

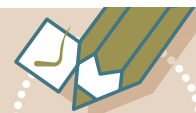
令和6年度 第3回理事会

令和6年9月26日(休) 徳島県不動産会館

審 議 事 項	決 議 事 項
(1) 事務局のパソコン等の買い替えについて	(1) パソコン・ソフトウェアの買い替えについては承認されたが、パソコンの機種を変えて見積りを取り直すこととなった。
(2) 11-23.comの利用会員数と運用経費について	(2) 11-23.comのランニングコストが、会員の利用と比較して多大になっていることから、全宅連が運営するハトサボBBに乗り換える提案があった。 現段階で比較検討のできる資料がないことから、継続審議となった。
(3) 理事会運営規則一部改正（案）について	(3) 令和6年度第2回理事会において、今後、理事会案内をメールで行うことが了承されたが、理事会運営規則では書面でしか招集できないことから、電子的方法でも招集できる案が提案され、賛成多数で承認された。
(4) 令和7年新年互礼会の開催について	(4) 令和7年新年互礼会が開催されることに決定した。



委員会報告



総務委員会

令和6年度 第1回 令和6年7月9日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
令和6年度 第2回 令和6年9月18日	(1) 理事会運営規則の見直しについて (2) 令和6年度第3回理事会の提案事項について (3) その他	

財務委員会

令和6年度 第1回 令和6年7月17日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
------------------------	--	--

広報委員会

令和6年度 第1回 令和6年7月2日	(1) 令和6年度事業執行について (2) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第183号の編集について (3) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第184号の発刊について (4) その他	
-----------------------	--	--

研修委員会

令和6年度 第1回 令和6年7月25日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
令和6年度 第2回 令和6年9月11日	(1) 本部研修会の開催について (2) その他	

流通情報委員会

令和6年度 第1回 令和6年7月22日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
------------------------	------------------------------	--

綱紀委員会

令和6年度 第3回 令和6年7月18日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
令和6年度 第4回 令和6年10月24日	(1) 会員事務所の巡回について (2) その他	

不動産無料相談所員会

令和6年度 第1回 令和6年7月11日	(1) 令和6年度事業執行について (2) その他	
------------------------	------------------------------	---

全宅管理徳島県支部 設立記念式典・講演会兼本部研修会

令和6年9月25日(水) 徳島グランヴィリオホテル

全宅管理徳島県支部支部長 八田 隆志

賃貸管理業界におきましては、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の全面施行・賃貸不動産経営管理士が国家資格になるなど、賃貸管理業を取り巻く環境は、大きく変わってきており、賃貸管理業務の適正化・資質向上が求められるようになっております。

全国宅地建物取引業協会連合会の会員のみ入会資格がある(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称 全宅管理)では、会員の賃貸管理業のサポートをするため全国47都道府県に支部を設立することが、急務となっておりました。このような状況のもと、昨年11月に全宅管理理事会で徳島県支部を設立することが、承認され、この度徳島県支部設立の運びとなりました。

設立記念式典には、全宅管理の佐々木会長・岡田専務理事・小林事業運営委員長・(公社)愛媛県宅地建物取引業協会姉川会長及び提携業者様を招いて開催されました。役員紹介・会則・事業計画等の説明のあと、全宅管理岡田専務理事により『全宅管理が目指している未来』と題して全宅管理のビジョンの説明があり、全宅管理の考え方がご理解いただけたと思います。続きまして、(株)宅建ファミリーパートナー井上課長により、「不動産賃貸管理マーケット予測と宅建ファミリーグループのサービスについて」の説明を頂き、盛りだくさんの内容で、無事閉会となりました。

設立記念式典に続きまして、講演会兼本部研修会が全宅管理佐々木会長により、「賃貸住宅管理業法について～変わる賃貸管理と管理業者の役割～」・「不動産運営管理上のリスクについて～業務での新たな対応策～」と題して開催されました。

賃貸住宅管理適正化法の成立と概要・背景・登録制度、賃貸管理業の役割等を説明頂きました。また、賃貸管理業をしていると、仲介料・管理費・

「住まう」に、
寄りそう。
全宅管理

業界最大の組織力!!

賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

『全宅管理』 入会のご案内

全宅管理が選ばれる3つの理由

- 1 お手頃な費用だから継続して加入できる** 月額2,000円(年払)で下記の多様なサービスが利用可能。
- 2 豊富な研修(インターネットセミナー) ※750種類以上**
 - ▶賃貸不動産を扱う上で必要となる、「現状回復」「修繕」「敷金」「違約保証」「相続」「定期借家契約」「賃貸住宅管理業法」「人の死の告知に関するガイドライン」「インボイス」等、実際に役立つ内容をご用意。
- 3 多種多様な悩みを解決するツール ※下記参照**

お悩み	提供サービス・解決できること
▶法律に則した契約書を一から作るの大変 全宅管理の入会メリット紹介▶	▶250種類以上の最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供 ⇒一から契約書等を作成する手間が省ける ⇒弁護士監修の書式のため、安心して利用可能 ⇒「賃貸住宅管理業法」で義務付けられている書式も一提供
▶賃貸管理に関するトラブルを弁護士に相談したいが、お金も手間もかかるので大変	▶賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談を実施
▶管理業に関する最新情報を更新するのが大変	▶年4回発行の会報誌や月2回配信のメルマガ、その他、ホームページ等で賃貸管理に関する最新情報を提供 ⇒全宅管理からの情報を受け取るだけで、情報を更新できる
▶業務効率化を進めて、残業・負担を減らしたい ▶夜間・休日の入居者からの問合せを減らしたい ▶オーナーに提案できる商材が欲しい ▶管理戸数を拡大したい/空室率を下げる	▶全宅管理が販賣した提携企業商品(有償)を利用することで、御社の様々な課題を解決 提携企業商品のご紹介▶
▶FC店で行っているようなお客様の実店促進策を行いたい、但しで行うのが難しい	▶全宅管理では、假設では難しい来店促進キャンペーンを組織して実施(R5年度実績:TverでのCM放映200万回再生・来店者へのクオカードプレゼントキャンペーン等)

入会特典 全5種プレゼント中!
2025年3月31日入会受付分まで

- 特典1「賃貸不動産管理業務マニュアル」**
- 特典2「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)**
- 特典3「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)**

※その他「賃貸管理業務ハンドブック(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実際に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開

賃貸管理業を強力にサポート!

宅建協会新入会員 応援プロジェクト!
2024年度中に宅建協会に新入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会現会員 全宅管理サポーター制度!
2024年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。

■ご入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より年会費等のお振込み等、その後のお手続きについてご連絡いたします。

■入会金 20,000円 年会費 月額 2,000円(年払) ※年度途中の入会の場合、入会申込書提出月の翌日より年会費(月額)が発生いたします。

ハトマークグループ
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連合会館
※全宅管理 TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

雑収入等収益をあげられる他、お客様に寄り添い接することで、賃貸のお客様が売買のお客様となり、一生のお客様となり、繋がっていきます。賃貸管理は、たいへん良いポジションでお仕事をさせて頂いていると感じていましてお話をさせていただきました。これに関しましては、私も30年間賃貸管理業に携わり実感しております。ぜひ、賃貸管理をしているしていないに関係なく、全宅管理に加入して頂き、賃貸管理に携わって収益に繋げて頂ければ幸いです。

佐々木会長は、「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」の検討委員となり、国土交通省や消費者センター等と激論の末、策定され

ました。ガイドラインの重要ポイント・背景・経緯等を事細かく具体的に説明頂き、たいへん実になる講演会となりました。

最後に、お忙しい中、本支部設立記念式典並びに講演会兼本部研修会にご出席いただきました皆様方には、紙面をお借りして御礼申し上げます。

また、会員サポートが非常に充実している割には、年会費が低く（24,000円）設定されておりまして、入会金（20,000円）が免除される制度もありますので、全宅管理に入会されていない会員の方は、是非ご検討をお願い申し上げます。



全宅管理 佐々木会長



全宅管理 岡田専務理事



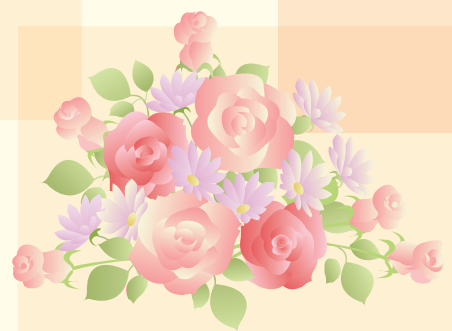
(株)宅建ファミリーパートナー
井上課長



全宅管理徳島県支部 八田支部長



小西協会長



令和6年度 青年部会

第2回

不動産実務講習会

青年部会 部会長 出口 大輔（㈱出口不動産）

令和6年9月12日(木)に令和6年度青年部会第2回不動産実務講習会、交流会を出席者数26名にて実施させていただきました。

講習内容は、徳島県建築士会より一級建築士の矢部洋二郎氏、関口仁己氏にお越しいただき「建築施工、リフォームにおけるトラブル事案」をテーマに、建築、リフォームにおける問題点や対応策、その他諸問題の注意点を解説いただきました。

