

(毎月発行)

2022年(令和4年)12月号

〔定価〕100円

(公社)静岡県宅地建物取引業協会  
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部  
静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)  
TEL <054>246-1511(代)  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

# 宅建しずおか



元祖 カピバラの露天風呂(伊豆シャボテン公園:R4.11.19~R5.4.2)  
写真提供:静岡県観光協会

「スマイミー静岡」情報 ...2

スマイミー静岡の改修状況のお知らせ!

Topics ...4

独身者の持ち家購入のリスクと考えておきたいこと 他

取引紛争事例と解決 ...8

【売買】買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず売主に伝達しなかった媒介業者の責任

【賃貸】マンション管理規約により焼肉店営業を行えなかった借主の損害に係る賠償責任

Topics ...10

戸建ての修繕(外壁、屋根、ベランダ)は計画的に 他

安心・簡単・便利 ...14

賃貸物件の火災保険のことなら、宅建ファミリー共済にお任せください!

Topics ...16

藤枝市が宅地開発の規制緩和、分譲地価格手頃に 他

提携金融機関より ...19

静岡県労働金庫

お好きな時間にお好きな場所で ...20

Web研修 開催中、受講期間の残りは約10日!

県議会:自民改革会議 ...21

県盛土等規制条例改善検討PTによる団体ヒアリングで意見交換

# Vol.484





### スマイミー静岡の 改修状況についてのお知らせ

① レインズと、スマイミー静岡の直接連携開始。

従来、全宅連の流通システムを経由して、レインズ連動していましたが、直接レインズと連動するようになり、スマイミー静岡からの物件情報転送回数が、1回/日から、13回/日に増えました。

| スマイミー静岡への登録時間 | レインズへの反映時間 | スマイミー静岡への登録時間 | レインズへの反映時間 |
|---------------|------------|---------------|------------|
| 2:30~8:29     | 9:00~      | 14:30~15:29   | 16:00~     |
| 8:30~9:29     | 10:00~     | 15:30~16:29   | 17:00~     |
| 9:30~10:29    | 11:00~     | 16:30~17:29   | 18:00~     |
| 10:30~11:29   | 12:00~     | 17:30~18:29   | 19:00~     |
| 11:30~12:29   | 13:00~     | 18:30~19:29   | 20:00~     |
| 12:30~13:29   | 14:00~     | 19:30~(翌)2:29 | (翌)5:00~   |
| 13:30~14:29   | 15:00~     |               |            |

<旧>10月31日までの簡略図



<新>11月1日からの簡略図



② スマイミー静岡から、ハトマークサイト(ハトサポBB)およびレインズへの物件連動を完全任意選択制に変更しました。物件情報を登録する画面で、物件連動先を選択することが出来ます。チェックをつけた先に連動します。

※LIFULL HOME'S(ライフフルホームズ)への連動については選択制ではなく、該当プランを選択している場合には全物件が連動されます。

|            |                               |   |
|------------|-------------------------------|---|
| 転送先<br>ヘルプ | <input type="checkbox"/> レインズ | <input checked="" type="checkbox"/> ハトマークサイト (ハトサポBB) |
|------------|-------------------------------|---|

- ③ 自社物件一覧画面上に、スマイミー静岡からの転送先サイトが表示されるようになりました。  
 (②で転送先にチェックをしても、物件情報が各サイトに転送されるまでは、ロゴは灰色になります)

| 画像<br>閲覧回数<br>お気に入り登録数<br>他社取込件数   | 並べ替え<br>所在地   種目   価格   物件名  | 公開先<br>転送結果<br>処理エラー | 契約日<br>登録日<br>更新日<br>有効期限        | 物件番号<br>状態<br>共有                                      | <input type="checkbox"/> |
|--|--|----------------------|----------------------------------|---|--------------------------|
|  |  |                      |                                  |   |                          |
| <br>[0]<br>[0]<br>[0]   | <b>売土地</b> 静岡市葵区鷹匠3丁目18-16<br><b>1,000,000</b> 万円<br>東海道本線 静岡駅より 徒歩10分<br>(公簿)土地面積300m <sup>2</sup><br>テスト物件 | 一般・業者間               | 19/05/29<br>22/11/07<br>23/01/26 | 99000638<br>公開共有<br><input type="button" value="詳細"/> | <input type="checkbox"/> |
| 転送先 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">    </div> |  |                      |                                  |   |                          |

全宅連不動産流通システムのハトサポBBは、会員間で不動産情報を共有する「ハトサポBBサイト」や、一般消費者へ不動産情報を公開する「ハトマークサイト」等で成り立っています。(スマイミー静岡から、全宅連不動産流通システムへ物件連動していますが、ハトサポBB機能の一部については利用制限が掛かるものもあります)

また、2022年11月1日に電子契約システム「ハトサポサイン」が利用可能になりました。利用手続きや費用等の詳細は、全宅連HPから確認することができます。



The screenshot shows the Hatopopo website interface. At the top, there are navigation links for '全宅連' (All Households), '全宅保証' (All Households Guarantee), '宅建協会' (Real Estate Association), 'ハトマーク支援機構' (Hatopopo Support Organization), and '全宅管理' (All Households Management). Below this is a 'マイページ' (My Page) section with '各種設定' (Various Settings) and 'ログアウト' (Logout) buttons. The main content area features two primary service boxes: 'ハトサポBB' (Hatopopo BB) described as a real estate information flow system, and 'ハトサポサイン' (Hatopopo Sign) described as an electronic contract system. A hand icon points to the 'ハトサポサイン' box. Below these are several smaller boxes: 'かんたんWeb書式作成ツール' (Easy Web Form Creation Tool), 'ワード・エクセル契約書' (Word/Excel Contract Forms), '特約・容認事項文例集' (Special Terms/Consent Items Examples), and '法令改正情報' (Legal Amendment Information).

スマイミー静岡の使用方法等のお問い合わせはスマイミーヘルプデスク  
 まで TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00  
 ハトサポについては、宅建協会 事務局まで TEL 054-246-1511



# 独身者の持ち家購入のリスクと考えておきたいこと

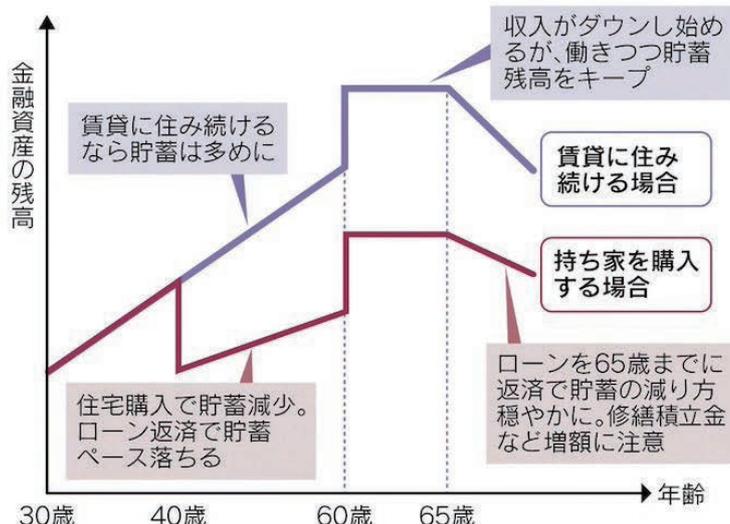
■毎月支払う家賃をもったいなく感じたり、将来に向け住まいを確保したりするために、独身者でも持ち家を購入する人は多い。だが、購入のタイミングや収入状況によっては、賃貸のほうがよかったと後悔する例も少なくない。(日本経済新聞2022.9.24)

●金融機関に勤める20代女性は、毎月支払う家賃をもったいなく感じたり、数年前にマンションを購入した。だが、貯蓄はなかなか貯まらない。「転職を考えているが、一時的に収入が途絶えたり減ったりしても住宅ローンを支払い続けられるか不安」という。持ち家購入の大きなリスクといえるのが、ライフプランの変化に合わせて住み替えにくいことだ。転職や失業で収入が減っても賃貸住宅なら家賃の安い物件に引っ越すという対応もできるが、持ち家の場合はローンの残債があると簡単には対応できない。独身だと配偶者と協力できず、基本的に自力でやり繰りする必要がある。

◆結婚すると持ち家が手狭になることもある。リクルートの「2021年首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、単身世帯の約5割は50㎡未満のマンションに住む。4割超の間取りが1ルームか1LDKだ。リクルートSUUMO副編集長の笠松美香氏は「マンション価格高騰の影響で、10～20年前に比べると単身世帯の住む部屋も狭くなっている」と指摘する。仮に結婚して子どもが生まれると、引っ越しを余儀なくされる人が多そうだ。配偶者の通勤先や子どもの進学先に合わせて、立地も見直す必要が出てくるかもしれない。

●転居したい場合、ローン残債があっても持ち家を売却することは一応できる。注意したいのは、ローン残債が売却価格を上回る場合だ。貯蓄で補えるならば問題ないが、残債を返しきれないなら、現物件の残債と新物件のローンを併せて借りる住み替えローンが選択肢となる。ただし、一般の住宅ローンより借り入れ条件が厳しかった

賃貸と持ち家のマネープランのイメージ例



(注) FPの深田晶恵氏への取材を基に作成。60歳で退職金ができる場合を想定。持ち家はマンションで40歳に頭金ありで購入し、買い換えなどはしない場合

賃貸と持ち家の比較

|            | 賃貸     | 持ち家             |
|------------|--------|-----------------|
| 引っ越し(住み替え) | しやすい   | しにくい            |
| 初期費用       | かかりにくい | かかりやすい          |
| 老後にかかる費用   | 多い     | ローンを完済できていれば少ない |
| 資産価値       | なし     | 基本はあり           |
| 金利動向の影響    | なし     | 受けることも          |

