新年のご挨拶

公益社団法人 徳島県宅地建物取引業協会
会長 清　水　哲　也

新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、ご家族お揃いで健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平素は協会の運営に格別のご支援とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

さて、昨年は新型コロナウイルスとの戦いに明け暮れた非常に厳しい一年でありました。今回のコロナ禍は社会、経済はもとより私たちの意識や行動、価値観にまでも大きな変化をもたらし、その中から生まれた政策課題の一つが社会全体のデジタル化であります。

昨年の５月12日、デジタル改革関連５法案が成立、それに伴い宅建業法も本年５月までに行われる予定であり、重要事項説明書、売買・賃貸契約書の電子化が可能となります。

これまで、いずれも宅地建物取引士の記名押印のある書面を交付することとされていましたが、電磁的方法による提供が可能となることに伴い、宅地建物取引士の押印が不要となり業務の効率化と顧客満足度の向上に期待が高まるなど、多くの事業者が電子契約を採用することになると予想されます。

こうしたことから、2022年は、不動産業界にとって、アフターコロナの先を見据えた年になり、協会としても、そうしたことへの対応に迫られる一年になると思います。

また、気候変動による大規模自然災害も増大しています。それらを踏まえて不動産業界では一昨年宅地建物取引業法が一部改正され、重要事項説明の対象項目として水害ハザードマップでの説明が追加されました。今後、消費者の危機管理意識が高まる中で、我々不動産業に携わる者の意識が問われることになりそうです。

更にまた、昨年、国土交通省より「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」が作成されました。このことは、これまで取引の際に告知の要否や内容について難しいケースも多くあった「心理的瑕疵」について、どのように説明を行うべきか一定の考え方が示されました。判断のための一つの指標として活用し、丁寧な説明に努めていただきたいと思います。

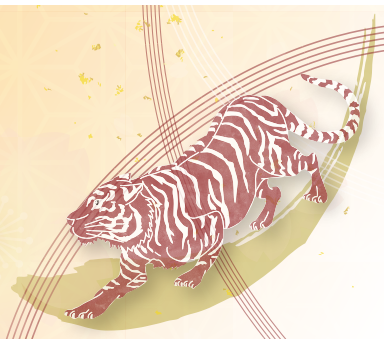
協会といたしましても、コロナ禍での研修会の開催等も難しい時節ではありますけれども、時代の流れに応じた事業に積極的に取り組むとともに、協会の更なる発展と不動産流通の近代化、活性化に向けて役員一同一層の努力を致す所存でございますので、皆様方のご理解とご協力を切にお願い申し上げる次第でございます。

最後になりましたが、本年が会員の皆様方にとりまして、実り多き一年となりますことを祈念申し上げますとともに、益々のご繁栄とご健勝を心より祈念申し上げまして、新年の挨拶とさせていただきます。

令和４年１月１日

新年のご挨拶

徳島県知事（全国知事会会長）
飯　泉　嘉　門



明けましておめでとうございます。

公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、輝かしい新年を健やかにお迎えのことと、心からお慶び申し上げます。また、日頃より、不動産業界の発展に多大なご尽力をいただくとともに、本県の住宅・建築行政はもとより、県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに、厚くお礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染症との闘いが２年に及ぶ中、昨年は、全国的にワクチン接種が進むとともに、「ワクチン検査パッケージに関する技術実証」が進められるなど、日常生活回復への兆しが見え始めました。私も、全国知事会会長として、「地方の総意」を国に届け、小学校６年までの少人数学級実現に向けた「義務教育標準法」40年振りの改正や「防災・減災、国土強靱化５か年加速化対策15兆円」の創設など、国難打破に向け、国と心を一つに対策を進めて参りました。

一方、県内では、「感染拡大の防止」と「社会経済活動の維持」との両立に全力を傾注して参りました。「感染拡大の防止」では、「とくしまアラート」による注意喚起や帰省者等へのPCR検査受検支援を行うとともに、医療従事者はじめ関係者のご尽力のもと、国の目標を上回るペースでワクチン接種を進めることができました。また、「社会経済活動の維持」では、国の持続化給付金のモデルとなった融資連動型「新型コロナ対応！企業応援給付金」、新しい生活様式の実装を支援する「WITHコロナ『新生活様式』導入応援助成金」、累次にわたる「とくしま応援割」や各種プレミアム券の発行など、事業者の皆様の「業と雇用」を守って参りました。

そして、世界的に加速する、まず、DX（デジタル・トランスフォーメーション）では、全国に先駆け構築した「ローカル５G環境」を県立病院や公設試験研究機関など県内11箇所に拡大し、医療、ものづくり、農林水産業はじめ様々な分野の課題解決に挑戦するなど、誰一人取り残さない「デジタル社会」の実現に、また、GX（グリーン・トランスフォーメーション）では、「水素立県・元年」の幕開けを飾った中四国初「燃料電池バス」の路線運行など、2050年カーボンニュートラルによる「グリーン社会」の実現に取り組んで参りました。

さらには、豊富な実物資料はじめAR・VRを駆使し、「文化の森総合公園30周年」のフィナーレとして「徳島まるづかみ」をテーマとした「新生・県立博物館」のグランドオープン、「あすたむらんど20周年」を記念する都道府県立初・全国最大規模となる「徳島木のおもちゃ美術館」の完成、世界初、道路と線路を走行できる「DMVの営業運行」開始など、明るいニュースが続きました。

空き家対策においても、コロナ禍を機に、「テレワーク」や本県発祥の「サテライトオフィス」、休暇と仕事を組み合わせた「ワーケーション」など、新しい働き方が飛躍的に進展する中、地域に眠る空き家が、民泊や観光施設、移住者の住まいとして一層利活用されるよう、耐震化や最先端のIoT住宅設備によるスマート化など、その価値を高める取組みを支援してきたところです。

さて、今年の干支は、「壬寅（みずのえ・とら）」。「壬」は「妊・任」に通じ、万物が生まれることから「育む責任を持つこと」を表し、「寅」は「演」に通じ、進展を意味する一方、「必ずしも順調には進まないこと」を暗示します。そこで、「壬寅」は、「あらゆる分野で新たな展開を迎えるものの、必ずしも順調とはいえず、各自が一層責任を持って任務に当たることが不可欠となる年」とされます。

今年は、約140年ぶりに「成年年齢」が改正、18歳へと引き下げられます。県内では、徳島南部自動車道「徳島JCT・徳島沖洲IC間」の開通や、３年ぶりとなる「とくしまマラソン」、本県で「総合開会式」が実施される「躍動の青い力・四国総体2022」の開催が予定されています。コロナ禍で高まった「地方回帰」の機運を徳島への人の流れに繋げられるよう、「アフターコロナ新時代」の幕開けに積極果敢に挑戦して参りますので、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

結びに、貴協会のさらなるご発展と、会員の皆様のますますのご健勝、ご活躍を心から祈念申し上げ、新年のご挨拶といたします。

新年のご挨拶

「ハトマークグループ・ビジョン2025」に基づき 会員目線のデジタル化を推進

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 坂 本 久

令和４年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は年初より緊急事態宣言、まん延防止等重点措置が断続的に発出され10月に漸く解除されましたが、年末より再びオミクロン株の脅威にさらされております。