施工時におけるトラブルを回避するためには、施工状況を都度都度で写真等に収め、施主様に報告、提案することが最も重要であるというお話を頂きました。

施主様の意識としては、プロへ依頼しているのだから完璧なものが出来上がるという考えが根底にあり、実際に出来上がるもの、施工過程の状況等においてこの考えとズレが生じたときに問題として顕在化することがトラブルの原因となります。

この問題を起こさないために施主様に現状を知っていただくための報告がなにより重要になってきます。

また、実際の現場では問題が起こらずスムーズに工事が完了することはばかりでは無く、施工中に問題が発覚することは日常茶飯事です。こういった場面において施主様への報告と併せてどういった改善策があるかを提案する力を身に着けること

もリスク回避に繋がります。このようにトラブルに発展しないための手法は、建築やリフォームの現場だけに適用されるものではなく、我々不動産業者の日常業務にも共通する部分が多々あります。

知識を身に着けているということは、問題を解決する手段をより多く身に着けていることと同義であり、日頃建築、リフォームに携わっていない方々にとって今回の講習がそういった専門知識の一端を得る機会をご提供できたのなら幸いです。

青年部会では、今後も実際に体験された問題等を共有し、問題解決の知識を身に付けることができる場を提供させていただければと考えております。

会員の皆様のスキルアップや専門知識の復習、従業員教育の一環としてお役立ていただければと思っております。

また、研修会の実施にあたり、お招きする講師の方々は不動産業務に関わりのある各分野の専門家を選定しており、講習会を通じて関係性を持つことで皆様の人脈形成や業務の円滑化も目的としております。

今後も会員の皆様にとって利益となる活動を実施して参りますので、ご理解とご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



講師 関口 仁己氏・矢部 洋二郎氏



「徳島市における空家等対策の推進に関する協定」の締結

令和6年
7月29日(月)
徳島市役所



令和6年7月29日(月)、徳島市役所において「徳島市における空家等対策の推進に関する協定」の締結式が執り行われ、本会からは公務で欠席の小西会長に代わり、青山流通情報委員長が出席しました。

近年、全国的に空き家問題が顕在化しており、徳島市においてもその対策を行うことが急務となっております。

そのため、徳島市では、適切に管理されていない空き家の所有者に対して、その状況を改善する

ように助言・指導などを行っています。しかしながら、空き家所有者が抱える問題は、非常に多岐にわたり、空き家問題に対しての知識や経験を有する専門団体と連携体制を整える必要性から協定締結に至ったものです。

今後、本協定の締結による空き家を始めとした不動産に関する相談業務や空き家バンク制度における媒介に係る協力業務により、空き家問題の解決が期待されるところです。



令和6年度 宅地建物取引士資格試験



令和6年度の宅地建物取引士資格試験が、10月20日(日)四国大学において実施されました。

今年度の徳島県における受験申込者は945名、受験者数734名、受験率77.7%でした。

なお、合格発表は11月26日(火)で、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページに掲載されます。