## 独身者が住宅を購入する際に考えておきたいこと

- 結婚や出産、転勤などで引っ越しが必要になる可能性が高いか
- 転職や失業で収入が減少してもローンの支払いを続けられるか
- 無理のないローン返済を続けるために必要な頭金など貯蓄はあるか

り、金利が高かったりすることが多い。ファイナンシャルプランナー(FP)の深田晶恵氏は「マンション価格は上昇傾向だが、将来の住宅価格について確かな予想は誰もできない。短期間で売却するのを前提に、安易に住宅を購入するのは避けたい」と助言する。FPの井戸美枝氏も「特に今す

ぐ欲しい物件がなければ、転職や結婚、子育てといったライフプランの見通しが立つ35歳以降位の年齢までは賃貸に住んで、様子を見るのも一案」と話す。20代から30代前半は、当初はその気がなくても、突然の結婚や転職でライフプランが変わる相談者が多いという。年齢が高ければその分、時間をかけて資金も貯めやすい。実際、リクルートの調査によると単身世帯の新築マンション契約時年齢の平均は約40歳と夫婦のみ(約34歳)や子どもがいる世帯(約38歳)と比べて高めだ。さらに、頭金など自己資金の比率も住宅購入価格の1/4程度で、他の世帯に比べて多い。より堅実な資金計画を立てている人が多そうだ。

◆30代後半以上で将来のライフプランが固まっている独身者なら、家を買ってその利点を享受してもよいだろう。利点の1つが自分の資産となること。家賃を払い続けて資産が残らない賃貸との大きな違いだ。長期的に考えると、老後も持ち家に住むなら、かかる費用が賃貸に比べ少なくなりや

すい。賃貸は毎月の家賃の分、多めの老後資金を用意する必要がある。「リタイアした高齢者は現役世代に比べ、希望通りの条件で物件を借りにくい場合がある」(FPの久谷真理子氏)が、持ち家ならそうした心配もない。

■独身者がマンションを購入する場合、何に注意すべきか。大事なのが自力でローンの返済を続けていけるように、計画を立て資金を準備することだ。井戸氏は「ローン返済額や管理費といった費用は今支払っている家賃を基準に考えるとよい。毎月の費用が大幅に高くなりそうなら、頭金を多めに用意したい」と助言する。その上で「住宅ローン減税の利用や、将来の売却の可能性も考え、買い手がつきやすい50㎡以上の広めの物件を買うのがお薦め」という。久谷氏は「急な病気や失業に備えた生活費の1年分程度の資金も手元に残しておきたい」と話す。貯蓄があれば収入が減ったり、売却価格が想定より安かったりした際のローン残債にも備えられる。

## 自宅相続、形状や立地で相続税の還付もあり

### 相続税の納め過ぎで30万円還付

●神奈川県に住む60代の男性Aさんは2021年、自宅の相続で相続税を納めすぎていたことが分かり、30万円を還付してもらった。自宅が道路から約4mの高さに立地し、階段で出入りするという不便な点があることを考慮したところ、課税上の見積額である相続税評価額を2000万円から1800万円に引き下げることができたからだ。

◆Aさんのように相続税の申告・納付後に申告内容を見直し、税金を減らしてもらう人は少なくない。「更生の請求による還付」といい、相続開始から5年10ヶ月までなら手続きをすることが可能だ。国税庁のまとめによると、還付額はおおむね毎年400億円前後と多額になる。還付理由は公表していないが、ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士は「多くが土地評価の見直しに伴うものとみられる」と指摘する。15年の相続税増税をきっかけに、財産が「自宅と老後のための預貯金程度」

といった中流層にも課税対象が広がった。国税庁の調査で相続財産の内訳をみると「土地」と「現金・預貯金」がそれぞれ3割強を占める。相続税の課税評価の際に現預金は額面で計算する一方、土地は形状や周囲の状況によって評価額を減らすことができる。土地をどう評価するかが節税のカギを握る。まずは土地の評価の基本を知っておこう。

### 相続税の土地評価は「路線価」で算出

●相続税で土地の資産価値を見積もる際は、国税庁が毎年発表する「路線価」を利用する。路線価は土地が面する道路の1㎡当たりの価格で、これに相続する土地の面積を掛けて評価額を算出する。例えば土地が1つの道路だけに面し、路線価が30万円、面積が120㎡なら評価額は3600万円になる。

### 「不整形地」は路線価が補正できる

◆ただし土地は長方形や正方形といった「整形地」ばかりではない。間口が狭かったり、奥行きが長かったりといった「不整形地」も多い。こうした土

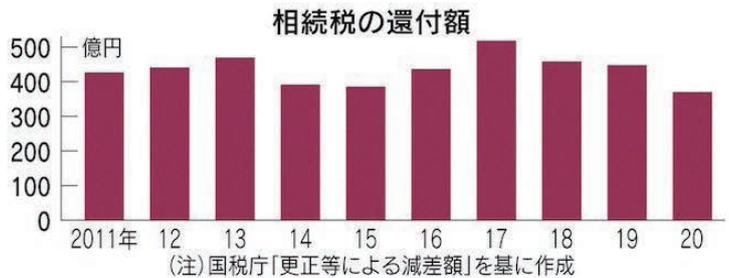
地は一定のルールに基づいて路線価を引き下げ、節税することができる。不整形地で都市部によくあるのが「旗竿地<sup>はたさお</sup>」。建物が建つ宅地本体部分と道路をつなぐ通路部分が旗竿のように見えるのでこう呼ばれている。旗竿地は路線価に1より小さい値(補正率)を掛けることで評価を下げられる。例えば間口3m×奥行き30mの通路部分を有する「旗竿地」の評価は、普通住宅地区なら「路線価を約20%減額できる」と辻・本郷税理士法人の税理士、浅野恵理氏は話す。補正率は国税庁が定めた数値で、同庁のホームページに掲載されている。

### 前面道路の幅員等でも補正可能

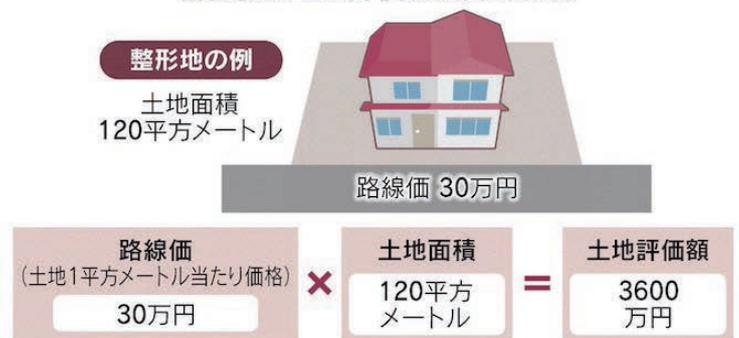
◆幅4m未満の狭い道路に面している土地も評価額を下げることが可能だ。こうした道路(2項道路という)は、消防車や救急車などが入りにくいいため、原則として建物を建て替えるときに道路の中心線から2mの位置まで下げて建築しなければならない。これを「セットバック」という。相続税の評価では将来のセットバックを前提として計算する。セットバック部分の土地の評価は70%減額できるため、都市部など地価の高いエリアでは節税効果が大きい。セットバックが必要かどうかは、地方自治体の建築担当部署に問い合わせれば分かる。

### 自宅土地の立地状況にも注意

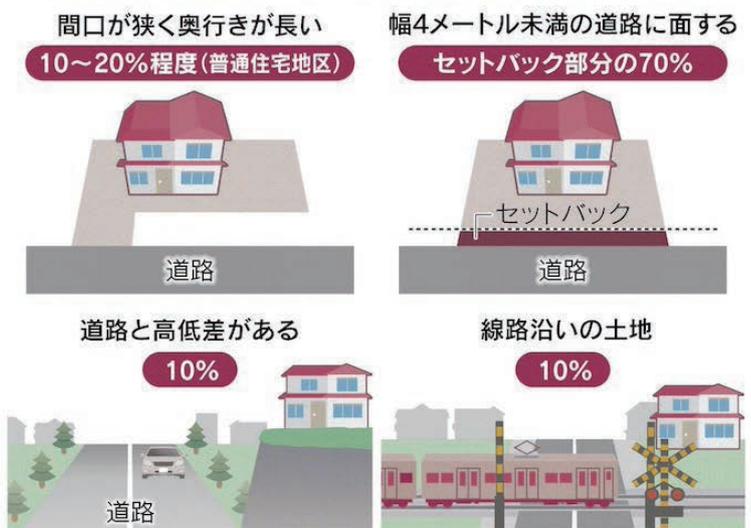
■冒頭のAさんのように前面道路と高低差がある土地なら、土地の評価を減らせる可能性がある。例えば、山や丘など傾斜地に造成した住宅地では、同じ道路を挟む谷側の土地は道路と同じ高さにあるが、山側の土地は道路より高い。居住するには玄関まで階段を造って上り下りするなどのデメリットがある。こうした場合は評価を10%減らせる可能性がある。自宅が線路沿いに立地し振動や騒音があったり、墓地に隣接したりする場合も、税務署に「利用価値が著しく低下している」と判断されれば評価額を10%引き下げることができる。



### 相続税の土地評価額の計算方法



### 相続税評価額を下げられる主な土地の例(数字は減額率)



ただし、こうしたケースも、道路と高低差がある場合も「マイナスの要因が路線価にすでに織り込まれていると減額できない」(阿保秋声税理士)。織り込み済みか否かは管轄の税務署で確認できる。マイナス要因が未反映なら土地の評価を引き下げられる。どの程度のマイナスなら認められるかについて国税庁は具体的な基準を示していないため、ケース・バイ・ケースで判断される。高低差のある土地では「1m以上の差で評価減が認められた例がある一方、3m程度でも認められなかったこともある」と税理士の藤曲武美氏は話す。