このような中、我が国の GDP は年率換算でマイナスとなり、諸外国でプラスに転じているのに比べ遅れが目立っております。加えて昨今の原油高や円安が日本経済にどのような影響を及ぼすか不透明な状況です。

昨年末の税制改正では商業地の固定資産税の税額上昇分半減 2.5%、ローン減税では環境性能別制度導入・既存住宅の築年数要件緩和などが実現され、不動産・住宅産業に対し一定の配慮がなされたことは評価に値するものと自負しております。

また、補正予算にて「こども未来住宅支援事業」が策定され、子育て世代の住宅費負担支援強化や住宅分野の脱炭素化について政策誘導がなされ、岸田政権の掲げる中間層への手厚い分配政策が実現されました。

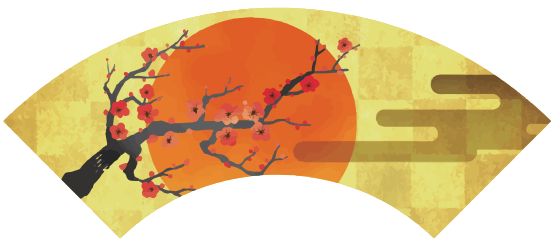
本会では昨年、新たな中期５カ年計画「ハトマークグループビジョン2025」を策定し、「会員が住生活サポーターとして選ばれるための各種施策の実現」を掲げ、各種戦略テーマの設定・課題に基づく事業を抽出し、ロードマップを示しました。令和４年は実質的なスタートの年であります。

これらに基づき、５月の改正宅建業法施行による非対面取引に備えた電子契約システムの導入、BtoB 機能を充実した新流通システムの稼働、Web 法定講習システムの整備など引き続き会員目線での業務のデジタル化を推進して参ります。

特に会員の取引業務をサポートする業務支援サイト「ハトサポ」は既に約８万社の皆様が登録されており、今後ともより一層コンテンツの充実を図っていく所存です。

また、４月の成人年齢引き下げに併せ若年層向けに取引啓発を行うとともにハトマークの更なるブランディングを図るため、ハトマーク・宅建協会を対外的に PR するルール作りにも着手します。

終わりに皆様のご健勝並びに「衣食住」の一翼を担う政策産業である不動産業の更なる発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。



本部研修会

令和３年11月18日㈭　受講者：107名
徳島グランヴィリオホテル

研修委員長　田中　純子（有限会社アットワークス）

令和３年４月21日に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました。この改正により所有者（共有者）不明土地等の土地利用トラブル対処がしやすくなったと言われています。

そこで、令和３年11月18日グランヴィリオホテルにて、立川正雄弁護士を講師に迎えて本部研修を開催しました。テーマは「所有者不明土地への不動産業者の対応」といたしました。

立川弁護士は（一社）不動産適正取引推進機構紛争処理委員などを歴任し、現在は（公社）神奈川県宅建協会顧問。不動産業界対象の講演や講座の講師を35年に亘って務めて来られた人気講師です。

内容としては、改正の概要・相隣関係に関する改正・共有に関する改正・所有者不明土地建物管理制度・管理不全土地建物管理制度等について具体例を列挙してわかりやすいご説明でした。

休憩時間にも個別の質問に応じていただきましたが、時間切れとなった質問には協会事務局を通じてご回答いただきましたので、其々の質問者に事務局から回答を送信いたしました。

11月中旬はコロナ感染がやや収束の気配を見せているときではありましたが、でき得る限りの感染予防対策を講じて出席者の皆様にご協力をいただきながら研修会を開催いたしました。出席は103名と多くのご参加をいただきましたこと厚く御礼申し上げます。次回の本部研修にも多くのご出席をいただけますよう宜しくお願いいたします。

立川　正雄 氏

女性部会研修会

女性部会　副会長　**中野　宏子**（しまうま不動産）

令和３年11月５日㈮午後１時30分より徳島県不動産会館３階にて令和３年度女性部会会員研修会を開催されました。

昨年度に引き続き、感染防止対策上日帰りバス研修等ができない為、運営委員会で協議したところ色々案が出ましたが、一番関心が高かった「税金についての勉強会」を開催する事になり、前年度の研修会と同様に女性部会員に限定せず、多くの方に研修会にご参加頂きました。

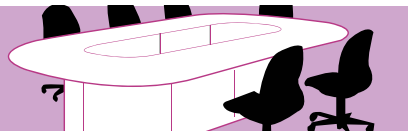
この度の研修会は協会顧問税理士の瀬嶋宏典先生を講師にお招きし、『不動産にまつわる税金～相続税・贈与税・譲渡所得を中心に～』のテーマで２時間ご講義頂きました。

税金は不動産の仕事で切っても切り離すことが出来ないものですが、私達の仕事で必要なポイントに絞って、時には無料相談で多い事例のトピックスを交えて大変わかりやすく説明頂き、講義後は参加者からの質疑応答にも丁寧に答えて下さり大変有意義なあっという間の２時間でした。

知っているつもりでも毎年法改正・税制改正があり、全般的な知識をブラッシュアップする事は大切だと思います。次回も仕事に関連した重要なテーマの研修会等を計画していきたいと思っております。女性部会で取り上げて欲しいテーマやして欲しい事等ありましたら、お申し出下さい。また、会員の方でまだ一度も女性部会行事に参加された事が無い方や久しく参加されていない方もどうか気軽にご参加下さい！

瀬嶋　宏典 氏

会議報告



令和３年度　第３回理事会

令和３年12月21日㈫　ザ　グランドパレス徳島

審　議　事　項	決　議　事　項
(1)　組織見直し検討特別委員会からの会費見直しに関する答申について	(1)　特別委員会で再度検討することに決定
(2)　大規模災害時における借り上げ可能な民間賃貸住宅調査結果と調査費用について	(2)　1,000,000円を支部会員数で按分＋１棟@1,000円×棟数に決定
(3)　ホームページリニューアルについて（見積もり）	(3)「エム　アンド　エル」の提案を採用することに決定
(4)　令和４年度の会費減額について	(4)　令和４年度の会費を法人5,000円、個人4,000円減額することに決定
(5)　役員改選に伴う支部選出理事数について	(5)　28名に決定
(6)　支部における理事候補者選挙から会長・副会長選挙までの日程について	(6)　会長・副会長選挙は４月28日㈭に決定
(7)　組織見直し特別検討委員会の今後の進め方について	(7)　会費見直しに関する答申書を再検討することに決定
(8)　その他	(8)　総務・財務合同委員会で旅費規程、役員の報酬及び費用等に関する規定の見直しを検討することに決定

頭の体操

読めますか、分かりますか
答えはP.19

傍若無人　　悲憤慷慨

委員会報告

総務委員会

令和３年度 第３回　令和３年11月15日	(1)　新規開業支援策について (2)　規定の見直しについて ・旅費規程 ・役員の報酬及び費用等に関する規定 (3)　その他