監督員説明会





宅地建物取引士資格試験実施結果



令和 6 年度宅建試験受験状況【速報】

		一般申込者（人）			登録講習修了者（人）			全 体（人）		
		申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率
北海道・東北	北海道	6,864	5,079	74.0%	1,586	1,418	89.4%	8,450	6,497	76.9%
	青森	994	793	79.8%	136	120	88.2%	1,130	913	80.8%
	岩手	1,164	899	77.2%	211	193	91.5%	1,375	1,092	79.4%
	宮城	4,316	3,431	79.5%	832	740	88.9%	5,148	4,171	81.0%
	秋田	753	601	79.8%	129	116	89.9%	882	717	81.3%
	山形	974	763	78.3%	140	121	86.4%	1,114	884	79.4%
北関東・甲信越	福島	2,152	1,698	78.9%	346	312	90.2%	2,498	2,010	80.5%
	茨城	3,490	2,732	78.3%	701	642	91.6%	4,191	3,374	80.5%
	栃木	2,436	1,958	80.4%	460	407	88.5%	2,896	2,365	81.7%
	群馬	2,493	1,997	80.1%	457	414	90.6%	2,950	2,411	81.7%
	新潟	2,426	1,923	79.3%	336	308	91.7%	2,762	2,231	80.8%
	山梨	1,000	781	78.1%	142	129	90.8%	1,142	910	79.7%
一都三県	長野	2,616	2,043	78.1%	424	393	92.7%	3,040	2,436	80.1%
	埼玉	16,497	12,941	78.4%	4,107	3,618	88.1%	20,604	16,559	80.4%
	千葉	13,739	10,720	78.0%	3,307	2,907	87.9%	17,046	13,627	79.9%
	東京	50,315	38,067	75.7%	14,322	12,684	88.6%	64,637	50,751	78.5%
	神奈川	21,793	16,969	77.9%	5,966	5,258	88.1%	27,759	22,227	80.1%
北陸・東海	富山	1,174	945	80.5%	196	182	92.9%	1,370	1,127	82.3%
	石川	1,557	1,212	77.8%	313	282	90.1%	1,870	1,494	79.9%
	福井	781	608	77.8%	147	136	92.5%	928	744	80.2%
	岐阜	2,470	1,958	79.3%	357	319	89.4%	2,827	2,277	80.5%
	静岡	5,411	4,282	79.1%	849	768	90.5%	6,260	5,050	80.7%
	愛知	13,448	10,593	78.8%	2,704	2,408	89.1%	16,152	13,001	80.5%
近畿	三重	2,021	1,611	79.7%	273	248	90.8%	2,294	1,859	81.0%
	滋賀	2,275	1,828	80.4%	362	330	91.2%	2,637	2,158	81.8%
	京都	5,490	4,283	78.0%	957	854	89.2%	6,447	5,137	79.7%
	大阪	22,316	17,582	78.8%	5,391	4,857	90.1%	27,707	22,439	81.0%
	兵庫	10,550	8,480	80.4%	1,934	1,748	90.4%	12,484	10,228	81.9%
	奈良	2,276	1,840	80.8%	375	341	90.9%	2,651	2,181	82.3%
中国・四国	和歌山	1,033	812	78.6%	136	121	89.0%	1,169	933	79.8%
	鳥取	648	517	79.8%	55	52	94.5%	703	569	80.9%
	島根	710	565	79.6%	87	82	94.3%	797	647	81.2%
	岡山	2,753	2,147	78.0%	523	494	94.5%	3,276	2,641	80.6%
	広島	4,833	3,808	78.8%	791	677	85.6%	5,624	4,485	79.7%
	山口	1,612	1,282	79.5%	261	233	89.3%	1,873	1,515	80.9%
九州・沖縄	徳島	840	645	76.8%	105	89	84.8%	945	734	77.7%
	香川	1,415	1,108	78.3%	211	192	91.0%	1,626	1,300	80.0%
	愛媛	1,667	1,323	79.4%	288	254	88.2%	1,955	1,577	80.7%
	高知	727	576	79.2%	135	121	89.6%	862	697	80.9%
	福岡	11,475	8,911	77.7%	2,724	2,437	89.5%	14,199	11,348	79.9%
	佐賀	1,034	819	79.2%	165	151	91.5%	1,199	970	80.9%
【合計】	長崎	1,534	1,209	78.8%	243	222	91.4%	1,777	1,431	80.5%
	熊本	2,921	2,283	78.2%	597	539	90.3%	3,518	2,822	80.2%
	大分	1,570	1,235	78.7%	292	266	91.1%	1,862	1,501	80.6%
	宮崎	1,239	958	77.3%	205	187	91.2%	1,444	1,145	79.3%
	鹿児島	2,133	1,673	78.4%	334	303	90.7%	2,467	1,976	80.1%
	沖縄	4,058	3,220	79.3%	731	673	92.1%	4,789	3,893	81.3%
【合計】		245,993	191,708	77.9%	55,343	49,346	89.2%	301,336	241,054	80.0%

住まいと暮らしメッセ2024

令和6年
7月6日(土)・7日(日)
アスティとくしま

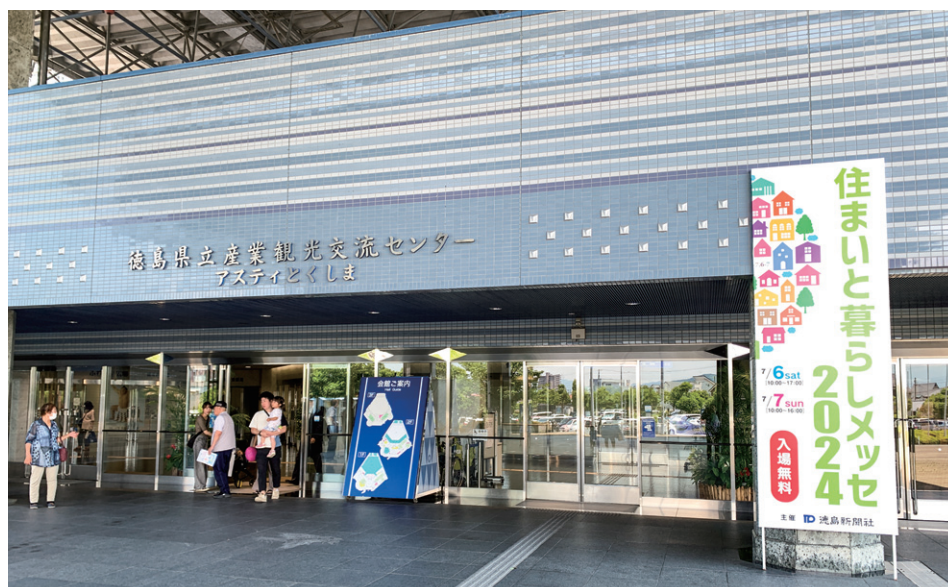
不動産無料相談所長 米田 宏明 (ライス有)