# 都市部 相次ぐ再開発で地価上昇 懸念材料も

■2022年の基準地価で、商業地は3年ぶりにプラスに転じた。首都圏や主要都市の中心部で再開発が進み、観光地にはにぎわいが戻って不動産取引が動き始めた。ロシアのウクライナ侵攻で加速する資材価格の高騰は、地価回復にとっても懸念材料となりそうだ。(読売新聞2022.10.21他)

●東京では再開発計画が相次いでいる。不動産サービスのジョーンズラングラサルによると、23年に完成するビルのオフィス面積は、過去20年間平均の1.6倍に上る。高度成長期に完成した高層ビルが古くなり、建て替えるケースが多い。市場ではオフィス物件が供給過剰となる「2023年問題」がささやかれる。だが、「新しいビルは省エネや脱炭素といった環境性能も高く、引き合いが強い」(オフィス仲介業者)とされ、大手を中心に業界は強気だ。

◆札幌、仙台、広島、福岡の地方主要4市は全用途平均が+6.7%と勢いがある。福岡市は、JR博多駅周辺の大規模開発があり、商業地は+9.6%だった。札幌市に接し再開発が進む北海道北広島市の調査地点は、住宅地、商業地とも上昇率全国トップになった。

●コロナ禍でダメージを受けた有名観光地の地価も回復してきた。国内客でにぎわう地域は上昇が目立つ。京都市は、商業地が前年の-0.4%から22年は+2.5%となった。7月、3年ぶりに再開した祇園祭の山鉾巡行は、17万人を超える人出があった。市中心部の商店街では、コロナ後の回復を見越した新規出店も出始めている。8月には、JR九州ホテルズが関西初進出の地に京都を選んだ。担当者は「今後はインバウンドも期待できる」と話す。前回、下落率で全国最大の-18.5%を記録した大阪ミナミにある「デカ戎橋ビル」は今回、-1.6%と下げ止まった。訪日客を失った影響は残るが、周辺で飲食店を中心に国内観光客やビジネス客が訪れるようになった。訪日客に人気だった世界遺産の「白川郷合掌造り集落」が近い岐阜県高山市の下落率は-3.2%で、21年から改善している。

■地価上昇の背景には外国資本の存在もある。相手は欧米やシンガポールの投資家たちだ。円安で日本の不動産が割安に、利益も期待できることから当面、海外勢の買いが不動産価格を押し上げる要因になるだろう。新型コロナの水際対策緩和を見据え、外国資本はすでにホテルや観光施設に関心を示している。

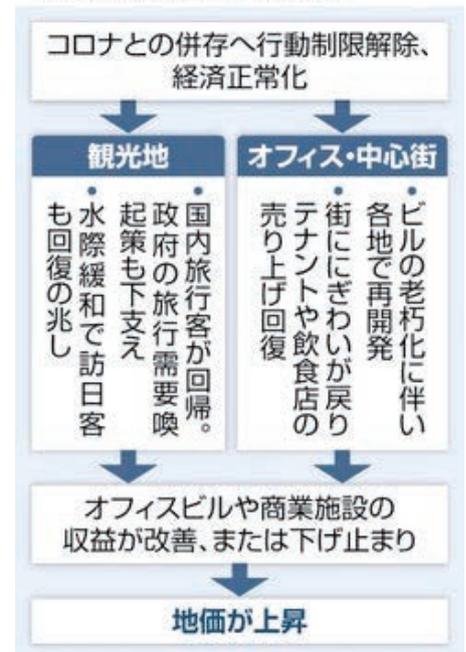
●懸念材料となるのは、資材価格の高騰だ。日本建設業連合会によると、8月時点の資材価格は昨年1月と比べ、ステンレス鋼板が+84%、アルミ地金が+46%、板ガラスが+20%など軒並み上昇した。札幌市の「ホテルモントレ札幌」は、老朽

化した配管などの改修を予定していたが、金額が想定を上回ったため、10月末の閉鎖を決めたという。担当者は「以前は毎週のように結婚式が開かれる人気ぶりで、最近ようやく宿泊客が戻ったところ。大変に残念だ」と肩を落とした。

基準地価地点別の変動事例

|     |                    |        |                   |
|-----|--------------------|--------|-------------------|
| 住宅地 | 札幌市<br>清田区         | ▲19.0% | 需要堅調な札幌市内で割安感     |
|     | 甲府市                | ▼5.0   | 山間部で災害危険性があり需要乏しい |
|     | 茨城県<br>つくば<br>みらい市 | ▲10.8  | 都心アクセスが良い新興住宅地    |
| 商業地 | 東京都<br>台東区<br>浅草   | ▲4.3   | 観光客が回復傾向          |
|     | 岐阜県<br>高山市         | ▼3.2   | 訪日客減少で収益性低下       |
|     | 京都市<br>東山          | ▲4.8   | コロナ後の需要回復へ期待感     |

## コロナ禍でも地価が上昇した仕組み





## 買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず、売主に伝達しなかった媒介業者の損害賠償責任が認められた事例

### 事案の概要

買主X（原告・飲食業）は、売主：A（不動産管理業）と都内所在の土地（本物件）に関して、売主側媒介業者：Y（被告）、買主側媒介業者：Bが介在する売買契約を令和2年8月27日に締結した。

＜本契約の概要等＞

- ・ 売買代金：9000万円
- ・ 手付金：450万円
- ・ 融資特約事項：Xの融資の全部又は一部が否認された場合には、令和2年9月19日までであれば解除でき、AはXから受領した金員を返還する。

同年9月28日、XとAは、Xが9月30日までにAに対し、更に内金を450万円支払う一方、融資特約の契約解除日を10月6日までに変更することなどに合意し、9月28日にXは450万円の内金をAに払った。

Xは同年10月5日、融資申込の金融機関より融資が否認されたため、変更後の融資特約に基づき、本契約を解除することなどが記載された「融資の解除に関する覚書（本件覚書）」に記名押印し、Bへ交付した。買主側媒介業者Bは、売主側媒介業者Yに対し、融資が否認されたこと、Bにおいて本物件の購入が可能かを検討している内容を記載し、本件覚書のデータを添付したメールを送信した。

Yは、同年10月10日に初めて、売主Aに対し、Xから同月5日に本件覚書を受領したという連絡をした。Yが、Aに本件意思表示の内容を伝達しなかったのは、Aが本件融資特約の解除期日を延長したにもかかわらず、本契約が解除されることに納得しないと考えたため、Bが本物件を購入することを決めてから、Aに伝えようとしていた。

Xは、同年12月22日、Aに対し、内容証明郵便により、本件手付金及び内金の返還を求めたが、Aは、令和3年1月11日、Xに対し、内容証明郵便により、Xから変更後の融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、融資特約に基づく本契約を解除するという連絡又は通知を受けていないとし、手付金及び内金を返還しない回答をした。

Xは、Yが融資特約の解除期日である令和2年10月6日迄に、Aに対して意思表示の内容を伝達しなかったため、本契約を解除することができず、Xには既払の手付金及び内金合計900万円の損害が生じたと主張して不法行為に基づく損害賠償請求権に基づき900万円の支払いを求めた。

### 判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て認容した。

Yは宅建業者であり、本契約に売主媒介の立場で関与したものであって、本契約の成立やその後の履行に密接に関与すべき立場にあったことが認められるところ、このようなYの立場に照らすと、Yは、売主であるAのみならず、買主であるXに対しても、Xが売主媒介であるYに対して本契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なくAに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。

しかるに、Yは、買主媒介であるBから変更後の融資特約の契約解除期日以前にXが意思表示をした旨の連絡を受けたにもかかわらず、Aに対してその内容を伝達せず、あえて秘匿したのであるから、信義則上の義務に違反したものと認められる。

そして、Yは、独断で上記の行動をしたものであるから、Yに上記信義則上の義務違反について故意が認められることも明らかである。

すると、Yが変更後の融資利用特約の契約解除期日以前に、売主Aに意思表示の内容を伝達しなかったことは、買主Xに対する不法行為に当たるものと認められる。

Xは、Yが前記、信義則上の義務に違反して変更後の本件融資特約の契約解除期日以前にAに本件意思表示の内容を伝達しなかった結果、本件融資利用特約に基づく解除ができず、Aから手付金及び内金の返還を受けることができなくなったと認められるから、Xには、Yの不法行為により、本件手付金及び内金各相当額である900万円の損害が生じたものと認められる。

以上により、Yは、Xに対し900万円の支払義務を負う。

### まとめ

買主は、本件とは別に売主に対して、本契約を解除する意思表示をしたにもかかわらず、売主が既払の手付金及び内金合計900万円を返還しないとして、不当利得返還請求権に基づき、900万円の支払いを求める裁判を行っているが、買主の意思表示が媒介業者を介して売主へ到達したとは認められないとして、その請求は棄却されている。

意思表示の通知は、相手側に到達したときから効力が生じる（民法第97条1項）とされており、判例では「到達したとは、意思表示がその相手方にとって了知可能な状態に置かれたことを意味し、意思表示の受領権限を付与されたものによって受領されあるいは了知されることを要するのではない」（最一判昭36・4・20民集15・4・774）等があり参考にされたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## マンション管理規約により焼肉店営業を行えなかった借主の損害 について、仲介業者・貸主に賠償責任が認められた事例

### 事案の概要

平成30年1月、本件マンションの1階店舗部分について、焼肉店営業を目的とする借主X（原告）は、仲介業者Y1（被告）の仲介により、貸主Y3（被告・飲食業、不動産賃貸業経営）との間で、賃料：月額38万円、共益費：月額3万円余、保証金：260万円などとする本件賃貸借契約を締結した。