広報委員会

令和３年度 第２回　令和３年11月２日	(1)「TOKUSHIMA　TAKKEN」第175号の編集について (2)「TOKUSHIMA　TAKKEN」第176号の発刊について (3)　その他

研修委員会

令和３年度 第２回　令和３年12月９日	(1)　本部研修会について (2)　開業支援セミナーについて (3)　その他

流通情報委員会

令和３年度 第３回　令和３年10月29日	(1)　協会ホームページのリニューアルに関する提案書・見積書の検討について (2)　その他

綱紀委員会

令和３年度 第２回　令和３年10月19日	(1)　会員事務所の巡回について (2)　その他

組織見直し検討特別委員会

令和３年度 第６回　令和３年10月27日	(1)　会費見直しに関する答申書（案）について (2)　その他

支部だより

徳島中央支部研修会

徳島中央支部　支部長　宮浦　武夫（㈲バーニーズハウジング）

令和３年12月14日㈫ザ・グランドパレス徳島において徳島中央支部研修会を開催致しました。

コロナ禍での開催でしたが当時はコロナ感染者が落ち着いてた事もあり感染対策を徹底し開催する事としました。

研修会は「助成金について」～上手な給付金・助成金の活用方法～と題しエルドラード㈱ 橋本氏・ZEROBASE 徳島オフィス 近藤氏を講師に招きご講演頂きました。

やはり専門家の視点から分かりやすく丁寧に解説頂いたこともあって出席された皆さんが熱心に聞き入ってたのが印象的でした。

懇親会の途中で講師の先生から「ここだけの話・・」に始まった目からウロコの話には即活用できるお得な情報も頂きました。

その後の締めのサプライズで、㈲三光 故 松本隆臣氏の息子さんである茂さんに登壇してもらい、父親に負けず劣らずの支部名物「フレーフレー徳島中央支部」の音頭をみんなで発声し笑顔で締めくくりました。

尚徳島中央支部の研修会では不動産業務および異業種も含め会員の皆さんから研修テーマのリクエストを募集していますのでお気軽にお声がけください。

徳島北支部研修会

徳島北支部　広報副委員長　藤川　民恵（エフ企画）

令和３年12月14日㈫午後６時よりパークウエストンで徳島北支部研修会が開催されました。

コロナの終息も期待される中でしたが、新たにオミクロン株が発生したとの事で、充分な感染対策を取りながら、久々に研修会が行われました。

清水会長にもご参加いただき、会員25社の出席の下で、今回は講師に当協会の顧問税理士でもございます瀬嶋宏典税理士事務所の瀬嶋先生をお迎えして、テーマは「インボイス制度について」研修を行いました。

聞いたことはあるが、内容まではよくわからない。そんな声が多い為研修いただきました。

消費税の仕入れ税額控除の方式として、適格請求書等保存方式が導入されるということ。

令和５年10月１日からスタートすると言う事を研修しました。

消費税の改制　免税事業者と課税事業者との違い　メリット、デメリット、令和５年３月迄には税務署への届出が必要だなど教えて頂きました。

徳島南支部研修会

徳島南支部　支部長　張　　裕信（㈲清福不動産）

令和３年12月８日㈬18時よりザ・グランドパレス徳島において徳島南支部研修会を開催、多くの支部会員の皆様出席のもと、さくら税理士法人の代表社員であり公認会計士・税理士である竹内洋一先生をお招きし『インボイス制度について』と題した研修をしていただきました。

令和５年10月１日から消費税のインボイス制度が適用されます。インボイス制度とは、消費税の税額計算をインボイス方式（正式名称は「適格請求書等保存方式」）とする制度です。新設された「適格請求書発行事業者登録制度」により登録（消費税の課税事業者は要登録）された「適格請求書発行事業者」から交付を受ける「適格請求書」の保存が仕入税額控除の要件とされるため、登録事業者（発行事業者）は「適格請求書」の交付・写しの保存が義務化されます。また、これまで免税事業者であった者も「適格請求書発行事業者」に登録することができますが、登録すると消費税の課税事業者となります。登録をしていない免税事業者は「適格請求書」を発行することができないことが、この制度の大きな特徴です。

消費税の複数税率導入にともなって導入されたこの制度は、小規模事業者に多大な影響を与えるのではないかと懸念されています。先生からは消費税インボイス制度の概要説明、インボイス制度の導入により賃貸経営を行っている不動産事業者が受ける影響等についてご説明をしていただきました。

阿南・海部支部研修会

阿南・海部支部　広報委員　米田　宏明（ライス㈲）

日　　時　令和３年12月15日㈬　18：00
場　　所　ホテル石松
出 席 者　16名

阿南高専　創造技術工学科　建設コース准教授多田　豊教授のハザードマップによる消費者、仲介業者への影響に関するアンケート調査に協力。

研修内容

空き家、空き土地の税制度その他、不動産に関する税について。

講　　師　吉積　祐介税理士

下板支部研修会

下板支部　支部長　友成　　健（㈱未来）

令和３年12月21日㈫午後６時より、藍住町「みちよ亭」にて研修会及び懇親会を開催致しました。12月の大変お忙しい中、多くの皆様にご参加いただきました。研修会では「売買のIT重説について」アットホーム㈱の中川様と林様を講師にお招きし、インターネットを使った重要説明等を勉強しました。使いこなせるようになると、コロナ禍後でも便利なツールだと感じました。

その後懇親会を行いましたが、大変有意義な時間を過ごすことが出来ました。最後までお付き合いいただいた会員の皆様、本当にありがとうございました。

県央支部研修会

県央支部　広報委員　池田　眞実（㈲いちのじ総合不動産）

令和３年12月３日、午後５時から出席数20名の支部会員で、県央支部研修会が、鴨島町のセントラルホテルで開催されました。

「組織見直し特別委員会報告」を、県央支部長　松本不動産　松本武夫様が説明会をかねた研修を県央支部会員が受講しました。

支部会員共々、考えさせられる身近な問題でした。残念ではありますが、限りがありますので松本支部長の深い詳細内容は割愛させて頂きます。

松本武夫支部長様有り難う御座いました。

有限会社中村ハウジング　副支部長　中村史治様からコロナ感染予防の為、全員にお弁当を持ち帰って頂く事の説明を受け解散となりました。

令和4年度

税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)徳島県宅地建物取引業協会

令和４年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

税制関係

１．適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進、土地の流動化・有効活用の促進等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

⑴　住宅用家屋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移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（令和４年３月31日）を延長すること。

⑵　新築住宅の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（令和４年３月31日）を延長すること。

⑶　不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を３年（原則：２年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から１年を経過した日（原則：６ヶ月）とする特例措置の適用期限（令和４年３月31日）を延長すること。

⑷　買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3％→0.1％）の適用期限（令和４年３月31日）を延長すること。

⑸　居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和３年12月31日）を延長すること。

①居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
③特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