昨年より早く、アスティとくしまにおいて、7月6日(土)・7日(日)の2日にわたり住まいと暮らしメッセが行われました。

今年も多くブースがならび、昨年と少しずつ変わった出店が見られたようです。来場者は、昨年と変わらず、約3,000人ぐらいで、大半は家族連れが多いように思います。

その様な中で、宅建協会に相談に来られた方は、2日間通して2組。相談内容は、相続、土地の活用法のようなものでした。結果としては、宅建協会の広告の機会の場を頂いたという感じでした。

宅建協会の広告の一環として、そして公益社団法人としての責務は、果たせたのかなと思います。



特集

国土交通省が4月1日から運用開始した「不動産情報ライブラリ」に話題沸騰！

今年4月1日から国土交通省の新しいサイトである「不動産情報ライブラリ」の運用が始まった。この「不動産情報ライブラリ」は、不動産の価格や防災情報など、さまざまな情報を統合して、インターネット上で誰にでも簡単に見られる画期的なサイトだ。このサイトの狙いや利用法を、開発担当者の一人である国土交通省の矢吹周平情報活用推進課長に教えていただいた。



国土交通省政策統括官付情報活用推進課長
(併) 内閣官房地理空間情報活用推進室参事官

矢吹 周平氏

従来の「不動産総合情報システム」が「不動産情報ライブラリ」に統合

2006年4月に、国土交通省（以下、国交省）は「土地総合情報システム」の運用をインターネット上で始めた。この「土地総合情報システム」は、不動産の地価公示、都道府県地価調査、さらに実際に取引された不動産取引価格をデータとして閲覧でき、不動産業者を中心に大いに活用された。

18年間続いた「土地総合情報システム」だが、さらなる使いやすさと内容の充実を図るために、今年4月1日から「不動産情報ライブラリ」として大きく生まれ変わった。

「土地総合情報システム」が土地の価格に関する情報を中心としていたのが、「不動産情報ライブラリ」では、それに加えて地域のハザードマップや周辺の公共施設・学区情報などをはじめとして、さまざまな情報が網羅されている。

国交省の矢吹周平情報活用推進課長は、「不動産情報ライブラリ」について、次のように話す。

「国や地方自治体のホームページ等では、オープンデータとしてハザードマップや地域のいろいろな情報を提供しています。たとえば国交省では地価公示価格や都道府県地価調査の他、アンケートに基づく取引価格情報を提供していますが、成約価格情報は全国指定流通機構連絡協議会がデータ（編集部注：レインズ・マーケット・インフォメーション）を提

供しています。また、ハザードマップや学区情報は地方自治体、災害リスク情報は国土地理院、公共施設などの周辺情報は国交省といったように、それぞれの情報をインターネット上で見るためには、異なるサイトにアクセスしなければなりません。こうした不便さを解消するために、『不動産情報ライブラリ』は、地図上でさまざまな情報を一元的に見られるようにしたものです」。

運用初日からアクセスが集中

4月1日に「不動産情報ライブラリ」の運用が始まると、事前の情報で大きな期待をもって注目していた不動産業者ばかりでなく、多くの一般ユーザーがパソコンやスマホでこのサイトを見ようと、一時はサイトが不安定になるほどアクセスが集中した。しかもネット上では、このサイトを利用したユーザーから「使いやすく、とても便利」と初日から超高評価で迎えられた。

では、ここからは「不動産情報ライブラリ」の基本的な使い方を矢吹氏から聞いた話をもとに説明しよう。

今回は大きな画面で説明しやすいパソコン版を中心に話を進めるが、スマホ版も非常にわかりやすく、また動作も軽快なので、ぜひ両方とも試してほしい。

まず言っておきたいのは、パソコン版もスマホ版も「不動産情報ライブラリ」を利用するために会員

登録をしたり、特別なアプリをインストールしたりする必要がないことだ。この手軽さは大きなポイントだ。インターネット上で便利なツールを利用しようと思っても、やれアプリをインストールしろ、やれ会員登録をしろと言われると、その段階でもうイヤになってしまうことも多い。ブラウザで「不動産情報ライブラリ」と検索し、サイトにアクセスするだけで、ほぼすべての機能を使える「不動産情報ライブラリ」はユーザーにとって非常にやさしい作りとなっている。