なお、本件マンションの管理規約・使用細則には、「店舗部分について、臭気を発生する業種又はおびただしい煙を発生する業種（例示の1つに焼肉店が挙げられている）等の営業の用に供してはならない、軽微な有臭以外の排気は、専有部分内で処理の上排気することに努力する、当該規定に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に本件管理組合に届け出、承認を得る必要がある」等の規定が定められていたが、本件賃貸借契約の締結の際において、その内容がXに説明されることはなかった。

同年3月、Xが本件建物で内装工事を始めたところ、本件マンションの管理組合から、管理規約及び使用細則により、焼肉店営業は認められないこと、内装工事を即刻中止して管理組合と協議を行うようにとの通知を受けた。

Xは、Yらと連絡を取り、管理組合宛の申請書を作成して、排煙等に関して設備を整え、煙等の配慮をした上で準備をすることの申し出をしたが、管理組合の代理人弁護士との面談や、管理組合が裁判所にXの工事続行禁止の仮処分を申し立てたことなどから、本件建物での焼肉店営業が事実上不可能であると判断し、同年4月25日、Y3の債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除して、翌5月17日に本件建物をY3に明け渡した。

その後Xは、仲介業者Y1及びその代表者Y2（宅地建物取引士）、貸主Y3に対して「Xに焼肉店営業ができると誤信させて本件賃貸借契約を締結させた不法行為がある、本件建物でX目的の焼肉店営業ができないことの告知・説明をせず本件賃貸借契約の締結に及んだ不法行為がある」などとして、内装工事費用や原状回復費用、逸失利益等、計1877万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

### 判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を一部認容した。

#### (1) 説明義務違反について

本件管理規約等によれば、本件建物において、Xが想定していた一般的な設備の焼肉店を出店することは、原則として禁止されており、焼肉店の出店は認められない可能性

が高いものといえる。

また、Y2、Y3は、Xが焼肉店出店目的であったこと、本件規約等の具体的な内容を知っていたかは定かでないが、隣接建物において焼鳥屋出店の話があった時に、煙が多く出るとして認められなかったことを認識していたものであるから、焼鳥屋と同様に多くの煙が出るのが想定される焼肉店を本件建物に出店しようとした場合、煙の点が問題となって出店できない可能性が高いことを認識していたものといえる。

宅地建物取引士であるY2は、本件規約等を踏まえると、本件建物において焼肉屋を出店することが、臭気や煙の点から認められない可能性が高いという、Xにとって極めて重要な情報を、Y1の代表者兼本件の担当者として、Xに説明しなかったものであり、これによりXは、本件建物に焼肉店を出店することは十分可能との認識の下、本件賃貸借契約を締結したものであるから、Y2には説明義務違反があり、法人としてのY1についても不動産仲介業者として説明義務を尽くさなかったものとして、不法行為責任を負うものというべきである。

本件建物の貸主であるY3は、不動産賃貸取引の専門家であるとは認められないから、Y1ないしY2に課されるような、高度の注意義務を負うものではない。

しかし、Y3は所有する隣接建物において焼鳥屋の出店が認められず業態を変更して出店したことがあり、本件マンションにおいては多くの煙が出る業態の飲食店が許容されない可能性が高いことを認識していたことなどから、本件賃貸借契約の締結に当たっては、多くの煙が出る業態である焼肉店の出店が認められない可能性が高いことを、自らあるいは仲介業者を介してXに説明する義務を負っていたものであり、貸主Y3は、本件賃貸借契約の締結段階における信義則上の説明義務に違反し不法行為責任を負うべきである。

#### (2) 不法行為による損害について

Xの請求のうち、Y1への仲介手数料41万円余、3・4月分の計90万円余の賃料、Xが請求する内装工事費の一部570万円余及び原状回復費用84万円余、弁護士費用相当額70万円、計855万円余について、Yらの不法行為と相互因果関係のある損害と認められることからその範囲においてXの請求を認容する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 戸建ての修繕（外壁、屋根、ベランダ）は計画的に

■戸建て住宅を購入したら、将来的な修繕についても考えよう。特に外壁や屋根、ベランダなど雨水の浸入を防止する部分の傷んだ箇所を放っておくと建物を支える基本構造部分にも被害が及ぶ可能性がある。修繕には多額の費用がかかるので、費用の積み立てが必要だ。（読売新聞2022.8.9）

## 外壁・屋根・ベランダに着目

◆不動産コンサルティング会社「さくら事務所」（東京）の住宅診断士、田村啓さんは「家の補修で欠かせないのは外壁と屋根、ベランダ」と助言する。修繕を怠ると、壁の中に雨水が浸透し、内部の木材が腐ってしまう恐れがある。

### 「外壁」の修繕のポイント

●雨漏りは、実は「外壁」からの浸水による場合が多い。モルタル壁のひびや、外壁の仕上げに貼る板材「サイディング」をつなぐ目地を埋めるための充填剤が劣化してできた隙間から水が入るといふ。定期的にチェックしよう。

◆外壁の修繕は、新築後10年～15年が目安という。外壁表面の水をはじく“はっ水”性能が落ち、充填剤の耐久性が限界を迎える頃だ。壁を触って白い粉が付くときは修繕すべきだという（下写真）。



目地を押した際に弾力がないなら劣化のサインだ。約100㎡の2階建てなら、壁の再塗装や目地の交換で80～140万円程度の費用がかかる。

### 「ベランダ」の修繕のポイント

◆ベランダも10年～15年が修繕の目安だ。ベランダの床の表面にひびが入ると、雨水が壁の中にまで入る恐れがある。ベランダの床の補修には約20万円かかるが、壁の内部が傷むと補修費用

は100万円単位にもなるので、補修を躊躇しない。表面の状態を時々観察しよう。

### 「屋根」の修繕のポイント

●屋根は外壁の修繕と一緒にコケなどの汚れを洗い落とすと、費用を抑えられる。葺き替えは築30年がめどになる。板状の屋根材「スレート」の葺き替え費用は100万～150万円程度かかる。

### 修繕費用を積み立てる

■家の外回りに関する修繕には築30年の家で総額600万円以上は見込む必要がある。

建築家の佐川旭さん（東京都）は、「毎月12,000円程度を積み立てることができれば修繕費用を賄える」と助言する。東京都の男性会社員（62）が現在住む家は2010年に購入。築15年となる3年後をめどに修繕を行う予定で、「突発的な修繕を迫られることもないとは言えないので、毎月一定額を貯蓄するようにしている」と言う。

### 信頼できる施行業者を選ぶ

◆注文住宅ならば工務店などの建築業者。建売住宅ならば販売業者に相談することになる。修繕を経験した知人がいたら、工事内容を聞くのも手だ。佐川さんは「適切な時期に修繕をすれば、長く、安心して住める。長期的な視点で考えてほしい」と話している。

### ◆新築2階建て住宅の修繕の目安

|                | 築10～15年 | 築30年 |
|----------------|---------|------|
| 外壁<br>(サイディング) | 再塗装     | 張り替え |
| 屋根<br>(スレート)   | 洗浄      | ふき替え |
| ベランダ           | 防水      | 防水   |

※田村さんの話を基に作成

# 「相続土地国庫帰属制度」2023年4月スタート

■相続したが使い道がない土地を手放すことができる「相続土地国庫帰属制度」が2023年4月にスタートする。制度利用の注意点を専門家に聞いた。(読売新聞2022.8.24)

●「資産価値がなく売却が難しい土地を、自分の代でなんとか処分したい」。不動産問題に詳しい荒井達也弁護士のもとには、こうした相談が全国から舞い込む。資産価値や利用価値に乏しい土地は、「負動産」とも呼ばれる。都市部に生活拠点を移した人が、地方の親の土地を相続すると、管理が難しく固定資産税等の負担に係る土地を持て余すことになる。相続放棄で手放す方法もあるが、預貯金など土地以外の財産も全て放棄せねばならない。売却も相続放棄もできず、やむなく所有しているものの、土地の管理ができず、荒れ地となる事態が全国で増えている。

◆23年4月27日から申請の受付が始まる「相続土地国庫帰属制度」では、条件を満たせば所有権を国に移すことができる。荒井弁護士は、「打つ手がなかった人には救いの手になり得るが、利用条件などに注意すべき点も多い」と話す。新制度で移転の対象となるのは、相続か遺贈によって所得した土地で、自ら購入した土地や生前贈与を受けた土地は対象にならない。ただ相続時期は問われないため、「30年前に相続した土地でも申請できる」という。

●土地の状態にも条件がある。建物があったり、担保権が設定されている土地は対象外だ。だから、家屋がある土地は、自己負担で事前に解体撤去する必要がある。所有権が国に移った後、土地の管理費は税金で賄われるため、追加負担が発生しに

くい状態での移転が条件となる。

●制度の利用を希望する場合は、審査手数料を納付して法務局に申請する。法務局は申請があった土地の実地調査などで、条件に適合するか確認する。

同時に、市町への寄付などで有効活用できないか探る。有効活用の申し出が自治体などからなければ、10年分の管理費用に相当する負担金を申請者が納付することで、国に所有権が移る。負担金の目安は原則として20万円程度となる見込みだが、市街地の宅地や森林などは面積に応じて納付金額が決まる。慎重な判断が必要だが、用途が定まらず、処分の見通しが立たない場合は、検討の余地がありそうだ。

◆荒井弁護士は「土地を手放す手段は選択肢が増えてきている。まずは広く情報収集することをお勧めしたい」と話す。価値がないと思う土地でも、複数の不動産会社に売却依頼したり、インターネットサイトに物件を掲示することで、必要としている人が見つかることもあるという。

■新たな制度ができたのは、所有者不明の土地が全国的に増加しているためだ。所有者不明土地は、

管理が行き届かないため、ゴミが不法投棄されたり、雑草が生い茂ったりして、近隣住民の迷惑となる例もある。新制度は、相続登記の申請の義務化(2024年度)などと共に、土地の所有権を国に移せるようにすることで、管理不全を防ぎ、国土の有効活用につなげる狙いだ。