⑹　その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

①住宅ローン減税制度……令和３年12月31日
②不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置……令和４年３月31日
③住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置……令和４年３月31日
④長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）……令和４年３月31日
⑤都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置……令和４年３月31日
⑥老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等）……

令和４年３月31日

⑦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４年３月31日

⑧直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）……令和３年12月31日

⑨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）……令和３年12月31日

２．住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

⑴　築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件(20年または25年)を廃止し、昭和56年６月１日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

⑵　床面積要件の見直し

消費税率10%が適用される場合の住宅ローン減税における控除期間13年の措置および贈与税非課税措置については、所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を緩和すること。

⑶　二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

３．所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地の円滑な利活用を図り、また、所有者不明土地の発生抑制につなげるため、以下の措置を講じること。

⑴　地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」について、対象事業拡充に伴う所要の措置を講じること。

⑵　ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置の創設

空き地や空き家の管理、流通、再生を担う組織（ランドバンク）が一時的に取得した土地等を流通させる場合の特例措置を創設すること。

⑶　相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

４．小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地１／６、一般住宅用地１／３）の適用対象とすること。

５．空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

６．空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置

⑴　空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和

標記特例措置について、以下の要件を緩和すること。

①「相続時から３年以内」とされている適用期間の要件を緩和すること

②相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

③「昭和56年５月31日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

⑵　低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等

7．土地の固定資産税等に係る所要の措置

令和３年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和２年度税額に据え置かれている固定資産税等の来年度の取り扱いについて、新型コロナウイルス感染症の状況、経済状況、地価動向等を踏まえ、負担軽減のために必要な所要の措置を講じること。

8．総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

政策関係

1．銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

高い知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、業界の８割以上を占める地域の中小宅建業者は大打撃を受ける。これは、国策である地方創生の流れに大きく逆行するものであり、断固阻止すること。

2．既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

①建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること

②国の施策である「安心Ｒ住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

3．貸借の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、以下についても見直すこと。

①貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬についても見直すこと

②宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあっては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと

4．空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年５月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

5．所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

⑴　不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

⑵　法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

6．農地法の改善

農地法第５条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

①都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること

②非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

7．定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

①契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること

②契約期間が１年以上の場合の、期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

8．電子契約における環境整備

対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

9．不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

①インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

②登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

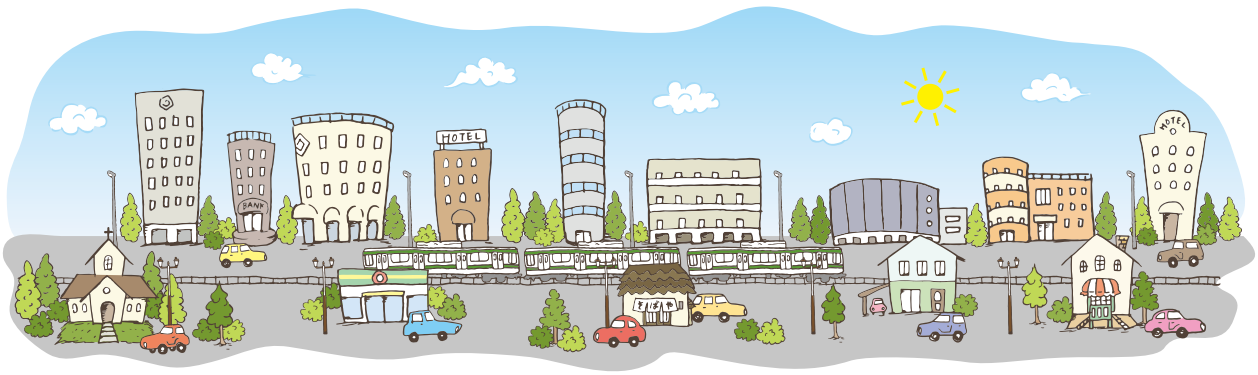
10．公益法人制度の改善

不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する公益法人がコロナ禍においても、長期安定的に法人運営が行えるよう所要の措置を講じること。

①新型コロナウイルス等の感染症や大災害などにより国家的な非常事態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を設けること

②公益認定財務三基準のうち、収支相償、遊休財産保有制限の緩和を行うこと

③公益目的事業認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立った事業範囲まで対象とすること



誌上研修

「REAL PARTNER」2020年９月号より

改正民法（債権法関係）施行後によくある質問について［売買編］

**債権法に関する改正民法が令和２年４月１日に施行されましたが、
今回は会員さんからよくある売買契約の質問について解説したいと思います。**

Q1 手付解除に関する改正民法557条は、旧法557条が「売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる」と規定していたのを「売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる」と改めましたが、“現実の提供”とは何ですか。

A1 改正民法557条は、最高裁判決（平成６年３月22日）の内容にそって規定を変えたもので、“現実の提供”とは、買主に対して手付けの倍額を支払う旨口頭で申し入れただけでは足りず、金銭を買主宅に持参するとか、買主の銀行口座に振り込むというように、売主が手付の倍額の給付について自分がなすべきことを全部行い、買主が受領すれば履行が完了する程度のことを実行することをいうとされています。

Q2 改正民法施行後、特約・容認事項が重要だといろいろなところでいわれるのですが、その理由を教えてください。

A2 以下の3つの理由に要約できると思います。

①旧民法時代のことですが、最高裁判決（平成22年６月１日）が瑕疵担保責任における「瑕疵」について契約締結時の社会通念に照らし、通常有すべき性状、性能を有しないことの要件に加え、当事者の合意を一要素としたことです。すなわち、「瑕疵」については、具体的な契約を離れて抽象的にとらえるのではなく、①契約締結時の契約の内容に照らし、通常または特別に予定されていた品質・性能を欠く場合と、②ある事柄を瑕疵とするかの契約当事者の合意ということになったのです。この考え方は、改正民法（債権法）では、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」としてさらに当事者の合意を優先する形に純化されたのです。これについては後記Q6の比較図を参照してください。

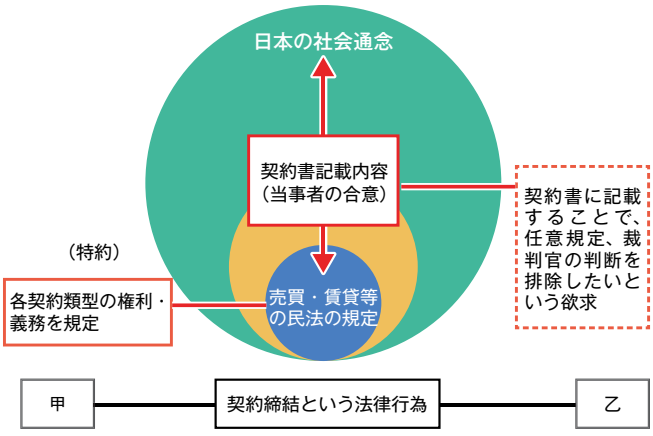
②改正民法（債権法）では、債務不履行の要件である旧法の「責めに帰すべき事由」を「契約及び取引上の社会通念に照らし責めに帰すべき事由」に変更し、英米法的な当事者の合意重視に転換したことです。ここでも契約の当事者が、売主の責任についてどのように合意したか、買主は何を容認したかで、売主の責任が具体的に決まるということなのです。