サイトにアクセスすると、「地図から探したい方へ」と「地域から探したい方へ」という2つの選択肢が表示された画面が現れる。

「地図から探したい方へ」にある「地図表示」を選択すると、株式会社ゼンリンの日本地図が表示される（「地図の切り替え」ボタンをクリックして、国土地理院の地図に切り替えることもできるが、どちらの地図を選んでも利用上大きな違いはない）。この日本地図は簡単に拡大可能で、ユーザーが情報を知りたい地域を特定できるまで拡大できる（画像1-1～1-3）。

「地域から探したい方へ」の「地域検索」を選ぶ場合は、住所や路線・駅名をプルダウンリストから直接選んでダイレクトにその地域の地図にたどり着ける。

「不動産情報ライブラリ」の基本的利用法

パソコン版では、地図画面が出ると地図の上に「価格情報」「地形情報」「防災情報」「周辺施設情報」「都市計画情報」「人口情報等」が現れ、それぞれを選べるようになっている。

「価格情報」を選ぶと、国土交通省地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格情報、成約価格情報（詳細は次ページ表1参照）などがポップアップで表示される。

たとえば、「価格情報」の中の国土交通省地価公示をチェックして決定ボタンをクリックすると、地図上に個別地点の公示価格が示され、さらに地図上に表示された●▲■がある部分をクリックすると、詳細表示を選べるようになり、詳しい情報が表で一



覧できる（次ページの画像2）。最新の公示価格はもちろんのこと、過去の公示価格も時系列で表示されるので、その地点のおおまかな価格動向などを把握することができるのだ。

なお、このとき地図の左上にある凡例を参照すると、「価格情報」で現れた記号の意味がわかる。たとえば国土交通省地価公示は●、都道府県地価調査は▲などで、さらにこれらは色分けされていて、オレンジ色だと住宅地を示し、グレーは商業地、水色は工業地であることなどを表している。

また、不動産取引価格情報、成約価格情報を選ぶと、地図上の任意の場所でクリックすれば、その地域の取引価格や成約価格の情報がポップアップしてきて、その中にある詳細情報を見られる。

「地形情報」を選ぶと、ポップアップで陰影起伏図、土地条件図などが現れ、土地条件図を選んだ場合は、地図が「低地」「台地・段丘」などに色分けされる。これも色分けの意味は凡例で確認でき、その地域がどのような形状の土地になっているのかがわかるようになっている。

表1 価格情報に掲載しているデータについて
価格情報

国土交通省 地価公示	・1月1日時点の土地の評価価格（個別地点） ・地価公示法に基づき、国土交通省が判定し公示したもの ・地点数：全国26,000地点（令和5年）
都道府県 地価調査	・7月1日時点の土地の評価価格（個別地点） ・国土利用計画法に基づき、都道府県が調査し公表したもの ・地点数：全国21,381地点（令和5年）
不動産 取引価格情報	・国土交通省が不動産取引当事者から収集した取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） ・取引当事者へのアンケート調査により国土交通省が収集し、売買物件が容易に特定できないよう加工し公表しているもの。 ・掲載件数約488万件（令和5年3月時点累計）※平成17年7月以降の情報を掲載
成約価格情報	・成約物件の取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） ・指定流通機構（レインズ）保有の不動産の取引価格情報を、国土交通省が個別の不動産取引が特定できないよう加工し、消費者向け不動産取引情報サービスである、「レインズ・マーケット・インフォメーション」(RMI) にて公表しているもの。 ・掲載件数約30.8万件（令和5年9月時点累計）※令和3年2月以降の情報を掲載

画像2 「価格情報」の地価公示を選ぶと、地図上に
公示価格が現れる（東京都・東京駅付近）



地域の防災情報はぜひ知っておきたい

「**防災情報**」を選ぶと、**洪水浸水想定区域（想定最大規模）**や**土砂災害警戒区域**、**津波浸水想定**、**避難施設**、**災害危険区域**などが現れ、さまざまな災害の危険地域が、それぞれの項目にチェックを入れるこ

画像3 「防災情報」から洪水浸水想定地域と津波浸水想定地域を選んで
表示した地図（愛知県・三河湾付近）



画像4 「周辺施設情報」から小学校区・中学校区と病院などを選んで
表示した地図（神奈川県・横浜駅付近）



とで、色分けされて出てくる（画像3）。**避難施設**にチェックを入れた場合は、地域の設置場所が地図上に示される。まさに全国のハザードマップをすぐに確認できるのだ。

近年、異常気象に伴う自然災害のリスクが高まっている。加えて首都圏直下型地震や南海トラフ地震といった大地震が生じる確率も高まっているだけに、自然災害が生じたときの安全性についても知っておきたい。災害はいつ起こるか予測できないだけに、いざというときの備えを行っておけるのは心強い。