## 国を挙げて「空き家のリストラ」を

■野村総合研究所の大道氏は「解体など新分野でも産業育成を進めるべきだ」と話す。例えば、解体工事会社と空き家所有者をマッチングする業務を行い1万件以上の成約実績を持つクラッソーネ(名古屋市)は、21年には蓄積データを分析し、解体費用を算出するシミュレーターの自治体への提供を始めた。国土交通省の支援事業に2年連続で

選ばれ、約30の自治体が導入している。空き家を解体して更地にすると原則、固定資産税が高くなる。不動産コンサルタントのさくら事務所(東京・渋谷)の長嶋修会長は「国は税制などで個人が解体を進めるインセンティブを整えることも必要だ。その上で、跡地を他の用途に転用するアイデアも求められる。国を挙げて空き家のリストラに取り組みなければ、余剰住宅は空き家のまま朽ちていく」と話す。

## ホームエレベーター設置にかかる費用と注意点

■利便性の向上や老後に備えて、ホームエレベーターの設置を検討している人もいるだろう。費用と維持管理の仕方を確認しておきたい。(読売新聞2022.9.6)

●東京都内の公務員男性(52)は6月、ホームエレベーターのある3階建ての家を新築した。「ここが最後の住み家。車イスが必要になっても自宅で暮らせるようにしたい」と話す。見晴らしを考えて3階をリビングにしたが、「ホームエレベーターがあるので、食料品をまとめ買いしても運びやすく、重宝している」と満足そうだ。男性が施工を依頼したパナソニックホームズの榎本克彦さんによると、高齢者や車イスの利用者がいたり、多層階の戸建てでリビングが上階にある場合に、設置を検討する人が増えているという。一般的には3人乗り用が多い。奥行き1.35m×幅1.30m程度で、電動車イスでもそのまま利用できる。同社では、3階建ての3人乗り用で約260万円から設置できる。

◆デザイン性も向上している。乗り場の扉が木目調のものなど種類も豊富で、内装材やインテリアに合わせて選ぶことができる。最近は衛生意識の高まりから、エレベーターの中の手すりやボタンなどを抗菌、抗ウイルス仕様にしたものもある。榎本さんは「設置費だけでなく、維持管理費も忘れないでほしい」と指摘する。定期的な点検費用の他、修繕費、電気代なども考慮しておきたい。年間で5万~7万円程度はかかるという。

●リフォームでホームエレベーターを設置する場合は、どのような点に気をつけるべきか。本体価格に加えて、床を抜くなど設置工事費がかかるの



東京都内の男性が設置したホームエレベーター。3人乗りで広々としている

できちんと確認したい。三菱日立ホームエレベーター東日本支店の原口崇さんは「家の構造によっては工事費が高額になることもある。国や自治体で補助金が出る場合もあるので事前に調べてほしい」と助言する。そもそも構造上、設置できないこともある。1階と2階で上下を通してみた時に適した空間がない場合などだ。素人ではわからない部分も多いので、新築時の建設会社など信頼できる業者に、設置可能な建物か否か相談した上で、複数社から見積もりを取りたい。

◆住宅設備アドバイザーの岩間光佐子さんによると、設置後に「速度が遅い」「音が気になる」などの不満が出ることもある。「まずは、ショールームや住宅展示場で、実際に家族で乗ってみることが重要。広さや乗り心地、速度や音などを体験してから購入すること」と岩間さんは話している。

# 扇風機のほこり掃除は軍手雑巾とストッキングで

■夏場に活躍した扇風機は、冬を迎える今のタイミングで一度手入れしたい。最近、換気や室内の暖房効率向上のために、扇風機を冬場に使うことも増えた。家事代行サービス「ベアーズ」(東京)の野口志保さんに、扇風機を掃除するときの手法などを聞いた。(読売新聞2022.9.24)

●1シーズン使った扇風機は、思った以上に汚れている。

「運転時は室内の空気を巻き込んで気流を作るので、ほこりも一緒に巻き込む。このほこりは部品の各所に溜まって、放置すると機械に負荷がかかり、性能が悪化する可能性もある」と野口さんは語る。

◆作業に便利なのが、自作できる「軍手雑巾」と、使い古しのストッキングだ。軍手雑巾は、ゴム手袋をはめた上に軍手を重ねたもの。掃除したい面をなでて使う。指で細かな場所の汚れを拭き取ることもできる。ゴム手袋をつけているので、汚れに直接触れることもない。ストッキングは、こすりつけると静電気を帯び、ほこりが吸いつく。軍手雑巾の上にストッキングをかぶせると、ほこりの掃除にぴったりだ。

●掃除の手順は、まずは電源コードを抜き、羽根を覆う前面のガードを外す。次に、羽根を固定する中央のキャップ状の部品を取り、羽根と、後面のガードも外す。目に見えて汚れている場合は、先に掃除機で大まかにほこりを吸い取る。ガードと羽根は、ほこりがたまりやすい。扇風機は後方の空気を巻き込むため、部品の後ろ側のほうが前側より汚れている。新聞紙などで、ストッキングをかぶせた軍手雑巾でやさしくぬぐう。細かな溝のほこりは、使い古しの歯ブラシや綿棒でかき出す。

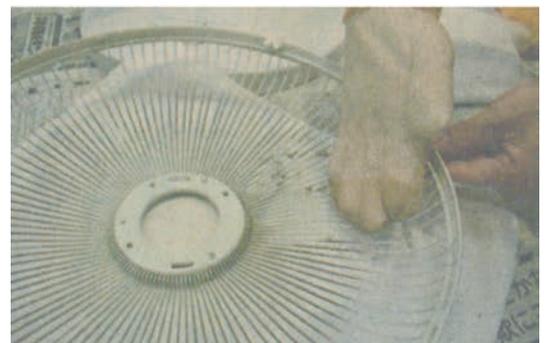
◆注意したいのはキッチン回りなどで使う扇風機。油混じりのほこりがつきやすく、軍手雑巾だけではきれいにならないこともある。そこで、中性洗剤や重曹をぬるま湯に溶いて含ませた普通の雑巾で拭き取る。洗剤類を使ったら、固く絞った雑巾で水拭きをした後に、から拭きして乾燥させる。

## 理想は月に1度、汚れが溜まる前に掃除

■空気を循環させるサーキュレーターも同様に手入れできる。分解できない場合は、パソコンのキーボード掃除用のエアダスターが役立つ。ノズルから空気を噴射し、ほこりを落とす。モーター部分の掃除にも使える。片づける時は、どちらもほこり



①ガードや羽根などを外した状態の扇風機。汚れが思いの外たまっていることも  
②「軍手雑巾」にストッキングをかぶせ、ガードを裏側からぬぐう



がつかないように箱や袋に収める。「理想は1か月に1度、汚れが溜まる前に掃除してほしい。少なくとも動かすシーズン前後には手入れをしてください」と野口さんは話す。



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

## 賃貸物件の火災保険のことなら

# 宅建ファミリー共済におまかせください!!

## 代理店募集のご案内

### 宅建ファミリー共済とは



- 宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国10,200店を超える代理店(2022年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として会員の業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

**安心**

全国47都道府県の宅建協会さまと提携

- 1 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- 2 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

**簡単**

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX計上』または『Web計上』からお選びいただけます。ご契約内容確認書兼保険料領収証を**その場で発券**できます。

**便利**

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】9時～20時まで**オペレーターが対応します。

販売にあたってノルマはありません。

多彩な契約方式で事務負担を軽減!\*

**FAX計上システム**

手書き申込書を貴社のFAXで計上

**Web計上システム**

店頭で保険料を領収、その場で発券できます

さらに

Web計上システム  
「宅建らくらくネット」なら

**保険申込書の取付不要!**

保険契約者自身がWEBで契約  
オンライン方式

**現金の取扱いも不要に!**

保険契約者が直接保険料を支払う  
キャッシュレス方式

\*取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください →

# 取扱商品・充実の補償内容

(家財補償・借家人賠償・個人賠償)

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険

## 新ハトマーク補償

- 不測かつ突発的な事故による窓ガラス(熱割れ)・洗面台・便器・浴槽の修理費用を補償



- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用を補償

(1事故につき30万円限度)



- 孤独死事故の保険金の請求は**住宅の大家さん**からでもできます!

新住宅用賃貸総合補償保険(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)

## 新ハトマーク補償ワイド

上記 **新ハトマーク補償** の補償内容に加えて

- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用の**限度額引き上げ**  
(1事故につき50万円限度)

ここも注目!

- 入居者の死亡による**遺品整理費用**を補償

(1事故につき50万円限度)



遺品整理費用については**病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償**します



事業用

新事業用賃貸総合補償保険

## 新ハトマークテナント補償

- 設備・備品等を補償、保険金は**再調達価額**でのお支払い
- **小規模の事務所・店舗にあったプラン**を設定、よりお客様にあわせた提案が可能になります



すべてのプランが  
**24時間ホームサポートサービス**つき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス

水まわりサービス

給排水管・トイレ



30分程度の  
応急処置作業・出張料  
**無料**

※チラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問い合わせください。  
※保険商品の販売にあたっては、(株)宅建ファミリー共済および(株)宅建ファミリーパートナーとの代理店委託契約が必要です。

詳しい資料のご請求は  
**Web、FAX**  
または**お電話**で!