③すでに、大手の不動産会社では改正民法を先取りする形で契約書に充実した特約事項・容認事項を採用しており、中小の不動産業者もその流れに追従せざるを得ないということです。

Q3 上記の合意（特約・容認事項）と民法の規定・社会通念の構造を図示し、その関係を解説してください。

A3 以下に図示します。

契約を解釈する三要素（3つの輪）



ポイント　2つ目の●（当事者の合意）は、1つ目の小さな●（売買・賃貸等の民法の規定）にも、3つ目の●（日本の社会通念）にも優先し、上下に拡大することによって1つ目の●と3つ目の●を消すことができる。

契約関係を解釈する要素には「民法の規定」、「社会通念」、「特約・容認事項」があります。すなわち、我が国の民法の各規定は原則「任意規定」ですから、当然のことながら民法の各規定よりも「特約・容認事項の当事者の合意」が優先することになり、また、法務当局は、当事者の合意は「取引上の社会通念」にも優先する旨を明言したことから（法制審部会資料79－3、8頁以下）、もし、日本の「民法典」にも「取引上の社会通念」にも拘束されたくないというのであれば、契約書において事細かに合意すれば良いことになります。

これにより特にTPPやFTA（自由貿易協定）のもとで、日本の企業・人と取引をする海外企業は、当初の合意や設定された基準に基づき投資がしやすくなるわけで、トラブルが起きた際、裁判になっても日本の民法の規定や日本の取引上の社会通念により左右されないという担保を獲得したことになります。

この点は、国内の契約のあり方や形態にも影響すると思われ、民法改正後は、取引上の社会通念を前提とした「瑕疵担保責任」が廃止され、合意を前提とする「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」に転換することとあいまって、不動産取引の実務面でもさらに契約文言、特約重視の傾向が強まると思われます。その意味でも大手の売買契約書の特約・容認事項を事細かに書き入れるスタイルが今後のスタンダードなものになると思います。

Q4 **全宅連では令和2年8月頃、特約・容認事項の文例集を公表し、各会員は同文例集を利用できるようになるということですが、すべての特約・容認事項が文例化されるとは限らないと思います。そこで、個々の取引で特約・容認事項を作成する場合の手順・要素について説明してください。**

A4 手順・要素は、以下のように考えます。

① 物件の履歴（地歴・家歴等）
② 物件に内在する危険性と売主の保証範囲
③ 買主の購入目的
④ 買主の危険性の容認
⑤ 値引きの有無

物件の履歴から予想し得る危険性と売主の保証範囲、買主の容認内容、費用負担を個別列挙していくことになると思います。

【特約例1】化学工場の跡地で土壌汚染の可能性がある場合（①～④、⑴～⑷は複数選択可）について検討してみましょう。

本件土地は平成31年まで化学工場の敷地として使用されており（地歴）、土壌汚染、産業廃棄物埋蔵の可能性はあるため（危険性の内在）、買主は分譲地として購入するものであるが（購入目的）（売主・買主）は、残金決済までに調査するものとする。

その結果（保証・容認の内容・契約の効力・費用負担の決定）、

①汚染・埋蔵等がある場合は、（売主・買主）の責任と負担で汚染・埋蔵等を除去しなければならない。
②汚染・埋蔵等がある場合はその除去費用は（売主・買主）の負担とする。
③汚染・埋蔵等がある場合、その除去費用が○○円以下であれば（売主・買主）が負担する。
④汚染・埋蔵等があり、その除去等に○○万円以上の費用を要する場合は、（売主・買主あるいは双方）は、本契約を解除できるものとする。

この場合、
- ⑴ 調査に要した費用は（売主・買主）の負担とする。
- ⑵ 買主は、売主に対し、損害賠償請求はできない。
- ⑶ 買主は、売主に対し、損害賠償（違約金）請求できる。
- ⑷ 売主・買主は互いに損害賠償請求できないものとする。

個々のケースでは、売主あるいは買主が責任・費用を負担する場合があります。それはどちらが契約を締結することを強く望んでいるかで変わってきます。

【特約例2】地下５m以下に基礎杭が残存している可能性がある場合

本件土地は平成30年4月まで鉄筋コンクリート造りの地上4階、地下1階の構造の商業ビル用地として使用しており（地歴）、同ビルを解体した際、売主は地下5mまでは基礎杭が取り除かれていることを現地確認したが（売主の保証範囲）、それ以下の地層に基礎杭（パイル）が存在する可能性はある（地歴に滞在する危険性）。買主は、本件土地を木造2階建て4棟のための分譲地として購入するものであり（買主の購入目的）、地下5m以下に基礎杭が存在する可能性を容認して本件土地を購入するものであり、地下5m以下の地層に基礎杭が存在したとしても同存在は契約不適合に該当するものでなく（買主の容認）、売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないことを確認する。それらの状況を

種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金○○万円を値引きしたものである（**値引きの有無**）。

Q5 **上記の「地下５ｍ以下に基礎杭（パイル）が存在する可能性がある場合の特約」を宅建業者が売主の場合に使用する問題点について教えてください。**

A5 上記の特約については、宅建業法40条の関係では次の2つの点で検討が必要です。

①パイルの可能性を契約不適合責任の対象外とすることが宅建業法40条に違反しないか。

「パイルがあるか不明」、「土壌汚染があるか不明」であるというのは、単に売主の認識を開示したに過ぎず、社会通念上特段の事情がない限り、土壌汚染の無い土地を引き渡すことが契約の目的とされていると解されるので、土壌汚染がある土地を引き渡した場合には契約不適合責任は免れないとし、特に宅建業者が自ら売主となる場合には、契約不適合責任につき、通知期間を除き、民法よりも買主に不利な特約を設けることはできないので、改正された民法の下で、「パイルがあるか不明である」「土壌汚染があるかどうか不明である」「雨漏りがあるかどうか不明である」といった約定を設けて宅建業法40条の拘束を回避できないものと考える、との趣旨の論考があります（『民法改正と不動産取引』（一社）土地総合研究所（編）57頁）。

これに対し、売買の目的物の品質が不明であることを契約の内容として明確に規定し、さらに代金決定にも盛り込んであれば買主は契約不適合責任を追及できないはずであるとの反論もあります（「日本不動産学会」No.ll6、65頁）。この議論は、「土壌汚染の可能性はあるが売主は契約不適合責任を負わない」という特約の効力についても影響するものと思われます。

②パイル、土壌汚染の存在は確定的であるが、それについて契約不適合責任を負わないという特約については以下のとおりです。

①の議論とは別に、仮に確定的にパイル、土壌汚染が存在することが確実な場合でも、改正民法（債権法関係）施行後、宅建業者は、通知期間を2年以上としなければなりませんし、また改正消費者契約法8条は、売主が追完請求、代金減額請求に応じる場合や売主から委託を受けた他の事業者が損害賠償の全部または一部を負い、あるいは追完請求に応じる場合を除き、契約不適合による損害賠償責任の全部、一部を免除する条項を無効としています。