また、**周辺施設情報**を選ぶと、**保育園・幼稚園等**、**小学校区**、**中学校区**、**学校**、**市区町村役場**及び**集会施設等**、**図書館**、**医療機関**、**福祉施設**、**自然公園地域**などにチェックを入れることができ、知りたい施設の位置を確認することができる（画像4）。

子育て世代ならば、子供を遊ばせられる公園、保育園や病院が近くにあるかどうかや、子供が小学校や中学校に入るときに、どの学区になるのかもわかれれば便利だろう。シニア世代ならば、徒歩圏内に病院や市役所が行きやすい場所にあるかどうかも重要だ。

地域の未来も予測できる？

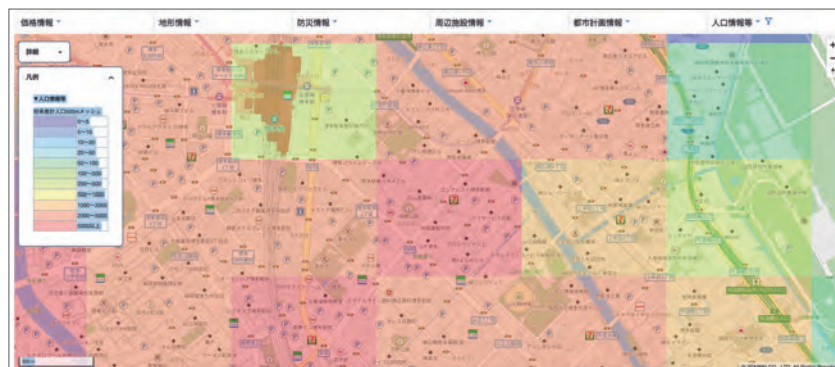
「都市計画情報」を選んだときには、都市計画法に基づいた**都市計画区域**、**用途地域**、**立地適正化計画**などの項目を選ぶことができ、国や都道府県などが決めた「まちづくり」のルールが地図上でひと目でわかるようになる。なかでも、**立地適正化計画**を選ぶと、**立地適正化区域**、**居住誘導区域**、**都市機能誘導区域**が色分けされて地図上に現れる。立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりの形成を促進し、生活サービス機能を計画的に誘導して、将来的に暮らしやすい都市の姿を展望する計画だ。そこには今後の人口減少の予測を踏まえた、より良いまちづくりの姿が見えてくる。

その地域が今後、どのように発展していくか知りたいときに注目したいのが、「**人口情報等**」だ。なかでも**将来推計人口500mメッシュ**は、不動産の今後の価格動向を推測するうえでも重要な判断材料となる。2015（平成27）年の国勢調査に基づいて、2050年までの将来人口の試算結果を、世代別に5年ごとに500mメッシュで表示したものだ。地図上に色分けして表示され、寒色系になるほど人口が少なく、暖色系になるほど人口が多いことを示している（**画像5**）。

一般的に考えれば、人口が減少傾向をたどっている地域は需要減によって不動産価格が下落するおそれがあり、賃貸住宅経営を行う場合は経営が難しくなっていくだろう。

5年ごとに2020～50年までの将来推計人口が示されるので、著しく人口が減少していくような地域は不動産経営するには注意が必要だ。人口減少のペースが速い地域では、今後、治安の面でも不安定になりやすいだけに、確認しておく必要があるようだ。逆に、今後も人口が増加すると予測される地域は、

画像5 「人口情報等」から2050年の将来推計人口500mメッシュを選んで表示した地図（福岡県・博多駅付近）



不動産需要が下がりにくいといえるだろう。

一般の人にとっても、急な転勤などで、土地勘のない地方について調べる必要があるとき、「不動産情報ライブラリ」は大いに役立ちそうだ。また、将来的にどこかに移住したいと考える場合、候補として検討している地域の価格動向や、将来推計人口を把握しておくに越したことはない。

ここまで説明したそれぞれの事項は単独の地図で表せるだけでなく、1枚の地図に重ねて見ることができる。たとえば「**防災情報**」の中で**洪水浸水想定区域（想定最大規模）**と**土砂災害警戒区域**を選ぶと、両方の情報があわせて1枚の地図で描かれるレイヤー（階層）構造になっている。このレイヤーはいくつでも重ねることができる。ただし、あまり多く重ねすぎると、何がなんかわからなくなるので、レイヤーを適宜削除しながら自分で見やすい地図にしよう。

今後もデータの種類を増やす予定

現時点において、不動産情報ライブラリを通じて把握できる内容だけでも十分に充実しているが、今後、さらに提供できる情報を拡充していく予定とのことだ。

国交省の矢吹氏は、「実現にはいくつかの検討や精査が必要ですが、他の災害リスクの情報なども表示できるようになれば、不動産を選ぶうえで有効だと思います。利用者向けのアンケートも用意していますので、このアンケートも活用して追加すべき情報項目のニーズ把握を進めていきたいと考えています」と話す。