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp> 宅建ファミリー共済

FAXの場合はFAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

お電話の場合は、下記(宅建ファミリー共済 営業部/平日9時~17時受付)までご連絡ください。

**FAX 03(3262)8600**

**TEL 03(3234)1151**

|         |       |             |     |                |                          |  |
|---------|-------|-------------|-----|----------------|--------------------------|--|
| FAX用記入欄 | フリガナ  |             |     | フリガナ           |                          |  |
|         | 貴社名   |             |     | ご担当者名          |                          |  |
|         | 電話    | ( ) ( ) ( ) | FAX | ( ) ( ) ( )    | メールアドレス                  |  |
|         | 送付先住所 | (〒 - )      |     | 損害保険代理店をしている   | <input type="radio"/> はい |  |
|         |       |             |     | 少額短期保険代理店をしている | <input type="radio"/> はい |  |

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済  
東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

# 藤枝市が宅地開発の規制緩和, 分譲地価格手頃に

■宅地開発の進行に伴い地価が上昇したことを受け、藤枝市は2020年度から開発指導要綱の規制を緩和し、分譲価格を抑える取り組みを展開している。伸び悩んでいた子育て世代の流入が再び加速するなど、効果が表れている。(静岡新聞2020.9.20夕刊)

●規制緩和は市の開発許可が必要になる1000㎡以上の分譲地を対象に実施する。宅地に接続する公共スペース「袋路状道路(行き止まり道路)」の設置範囲を必要最小限にとどめたり、1区画あたり面積の下限を現行の165㎡から150㎡に引き下げることで、限られた土地を有効活用する狙いがある。開発業者は公共スペースの整備コストを削減できる他、分譲地内の宅地分の総面積や区画を増やすことができ、1区画当たりの価格を下げることに繋がっている。緩和された基準を適用し、藤枝市内で宅地開発を進める大河原建設(島田市)不動産課の花田卓巳課長は「若い世代にも手が届きやすい1500万円以内の分譲地が作りやすくなる」とした上で、「広い土地を求めない世帯が増えている中、需要にも合っている」と歓迎する。

## “戸建て住宅での子育て” 可能に

◆藤枝市によると、JR藤枝駅周辺は交通の便が良いことから子育て世代に人気だが、開発の余地が減り地価が上昇している。近年は焼津市の西焼津駅周辺や、島田市の六合駅周辺などに人口が流出する傾向があるという。規制緩和を進めた結果、

20、21年は子育て世代を中心に転入が加速した。藤枝市の人口動態は、19年が-202人だったのに対し、20年は+160人、21年は+203人と転入超過に転じた。市は本年度、住宅政策の専門部署「住まい戦略課」を新設した他、耕作放棄地の解消を図る「優良田園住宅制度」を推進するなど宅地開発や規制緩和に力を注ぐ。同課の小林亮介主幹は「規制緩和は宅地開発のイノベーションになる取り組み。市内への移住、定住の受け皿づくりを進めたい」と話す。



▲規制緩和を受けて開発された藤枝市高柳の分譲地。公共道路の幅員を縮小するなどして価格抑制につなげている。

# インフラの維持補修を効率化するサービス広がる

## スマホで道路の損傷状況を点検する

●インフラの維持補修を効率化するスタートアップ(ベンチャー企業)のサービスが広がってきた。東京大学発のアーバンエックステクノロジーズ(東京)はスマホを活用し、道路の損傷状況を手軽に点検するサービスを始める。このサービスは自動車のダッシュボード上にスマホを設置し、内蔵カメラで道路を撮影、その動画や静止画を基に人工知能(AI)がひび割れの状況や平坦性を解析する仕組みだ。同社によると、センサーを搭載した

専用車両を使う一般的な点検では、道路1kmあたり4万円の費用がかかるが、そのコストを大幅に抑える上、大型の専用車両では走行できない細い道路を点検できる利点もある。2023年春に自治体などへ試験提供を始め、24年の有償化をめざす。

「大きな傷ができてから補修するのではなく、予防的に修繕する需要を取り込みたい」(マーケティング担当の小川智恵氏)という。

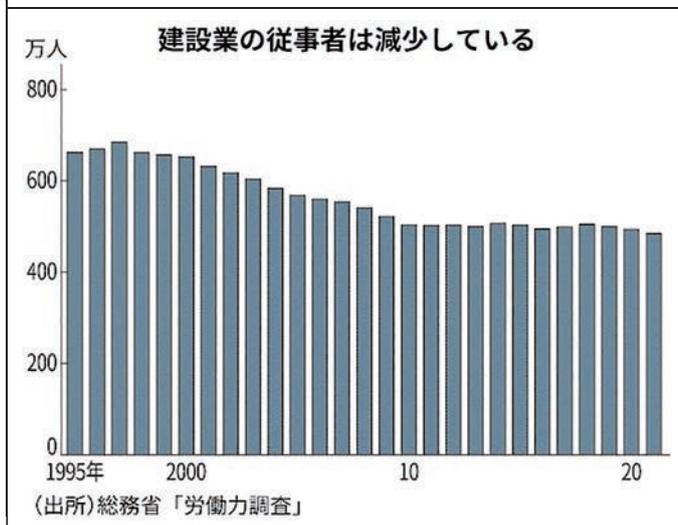
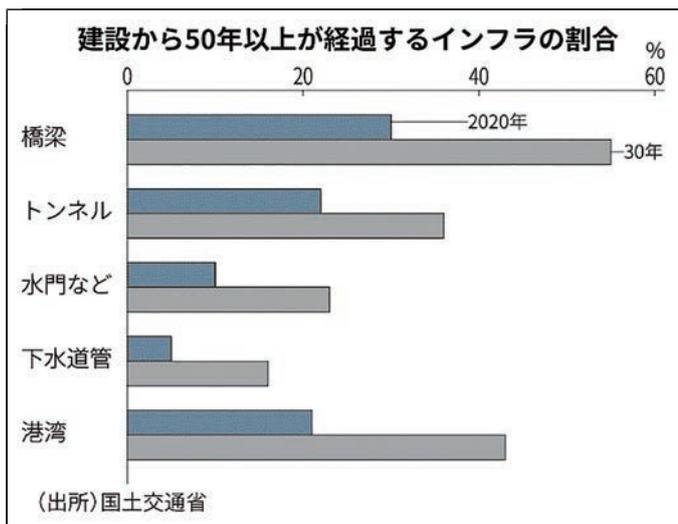
## 橋梁など建設後50年超えが増加

■全国各地でインフラが耐用年数の目安とされる

使用50年を迎え、修繕の必要性が高まっている。国土交通省によると、建設後50年以上が経過したインフラの割合は2030年に橋梁で55%（20年3月時点は30%）に達する。2040年にはトンネルや港湾でも50%を超える。担い手不足も課題だ。総務省の調査では、建設業の従事者は1997年の685万人をピークに減少傾向が続き、21年は485万人まで落ち込んだ。インフラ点検を担う自治体などの人手不足は深刻化しており、熟練者の役割に代わる技術は不可欠になっている。

### 衛星からの地表データで漏水分析

◆水道管に着目するのが、宇宙航空研究開発機構（JAXA）発の天地人（東京）だ。人工衛星から照射したマイクロ波などで地表の温度や水分量を検出し、水道管の損傷による漏水リスクを分析する技術を開発した。2月に愛知県豊田市と実証実験



を開始、23年春にも他の自治体などにサービスを提供する。天地人の宮崎真由美プロジェクトマネージャーは「漏水リスクに応じて地図を色分けし、視覚的に理解しやすくする」と説明する。漏水調査の費用は200㎥の広さで5,000万円ほどかかる。リスクに応じて効率的に点検することで1割のコスト削減をめざす。サービス開始から5年で30自治体に導入してもらう目標だ。

●EYジャパンの福田健一郎アソシエートパートナーは「日本のインフラは公共色が強く、消費分野などと比べてスタートアップによる技術革新が遅れていた」と指摘する。海外では独シーメンスやスイスABBなどがスタートアップとインフラ整備に取り組んでいる。

### 大企業との連携も広がり始めている

■足元では国内でも大企業との連携が広がり始めた。センサーや通信機能付きの「スマートねじ」を開発したNejiLaw（ネジロウ・東京）だ。

IHIは4月、山口県下関市と北九州市を結ぶ関門橋で、このスマートネジを使った金属疲労の観測システムの運用を始めた。関門橋は23年に使用50年を迎える。スマートネジは全長20cm強で、地震時にネジにかかる加速度を計る他、橋梁の膨張や収縮につながる温度も計測する。ネジロウの道脇裕社長は「データを継続的に計測することで修繕計画の材料にできる」とみて、送電設備や高速道路にも売り込む考えだ。

◆ドローン開発のプロドローン（名古屋市）は7月に名古屋鉄道と業務提携した。線路やトンネルの天井部分などの点検にドローンを活用し、空洞を発見するセンサーで修繕が必要な箇所を見つけ出すことを想定する。

■老朽インフラをめぐるっては、2012年に中央自動車道笹子トンネルの天井板崩壊事故で9人が亡くなっている。21年には和歌山市で水道橋が崩落、6万世帯への給水が止まった。限られた人員と財源で安全・安心を守る工夫が求められており、スタートアップのサービスや技術への注目が高まっている。（以上日本経済新聞2022.9.21）

# 電動シャッターで窓ガラス保護、設置費用は高め

■台風や強風時の防災に役立つとして、窓に電動シャッターをつけるリフォームが注目を集めている。ただ、設置費用は高く、窓の形状などによっては取り付けられないこともあるので、気をつけたい。(読売新聞2022.9.20)

●横浜市の地方公務員男性(47)は2月、戸建て住宅1階のリビングに面した窓2か所に電動シャッターを付けた。男性は妻と小さな子ども2人の4人暮らし。高台にある住宅で、強風で窓ガラスが大きく揺れたこともあり、「飛来物で窓ガラスが割れ、子どもが怪我をしないか不安だった」と話す。窓の周りにアルミ製の枠や配線などを設置し、スチール製の電動シャッターを取り付けた。費用は工事費込みで約38万円だった。電動シャッターを販売した「YKK AP」によると、首都圏などで暴風被害をもたらした2019年9月の台風15号以降、強風や飛来物から窓ガラスを守るため、電動シャッターを導入するケースが相次いでいる。耐風圧性能が高いタイプの商品の2021年度の売り上げは前年度比で2.4倍に増えたという。