したがって、たとえばこの当事者間の売買契約では、上記のように「契約不適合責任をまったく負わない」という特約は無効となってしまいます。さらに、「……基礎杭の存在は契約不適合に該当するものでなく、売主はこの点について契約不適合責任を負わない（あるいは、「売主に対し追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないこと確認する」）というような特約をしていいかは今後議論になると思います。どうしても文言上は「契約不適合責任を負わない」との禁じ手の文句に抵触することになるからです。

今後、個々のケースの実務上の積み上げの中で特約が有効となるケース、無効となるケースは出てきますし、多くの議論もなされると思います。その議論の中で、たとえば宅建業者あるいは事業者が売主の場合、売主の責任という観点を回避するため買主（非宅建業者・消費者）側からの容認事項にとどめて処理するという方式もあり得ると思います（すなわち、あえて「売主は契約不適合責任を負わない」あるいは「買主は追加請求権等の契約不適合に関する請求権等を有しない」とは書かないで、事実の容認でとどめてしまうという方式です）。

ただし、このスタイルについてもその特約内容に応じた、しかるべき代金減額をしてない場合などは、宅建業法40条、消費者契約法8条の趣旨を投却することを理由とし、または、公序良俗あるいは消費者契約法10条に反するとして無効になる可能性はあると思います。実務が安定するまで時間を要することを覚悟しなければなりません。

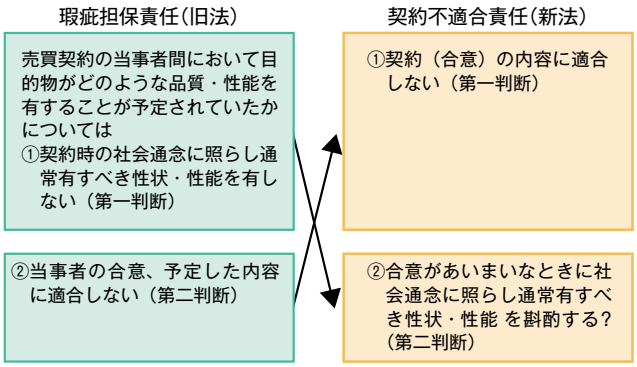
Q6 **契約不適合の要件の1つ「品質」について教えてください。新築建売住宅の売買契約における、「品質」の基準は何になるのでしょうか。たとえば新築というくくりのなかで、内装工事の仕上げに関して、買主の求めている品質と、売主の想定品質のずれへの対応が、安易に買主から見て契約不適合とされるのではと考えています（人の手作りによる造作品の場合、仕上がりに関する美的感覚が人により違うため）。何か良い方策はあるでしょうか。**

A6 「瑕疵」とは「契約締結時の契約の趣旨に照らし通常有すべき性状、性能を有しないこと」と定義されることもありました。最高裁平成22年6月1日の判例では、「契約の趣旨」を探求する場合の要素として、契約時の社会通念の他に当事者の合意も斟酌するという点を明確にしました。

今回、「瑕疵担保責任」を「契約不適合」に改めた理由の一つとして、この最高裁判例が根拠とされてい

ますが（「法制審議会部会資料」75Ａ、9頁）、実務上留意すべきは、下記図のように瑕疵担保責任では第1の判断基準であった契約時の社会通念を前提とした「性状」が、新法の契約不適合制度では、第2の判断基準となり、瑕疵担保責任では、第2の判断基準であった「当事者の合意による性状」が第1の判断基準にせり上がっているということなのです。

瑕疵担保責任と契約不適合責任の構造比較



（フッ素に関する平成22年6月1日の最高裁判例の構造）

※瑕疵担保責任の第一判断と第二判断の位置づけが、契約不適合では逆転することになる。

そうすると新築住宅の品質についても「契約内容」で決めるということであり、その契約内容は第一義的には当事者の合意で決め、仮に合意がはっきりしない場合には契約時の社会通念で決めるということになると思います。したがって、新築住宅の品質についても以上のように判断がなされますので、新築住宅の品質に関し、将来のトラブルを回避するためには、契約に際して、売主は買主に対して詳細な「設計図書」や「仕様書」を交付する必要があるでしょう。買主はそれを前提に購入するか否か、あるいは代金額を受入れるか否かを決めるでしょうから、それが具体的な当事者の合意内容となります。

ご質問の「良い方策」としては、設計図書にできるだけ詳細に材質や仕様を記入することということになるでしょう。内装工事についても詳細な仕様書の活用が求められますし、逆に完成されたものがその設計図書や仕様書と異なる場合には契約不適合として追完や代金減額、損害賠償、契約解除が主張される可能性があります。この点は従前に増して十分な留意が必要です。

Q7 契約不適合という制度がよくわからないので、売主・買主の同意を得て、この売買契約においては旧法の瑕疵担保責任によるという特約をしたいのですが、問題がありますか。

A7 特約自由の原則から一見問題がないように思うかもしれませんが、次のような問題があります。

瑕疵担保制度の下では買主の請求権は損害賠償請求（原則「信頼利益の賠償」）、契約の目的を達しない場合の無催告解除という2つの請求権に限りますが、契約不適合制度上の買主の請求権は追完請求、代金減額請求、催告解除、無催告解除、損害賠償（履行利益）の5つであり、買主にとって原則有利な制度です。仲介業者である質問者も契約不適合制度がわからないということは買主にそのことを十分理解させていない可能性が高いと思われ、後で買主から不十分な仲介をしたというクレームが入る可能性があります。

そればかりか瑕疵担保制度と契約不適合では時効の制度が大きく異なります。瑕疵担保制度では買主は隠れたる瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償請求をなし、引渡しから10年の時効になるのに対し、契約不適合責任では契約不適合を知ってから1年以内に契約不適合を通知し、5年以内に権利行使をしなければならないことになっています。したがって瑕疵担保制度を前提とした特約をした場合、契約不適合制度の時効制度と相入れないことになり合意の一部無効や対処法にかなりの混乱が予想されますから、やはり旧法の瑕疵担保制度によるという特約は許されないと解します。ちなみに、時効制度は当事者の合意で変更できないとされていることにも留意が必要です。

令和３年度　綱紀委員会会員事務所巡回

綱紀委員長　**松本　武夫**（松本不動産）

令和３年度、綱紀委員会会員事務所巡回の業務執行について、令和３年10月19日に第二回綱紀委員会を開催し、３年度会員事務所巡回について審議、２年度はコロナ感染拡大予防のため中止いたしましたが、感染数も少ないので全委員さんの賛成で実施を決議し、11月８日（徳島市内３支部）11月15日（市外県西・県央）の日時に委員長、副委員長、委員３名、事務局、計６名で実施しました。

今回実施して参加して頂いた各委員さんには、初めてでいい経験をしたとの感想をいただきました。又、会員に対する指導研修、宅建取引士、従業者登録、宅建業事業所の適正な登録指導を促進しました。