不動産売買に活用できるだけでなく、一般の人が全国のいろいろな地域のことを知りたいときにパソコンやスマホで手軽に利用できる「不動産情報ライブラリ」は、まさに使い方次第で多様な活用法が考えられる優れたツールである。

またパソコン上でもスマホ上でも、動作が非常に軽快で、利用するうえでまったくストレスを感じないことが、「不動産情報ライブラリ」を使いたくなる大きなポイントだといえる。

ここでは、「不動産情報ライブラリ」の多彩な機能のごく一部しかご紹介できないが、ぜひパソコンやスマホを使って、ご自分の目で確かめてほしい。

会員の異動

新入会員の紹介

- 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小松島・那賀勝浦支部
- ②くるみ不動産
- ④大島理美子
- ⑤大島理美子
- ⑦小松島市大林町字高橋57
- ⑧TEL 080-1992-7927
- ⑨阿波踊り・SOUL DANCE・すだちの木を育てる・Yoga
特技はどこでもすぐに寝ることができる

- ①徳島中央支部
- ②Less is design株式会社
- ④平尾 卓
- ⑤平尾 知世
- ⑦徳島市中洲町三丁目47番地 1
- ⑧TEL 088-661-7670
- ⑨サーフィン・釣り



- ①徳島中央支部
- ②株式会社誉建設
- ④鎌田 晃輔
- ⑤谷 紗織
- ⑥白山 美穂、大岡 将友
- ⑦徳島市国府町早淵47-2
- ⑧TEL 088-642-2917
- FAX 088-642-2873



- ①県西支部
- ②有限会社フジオカ
- ④藤岡 和男
- ⑤藤岡 和男
- ⑦美馬郡つるぎ町半田字小野325
- ⑧TEL 0883-64-2277
- FAX 0883-64-4129
- ⑨ウォーキング



- ①県央支部
- ②アルファプラス(株)徳島支店
- ④高根 慶雄
- ⑤高根 慶雄
- ⑦吉野川市鴨島町上下島493-9
- ⑧TEL 0883-22-1101
- FAX 0883-22-1103



■廃業

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	廃業年月日	備 考
徳島南	(有) 岩 佐 工 務 店	岩佐 智哉	徳島市八万町法花24-8	6. 7. 23	
徳島南	(株) 藤 本 不 動 産	藤本 好弘	徳島市二軒屋町3丁目18-1	6. 9. 11	
徳島北	真 光 ハ ウ ジ ン グ	石川 新吾	徳島市南矢三町1丁目8-18	6. 9. 18	
下 板	こどもオフィス(株)	後藤 寛司	板野郡藍住町勝瑞字幸島111-9	6. 9. 24	
徳島中央	(株) リ レ イ シ ョ ン	祁答院弘智	徳島市南佐古八番町1-5	6. 10. 9	
徳島北	(株) 清 建 設 緑 地	清 竜治	徳島市川内町富吉169-1	6. 10. 10	

■組織変更

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	免許年月日	備 考
徳島北	(株) 真 光 ハ ウ ジ ン グ	石川 新吾	徳島市南矢三町1丁目8-18	6. 9. 18	個人→法人

■免許換

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	免許年月日	備 考
下 板	(株) は な お か	花岡 秀芳	板野郡北島町鯛浜字西ノ須162-9	6. 9. 6	知事免許 →大臣免許



事

務

局

だ

よ

り



新規に事務局職員を採用しましたので
紹介します。

令和6年10月より採用となりました **油谷文香** と申します。
ご迷惑をおかけする事もあるかと思いますが、一日でも早く
仕事を覚え、自分に出来る事を精一杯させていただきます。
どうぞ宜しくお願い致します。



編集後記

今年は本当に暑く長い夏でした。また県内でも線状降水帯の発生などもありました。秋に入り幾分過ごしやすくなったかと思いますが、コロナ感染もまだまだ報告されております。お身体にお気をつけてお過ごしいただきたいと思います。

広報委員会では会員の皆様のお役に立てる、会員参加の広報誌を目指し努力してまいります。今後ともご意見、ご愛読の程よろしく申し上げます。

広報委員長 西 谷 耕 平



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：山村
(TEL: 088-625-0318 メールアドレス: yamamura@tokushima-takken.jp)

「TOKUSHIMA TAKKEN」第184号

発行日 令和6年11月1日
発行人 会長 小西孝英
編集人 広報委員長 西谷耕平
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 (協)徳島印刷センター (徳島市問屋町165)