■その一方で、コロナ禍の換気などに気を配った商品も注目を集めている。住宅設備大手LIXILは採風タイプを扱う。電動シャッターが閉まった状態で羽根を開け閉めすることで風や光、プライバシーを確保できる。1級建築士の尾間紫さんによると、防犯、防災機能がある電動シャッターはリモコンで簡単に開閉できるので高齢者がいる家庭に向いているという。また、窓と二重になって

断熱性能が向上するので、夏場は熱を遮断し、冬場は結露を防ぐなど、省エネルギー効果も期待できる。ただ、設置費用は高めで、窓の大きさなどにより、1か所の窓で工事費などを除き10万~40万円前後かかる。雨戸や手動シャッターがある場合は、撤去や壁の補修などが必要となる場合があり、さらに費用がかさむ。また、設置するには窓の上部に十分なスペースが必要で、窓の近くにエアコンのダクトなど障害物があると設置が難しい場合もある。「出窓など窓の形状によっては設置できないこともある」(尾間さん)。マンションなどの場合、窓の外などは共用部であることが多く、勝手に設置できない。設置を希望する場合は事前に管理組合に確認しておいたほうがよいだろう。

●設置後は、操作時の挟まれ事故に気をつけよう。窓の外からも開閉できる商品もあるが、その場合、中の様子が分かりにくい。窓開口部の下枠でシャッターのセンサーが感知しにくい範囲があり、子どもが窓の近くにおいてシャッターに手や足を挟む恐れがある。尾間さんは「現場の状況などで工事内容やコストも変わる。家族構成やライフスタイルなどから必要性を吟味したうえで、地元の工務店などに相談してほしい」と助言する。



▲シャッター取り付け前は防災、防犯面で不安があった



▲窓2か所の電動シャッターをリモコンで閉める男性

皆さまに支えられ、〈静岡ろうきん〉は2023年3月1日に創立70周年を迎えます。  
 映画『ゆるキャン△』×〈静岡ろうきん〉タイアップイベント実施中!!



“ありがとう70周年”  
 記念イベント

イベント期間 2022 10/1日 ▶ 2023 3/31金

“ありがとう”のキモチ、  
 みんなにとどけ!



映画『ゆるキャン△』×〈静岡ろうきん〉  
 限定コラボグッズがもらえる!

[期間限定] 2022年10月1日(土)~12月30日(金)

Webアンケートに答えて、  
 送信済み画面のご提示で  
 映画『ゆるキャン△』コラボ  
 『コラボ付箋』1個  
 プレゼント!

※当金庫と預金取引のある方が対象となります。  
 ※送信済み画面のスクリーンショットも可。  
 ※お一人様につき一回限り。

Webアンケートは  
 コチラ!



先着  
 10,000  
 名様

特設ページで実施中★  
 キーワードの入力で  
 映画『ゆるキャン△』コラボ  
 『オリジナル壁紙』を  
 ダウンロード!

〈静岡ろうきん〉の  
 ホームページ内で  
 キーワードを探そう!



〈ろうきん〉を当たって  
 LUCKY! キャンペーン  
 らぎキャン△  
 実施中!

対象取引  
 ご契約者に抽選で  
 キャンプグッズ  
 プレゼント!

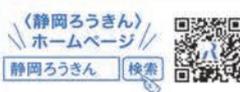
★詳細は特設ページでチェック!!★

※画像はイメージです。実際の景品とはデザイン・仕様が一部異なる場合がございます。

©あろ・芳文社/野外活動委員会



ピボパ de ろうきん 携帯電話からでもOK!  
 フリーダイヤル 平日 9:00~18:00  
 0120-609-123



# WEB研修 開催中。受講期間の残りは約10日。

【研修期間】 2022年11月15日(火)～ 2022年12月15日(木)

【研修項目】

## 2022年度 第1回 WEB研修

「事例から学ぶ不動産取引の注意点」

再現ドラマあり。

Chapter1 現状有姿特約の注意点(約18分)

Chapter2 破産・差押の対応(約21分)

※Chapter1から順番に視聴する必要があります。

Chapter3 高齢者との不動産取引(約15分)

Chapter4 自力救済の禁止(約14分)

【受講方法】 静岡県宅建協会のホームページから、研修サイトにログインすることができます。

※研修サイトへのログインは、宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードで認証されます。会員は受講無料です。



開催期間中の宅建協会  
ホームページのトップ画面  
のイメージ画像

【特徴】 開催期間中はパソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、好きな時間、好きな場所で受講することができます。途中まで見ておき、後日、再開することも可能。各会員の受講状況は記録され、期間内に受講終了した場合「受講終了証」を印刷することができます。

※研修開催期間以外でも、サイトへのログインや過去動画を視聴することは出来ませんが、研修期間中に受講をしなかった場合は、研修を修了したことはありません。



パソコンでも



タブレットでも



スマホでも

## WEB研修会 開催期間中のお問合せについて

WEB研修会 開催期間中のお問合せ（パソコン操作、動画の視聴方法等）につきましては、(株)静岡宅建サポートセンターまでお願いいたします。

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-246-1537 平日9:00～17:00。土日祝日は休み。



# 県盛土等規制条例に係る「団体ヒアリング」で意見交換



県議会最大会派の自民改革会議は、県盛土規制条例の見直しを検討するプロジェクトチームを立ち上げ、各種団体から出ている様々な要望に応えるため、このたび「団体ヒアリング」を開催した。当協会は、10月13日に県庁（自民改革会議 総会室）に呼ばれ、約1時間にわたり要望・意見交換を行なった。予め組まれた日程により合計9団体とのヒアリングが行なわれ、規制の厳格化に伴う工事

の遅れなどを懸念する声が続々、当該団体から問題点や要望を聞き取り、年度内に具体案を取りまとめる模様。

これに先立って9月30日に開かれた「盛土規制条例改善検討PT」の初会合において座長に就いた杉山盛雄 県議は、「各種団体から出ているさまざまな要望に応えられるように取り組んでいきたい」と話した。中田次城 政調会長は「ヒアリングを通じて問題点や課題を洗い出し、条例改正が必要か、運用の見直しで対応できるかを判断していく」と述べた。今後施行される盛土規制法との整合性についても検証する。条例は熱海市伊豆山の大規模土石流を受け、盛り土の安全対策を強化する目的で本年7月に施行された。一定規模以上の盛り土造成を届け出制から許可制に変更し、罰則を強化した。関連団体からは「県内一律の規制は過剰で、県民に大きな負担となる」などの声が上がっている。（2022/10/1 静岡新聞より一部引用）



（左から）宅建協会・榎本専務理事、宇野会長、政治連盟・渡邊会長、小林幹事長



（左奥から）市川、鈴木、坪内、渡瀬、杉山（座長）、宮沢、中田 各PT県議

### 今回の「団体ヒアリング」に招致された各種団体

- ①(公社)静岡県宅地建物取引業協会 ②(一社)静岡県計量協会 ③(一社)静岡県都市開発協会 ④静岡県土地改良事業団体連合会 ⑤静岡県商工会連合会 ⑥行政書士政治連盟 ⑦(一社)静岡県建築士事務所協会 ⑧(一社)静岡県建設業協会 ⑨JA 静岡中央会

## 2022年10月 本部活動概要

| 月 日                                | 場 所   | 会 議・事 業 等                         | 内 容 等              |
|------------------------------------|-------|-----------------------------------|--------------------|
| 10月3日                              | 浜松・静岡 | 試験運営説明会（クラウンパレス浜松・グランシップ）         |                    |
| 4日                                 | 本 部   | 第2回 会務運営協議会                       |                    |
| 5日                                 | 島田・藤枝 | 学校訪問、試験運営説明会（島田商業高校）              |                    |
| 6日                                 | 静 岡   | 取引士法定講習                           | （受講者61名）           |
| 8日                                 | 熱海・島田 | 空き家ワンストップ相談会                      |                    |
| 11日                                | 本 部   | 第5回 理事会（Web）<br>4委員会・特別委員会の協議結果 他 |                    |
| 〃                                  | 〃     | 月例法律相談                            | （来館相談4件）           |
| 12日                                | 東 京   | 不動産公正取引協議会 通常総会                   |                    |
| 13日                                | 静 岡   | 県盛土条例に対する団体ヒアリング                  |                    |
| 16日                                | 県 内   | 宅地建物取引士資格試験                       |                    |
| 20日                                | 本 部   | ハトサポに係る研修会（Web）                   |                    |
| 〃                                  | 〃     | サポートセンター 中間監査                     |                    |
| 21日                                | 本 部   | 初級実務研修会                           | （受講者33名）           |
| 〃                                  | 〃     | 支部機能移転検討特別委員会に係る事前打合せ             |                    |
| 24日                                | 本 部   | 月例法律相談                            | （来館相談5件）           |
| 〃                                  | 名古屋   | 中部圏流通機構 企画事業委員会                   |                    |
| 25日                                | 沼 津   | 取引士法定講習                           | （受講者54名）           |
| 28日                                | 名古屋   | 中部圏流通機構 法務指導委員会                   |                    |
| 29日                                | 静 岡   | くらしの無料合同相談会                       | （県専門事業者団体連絡協 主催）   |
| 31日                                | 静 岡   | 県不動産鑑定士協会との定例打合せ                  |                    |
| 平日毎日                               | 本 部   | 定例相談（受付総数）                        | （来館相談13件、電話相談272件） |
| Webシステムによる取引士法定講習（10月分）令和4年10月より開始 |       |                                   | （受講者4名）            |