あと、今回で免許の更新をしない考えの方が数名いられたので、継続して頂くように丁寧に説明し、会員減少に努めました。

最後に、一般会員の要望や意見を聞くこと、そして業界の現状把握に事務所巡回は重要であると感じました。

令和３年11月８日

令和３年11月15日

頭の体操　（答え）

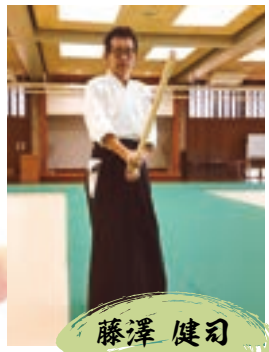
傍若無人　ぼうじゃくぶじん

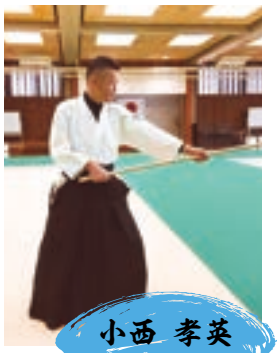
人前をはばからず、なんの遠慮もなく勝手に振る舞うこと

悲憤慷慨　ひふんこうがい

社会の不正や自分の不運に対して憤り嘆き悲しむこと

合氣道、始めてみませんか？


藤澤 健司


小西 孝英

合氣道は、開祖・植芝盛平翁（1883～1969）が日本伝統武術の奥義を究め、さらに厳しい精神的修行を経て創始した現代武道です。

合気会・合氣道敷島塾に所属し、毎週月曜日と水曜日の午後７時から、徳島県立中央武道館にて稽古をしています。

当塾では、有段者（黒帯）から袴を着るようになり、剣術・杖（棒）術も稽古出来るようになります。

合氣道は健康・美容・護身等に良いと言われています。

和の武道とも呼ばれており、試合がありませんので安心して自分のペースで稽古が出来ます。

体力に関係なく出来るので、老若男女がいつでも楽しく始められます。

合氣道は体の使い方からはじまり、バランスの良い合理的な動きが身に付きます。

運動不足の解消や、ストレス発散にも役立ち、人生の新たな糧として、みんなで考えながら上達を目指しています。

合氣道の稽古を通じて、正しい姿勢、呼吸力、集中力、落ち着き、自信等をじっくりと学ぶことが出来ます。

合氣道がどんなものか見てみたい・お子様に身体づくりをさせたい・健康維持（ダイエット）・老化予防・自己の心身鍛錬をしたい・等々・興味のあるかたは、ぜひお気軽に道場へ見学（要予約）にお越し下さい。

徳島北支部
藤 澤 不 動 産
藤澤　健司
〒770-0808　徳島市南前川町４丁目14番地
船橋設計ビル１階
TEL 088-611-2588　FAX 088-611-2588
営業時間　9：15～18：30（平日）
9：15～18：00（日曜・祝日）
定 休 日　なし

徳島北支部
春　日　宅　建
小西　孝英
〒770-0002　徳島市春日１丁目５番10号
TEL 088-632-3637　FAX 088-632-5356
営業時間　9：00～18：00
定 休 日　日曜・祝日

ブラジリアン柔術を知っていますか？

この聞き慣れない格闘技はブラジルで護身術を中心に出来た格闘技です。

気の合う仲間との練習で仕事のストレスも何処へやら。

全身運動なので護身術は勿論、ダイエットにも最適で女性も多く通っています。

大会も開催されており、毎週のように全国で大会があり１年を通じて試合に出場出来ます。

試合は年齢、体重、帯色が同じ人との対戦なので対戦相手は同世代の方になり試合後に交流が続き全国に趣味仲間が出来ます。

試合、ダイエット、護身術、健康維持と色んな楽しみ方のあるブラジリアン柔術を皆さんも一緒に楽しみませんか？

盛　輝実

石部 貴之

徳島南支部

エステートコーポレーション有限会社

盛　　輝実

〒770-0941　徳島市万代町５丁目71番地
中央システム倉庫２F

TEL 088-624-9510　FAX 088-624-9517

営業時間　９：30～18：30

定 休 日　なし（不定休）

徳島南支部

有限会社 石部宅建

石部　貴之

〒770-8054　徳島市山城西２丁目10番地

TEL 088-654-8088　FAX 088-654-8176

営業時間　９：00～17：30

定 休 日　日・祝

松本　武夫副会長
令和3年度　旭日雙光章受章

令和３年秋の叙勲において、松本武夫副会長が旭日雙光章の受章の栄に浴され、令和３年11月30日、徳島グランヴィリオホテルにおいて伝達式が行われました。

永年に亘り宅地建物取引業に精励するとともに、業界の発展に大きく寄与されたことによる受章であります。

このことは、ご本人はもとより本会にとりましても大変名誉なことであり、心よりお祝い申し上げますとともに、今後益々のご活躍とご健勝をお祈り申し上げます。

東條総一郎副会長
令和3年度　国土交通大臣表彰状受賞

令和３年度の国土交通大臣表彰において、東條総一郎副会長が受賞の栄に浴され、令和３年11月25日、国土交通省にて表彰式が行われました。

多年に亘り宅地建物取引業に精励するとともに、協会及び関係団体の要職を歴任し、消費者保護と業界の発展並びに会員の地位向上に大きく貢献したことが認められたものです。

このことは、ご本人はもとより本会にとりましても大変名誉なことであり、心からお祝い申し上げますとともに、今後益々のご活躍とご健勝をお祈り申し上げます。

男性料理教室

ブリのピリ辛焼き

出来上がり料理

材料（４人分）

- ブリ（切り身）……4切れ(400グラム)
- 塩小さじ……1／3
- シメジ……1パック(100グラム)
- サヤインゲン……40グラム
- たれ（トウバンジャン小さじ1、しょうゆ小さじ1、オイスターソース大さじ1、酒大さじ2、水大さじ2）
- サラダ油……小さじ1

作り方

①ブリは半分に切り、塩をふります。5～10分おき、水気をペーパータオルでふきます。

②シメジは根元を落とし、小房に分けます。インゲンはラップで包み、電子レンジで約1分（500W）加熱して、長さ4センチに切ります。たれの材料は合わせておきます。

③フライパンに油を中火で温め、ブリを入れます。焼き色がついたら裏返し、弱火にして3分焼きます。たれとシメジを加え、たれをブリにからめながら、汁気がなくなるまで焼きます。

④インゲンを加えてひと混ぜし、火を止めます。

ワンポイントアドバイス

冬はブリのおいしい季節です。ブリといえば、大きさによって呼び名が変わる出世魚で、照り焼きやブリダイコンなど和食に使うことがほとんどです。

切り身のブリは、まず下ごしらえが簡単。そのうえ安くて、骨も少なめです。

ブリには、生活習慣病の予防効果のあるEPA（エイコサペンタエン酸）、DHA（ドコサヘキサエン酸）が多く含まれています。これらの多価不飽和脂肪酸は脳を活性化させ、学習、記憶力向上に役立つと考えられている他、悪玉コレステロールや中性脂肪を減らし、善玉コレステロールを増やす働きがあるとされています。

また、タンパク質やビタミンも豊富に含まれており、とても栄養価の高い魚です。

美味しいだけでなく、栄養価の高いブリをこの時期に味わってみてはいかがでしょうか？

ベニバナ

ベニバナは越年草ですが、初春に種をまくとその年に開花します。

ベニバナには有刺株と無刺株がありますが、薬として利用する場合は有刺株を選びます。花は、6～7月に枝先に付けます。花（管状花）がオレンジ色から淡紅色に変化したものを順次摘み取り、風通しの良いところで天日乾燥します。これが、生薬の紅花です。

紅花は1日量として、3～5㌘を煎じて3回に分けて服用すると、血行障害等通経作用を目的に、古くから婦人の血の道の薬として汎用され、冷え、血色不良、更年期の症状などに利用されます。

近年は、種子から油を絞ってベニバナ油（サンフラワー油）としますが、この油はリノール酸を多く含み、必須脂肪酸のため、テンプラ油として利用したりドレッシングにしたりしての利用も多く大切な油です。

ベニバナのまだ10㌢足らずの苗は柔らかいので、さっと湯通ししてしょうゆやみそだれで食べるか、油いためなどで食べるとおいしくいただけます。

ベニバナの花弁を米とともに炊くと黄色いご飯（紅花ご飯）になりますし、うどんや団子、餅などを作るときに加えるのもいいでしょう。タクアン漬けなどに入れて色を付けたり、お茶（ベニバナ茶）にしたり、体に取り入れると、効果を得ることができます。

トチバニンジン

トチバニンジンの竹の根のように伸びている根茎を採取し、薬用に利用します。そこで、チクセツニンジンの別名も付いています。

この人参は、チョウセンニンジン（朝鮮人参）と同じウコギ科の植物で、同じ成分も含んでいますが、サポニンの含量がチョウセンニンジンより多く山間部での治療薬としてよく使われています。あまり体力が落ちてない人の、体力・気力低下や発熱などの際に使われています。漢薬の原料としてもよく使われ、体力のまだある人のチョウセンニンジン代用としても使われています。

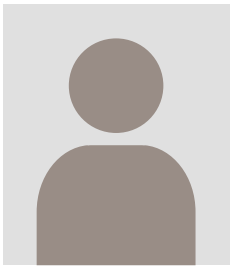
この根茎を1日3～6㌘煎じて服用すれば、滋養強壮、解熱、健胃、去痰、鎮咳剤として、風邪、百日咳、気管支炎、神経痛、消化不良、疲労回復などに効果があります。

トチバニンジンの根茎を採取し、きれいに洗ったら、0.5㍉程度に薄く切るか、ササガキとして空揚げにするのです。これだけを食べると少し苦みがあるので、ハコベやタンポポの葉とともにサラダにするか、ホウレンソウ、刻んだキャベツなどと合わせてサラダ感覚で食べるとおいしくいただけます。

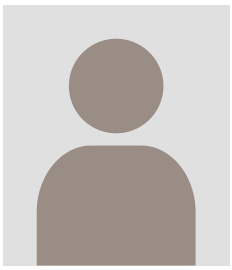
会員の異動

新入会員のご紹介

①支部名
②商号
③商号の由来
④代表者氏名
⑤取引士氏名
⑥従業者氏名
⑦事務所所在地
⑧ＴＥＬ・ＦＡＸ
⑨代表者の趣味・特技



①阿南・海部支部
②たいようホーム㈱
④阿古目康佑
⑤吉積　直人
⑦阿南市見能林町西添18
⑧TEL 0884－45－0182
　FAX 0884－45－0427



①徳島南支部
②りんりん不動産
③娘の名前
④尾杉　美香
⑤尾杉　美香
⑦徳島市沖浜東３－71－106
⑧TEL 088－661－6127
　FAX 088－661－6128
⑨旅行、実はそろばん

①下板支部
②きたじまハウジング
④北島　周二
⑤北島　周二
⑦板野郡北島町鯛浜字川久保65
⑧TEL 088－698－2138
　FAX 088－698－2138
⑨卓球、菊作り

■廃　　業

支　部	商　号	代表者	事務所所在地	廃業年月日	備　考
鳴　門	前川不動産	前川　康雄	鳴門市瀬戸町明神字丸山253	R３．９．23	死亡
徳島中央	幸集不動産	河内　洋香	徳島市名東町２－549	R３．10．14	
徳島南	西山不動産	西山　保夫	徳島市大原町千代ケ丸30－13	R４．１．７	
県　西	みとや不動産	美馬キサ子	美馬市脇町字拝原2544	R４．１．７	
徳島中央	長尾商事	長尾　良司	徳島市国府町南岩延901－４	R４．１．12	
県　央	㈲日の出建設	松下　文恵	吉野川市鴨島町鴨島647	R４．１．14	

■組織変更

支　部	商　号	代表者	事務所所在地	免許年月日	備　考
徳島中央	㈱幸集	河内　洋香	徳島市名東町２-549	R３．10．14	個人→法人
県　西	㈱みとや不動産	美馬キサ子	美馬市脇町字拝原2544	R４．１．７	個人→法人

編集後記

2022年の幕開けは、新型コロナウイルスのオミクロン株の感染拡大をうけ、全国的に各都道府県では、まん延防止等重点措置が発表される状況となりました。徳島県でも感染拡大状況にあり、自粛生活を余儀なくされております。また、不動産業界においては、「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策等ガイドライン」をもとに不動産業務に取り組むことが、求められております。

会員の皆様におかれましても、想定外の生活様式を長期にわたって強いられておりますが、人として不動産業者として共に力を合わせて、この困難を乗り越えて行きましょう。

最後になりましたが、2022年は、新型コロナウイルスが収まり、会員および従業員またご家族の皆様にとって、幸せを感じられる一年となりますことを心からお祈りしております。

今後とも【TOKUSHIMA TAKKEN】をご愛読いただきたいと思います。

広報委員長　**八　田　隆　志**

広報委員会からのお知らせ

ご寄稿ください！

○会員皆様のご趣味（Stress Free）、ご自慢のペット・お店の看板犬・珍しいペット等本誌「TOKUSHIMA TAKKEN」でご紹介させていただきたいと思います。

原稿及び会社のＰＲを明記の上、写真と一緒に協会事務局まで郵送又はメールにてお送り下さい。

○短歌、俳句、川柳などのご寄稿もお待ちしております。

協会事務局広報担当：福富

（ＴＥＬ：088-625-0318　メールアドレス：t36takken.fk@gmail.com）

「TOKUSHIMA TAKKEN」第 176 号

発行日　令和４年２月１日

発行人　会　　長　清　水　哲　也

編集人　広報委員長　八　田　隆　志

発行所　(公社)徳島県宅地建物取引業協会

〒770－0941

徳島市万代町５丁目１番５（徳島県不動産会館）

TEL（088）625－0318

FAX（088）625－3669

印　刷　㈱徳島印刷センター（徳島市問屋町 165）