## 農地転用について（静岡県からの周知依頼 2022.10.31付け文書）

違法な農地転用（農地を農地以外のものにする）が後を絶ちません。

農地転用をする場合は原則、許可が必要です。市街化区域内農地の場合は、許可は不要ですが、あらかじめ農業委員会に届出なければなりません。

会員業者が農地転用絡みの取引に関与する場合は、違反転用とならないようご注意ください。

## 2022年6月25日～9月30日の新入会者・退会者 第5回理事会(2022年10月11日)で承認

### ●新入会者

| 商号又は名称             | 代表者   | 専任取引士 | 〒        | 事務所住所                           | TEL          | 会員区分 | 免許番号                | 支部  |
|--------------------|-------|-------|----------|---------------------------------|--------------|------|---------------------|-----|
| 一建設(株) 三島営業所       | 神谷 哲生 | 神谷 哲生 | 411-0943 | 駿東郡長泉町下土狩478-1<br>グランチャェルト・K 1F | 055-980-5614 | 準会員  | 国土交通大臣<br>(10)03284 | 東 部 |
| エレガンスホーム(株)        | 眞野かおる | 眞野かおる | 410-0055 | 沼津市高島本町16-8                     | 055-929-7150 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014616  | 東 部 |
| (株)悠翔              | 内田 克彦 | 内田 克彦 | 410-0054 | 沼津市北高島町4-36                     | 055-922-9903 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014630  | 東 部 |
| (株)駿河事務所           | 三澤 五朗 | 三澤 五朗 | 412-0045 | 御殿場市川島田329-4 菊水第二ビル1階           | 0550-83-8683 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014610  | 東 部 |
| COLORS BUILD(株)    | 磯貝 隆一 | 彦坂 貢  | 418-0034 | 富士宮市黒田310                       | 0544-22-0255 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014626  | 東 部 |
| (株)鈴木組             | 鈴木 統太 | 鈴木加耶子 | 418-0022 | 富士宮市小泉362-6                     | 0544-23-2245 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014618  | 東 部 |
| (株)エス・エス・シー        | 石井 太郎 | 石井 太郎 | 420-0837 | 静岡市葵区日出町1-2<br>TOKAI日出町ビル4F     | 054-270-6515 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014595  | 中 部 |
| 東京観光(株)            | 笹原 一人 | 笹原 秀元 | 422-8063 | 静岡市駿河区馬淵3-2-22                  | 054-284-8484 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014593  | 中 部 |
| トヨタホーム東海(株) 静岡店    | 森藤 真史 | 森藤 真史 | 421-0114 | 静岡市駿河区桃園町1-1                    | 054-268-0777 | 準会員  | 静岡県知事<br>(1)014547  | 中 部 |
| (株)ベルエキップ・プラス      | 小川 陽子 | 小川 陽子 | 420-0035 | 静岡市葵区七間町19-1<br>人宿町離宮B号3階       | 054-908-8476 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014606  | 中 部 |
| トヨタホーム東海(株) 藤枝店    | 大石 智和 | 大石 智和 | 426-0015 | 藤枝市五十海3-12-2                    | 054-647-4512 | 準会員  | 静岡県知事<br>(1)014547  | 中 部 |
| 八木建築工業(株)          | 八木 威  | 八木 威  | 421-0211 | 焼津市吉永554-2                      | 054-631-5228 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014589  | 中 部 |
| わくわく開発(株)          | 村松 史也 | 村松 美穂 | 425-0041 | 焼津市石津803-3 サンハイツ協和302           | 054-624-1515 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014594  | 中 部 |
| (株) i N C          | 田丸 裕史 | 田丸 裕史 | 437-0215 | 周智郡森町森1789-36                   | 0538-85-6002 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014601  | 西 部 |
| 島田掛川パートナーズ(株) 掛川支社 | 関村 信也 | 関村 信也 | 436-0028 | 掛川市亀の甲2-203                     | 0537-25-7211 | 準会員  | 静岡県知事<br>(1)014492  | 西 部 |
| トダホームサービス(株)       | 島崎 直美 | 鈴木 武  | 436-0038 | 掛川市領家1250-1                     | 0537-26-9111 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014619  | 西 部 |
| (株)ヤマダホームズ 静岡支店    | 竹村 輝男 | 鈴木 順子 | 436-0034 | 掛川市梅橋323-1                      | 0537-62-1366 | 準会員  | 国土交通大臣<br>(15)00382 | 西 部 |
| (株)旭ビジョン           | 鈴木 義雄 | 鈴木 規仁 | 430-0917 | 浜松市中区常盤町141-14                  | 053-458-1355 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014608  | 西 部 |
| (株)N&U             | 内山 康史 | 内山 康史 | 433-8121 | 浜松市中区菟丘4-13-5                   | 053-568-2216 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014599  | 西 部 |
| (有)エムツー            | 倉橋 俊光 | 倉橋 俊光 | 430-0949 | 浜松市中区尾張町124-6                   | 053-525-9710 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014605  | 西 部 |
| (株)共和不動産センター       | 鈴木 崇朗 | 澤木 望  | 434-0037 | 浜松市浜北区沼317-1 グラード103            | 053-581-7730 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014628  | 西 部 |
| (株)グッド不動産売買        | 市川 高政 | 市川 高政 | 432-8002 | 浜松市中区富塚町1709-1                  | 053-488-9440 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014625  | 西 部 |
| コイケ総建(株)           | 小池 寛  | 丹羽 俊介 | 435-0051 | 浜松市東区市野町1229-2                  | 053-422-3003 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014600  | 西 部 |
| ジーティーシー            | 高品 源一 | 高品 源一 | 432-8052 | 浜松市南区東若林町226                    | 053-477-5900 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014620  | 西 部 |
| トヨタホーム東海(株)        | 横田 純夫 | 高木 保典 | 435-0044 | 浜松市東区西塚町303-7                   | 053-464-2776 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014547  | 西 部 |
| トヨタホーム東海(株) 湖西店    | 加藤 陽介 | 加藤 陽介 | 431-0424 | 湖西市新所原3-7-52                    | 053-573-3050 | 準会員  | 静岡県知事<br>(1)014547  | 西 部 |
| (株)ユアエステート         | 久角 侑  | 久角 侑  | 430-0907 | 浜松市中区高林5-1-22                   | 053-488-7227 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014609  | 西 部 |
| L I V E S T O R Y  | 竹田 明文 | 竹田 明文 | 431-1402 | 浜松市北区三ヶ日町都筑49-6                 | 053-526-0143 | 正会員  | 静岡県知事<br>(1)014613  | 西 部 |
| (株)リプラス 浜松事務所      | 安藤 義順 | 安藤 義順 | 433-8118 | 浜松市中区高丘西3-25-31 内田ビル2B          | 053-489-8171 | 準会員  | 国土交通大臣<br>(1)010232 | 西 部 |

●退会者

| 支部  | 退会者               | 支部  | 退会者          | 支部  | 退会者            | 支部  | 退会者                           |
|-----|-------------------|-----|--------------|-----|----------------|-----|-------------------------------|
| 東 部 | (有)ハクホウ           | 中 部 | 総合行政事務所      | 西 部 | (株)エス・テック      | 西 部 | 高丘土地                          |
|     | サングリーン開発(株)       |     | ハンドシステム(有)   |     | (株)エム・オー・ラボ    |     | タンソー冷熱(有)                     |
|     | (株)モア住研           |     | (有)ランド・ハウス伊伝 |     | (株)大場不動産       |     | (有)千草不動産                      |
|     | エレガンスホーム(株)       |     | 若葉不動産        |     | 松本総合事務所        |     | (有)中部不動産                      |
|     | オフィスウィル           |     | (有)あおば住宅     |     | (株)池谷          |     | ハルミ不動産                        |
|     | Y S プランニング        |     | 不動産総合センター    |     | (株)エコハウス       |     | (株)フィッシャーズ・エステート<br>浜松支店      |
|     | (有)住慎             |     | (株)まつうら不動産   |     | (株)M'sコーポレーション |     | フジクリエイション(株)<br>S m i f e 浜北店 |
|     | オリエンタル不動産         |     | (株)ユア・ハウス    |     | (有)エムズトラスト     |     |                               |
|     | 不二軽窓販売(株) 不二さん不動産 | 西 部 | 渥美事務所        |     | (有)佐藤守之事務所     |     |                               |

以上、新入会者29名、退会者34名、2022年9月30日現在の会員数は、2,652名

2022年9月 宅建ローン等の実績 (9/1~9/30)

| 提携金融機関     | 項目\取扱支部等 | 東部支部 | 中部支部   | 西部支部 | サポートセンター | 計 |      |
|------------|----------|------|--|------|----------|---|------|
| 県労働金庫      | 融資実行     | 件数   | 53   | 44   | 72       | — | 169件 |
|            |          | 金額   | 56億5,981万円 (土地3、新築戸建135、中古戸建25、中古マンション6)     |      |          |   |      |
| しずおか焼津信用金庫 | 融資実行     | 件数   | 0  | 9    | 0        | — | 9件   |
|            |          | 金額   | 3億4,080万円 (土地1、土地購入新築2、新築戸建1、中古戸建1、新築マンション4) |      |          |   |      |
| 全宅住宅ローン    | 融資実行     | 件数   | 0  | 0    | 3        | 0 | 3件   |
|            |          | 金額   | 6,083万円 (新築戸建2、中古戸建1)                        |      |          |   |      |

お詫び (会員名簿：訂正のお願い)

先般、全会員に配布致しました「会員名簿」に誤りがありましたので、大変お手数ですが次のとおり訂正して下さるよう宜しくお願い致します。誠に申し訳ございませんでした。

● 62 ページ (5~6 行目)

| 商号又は名称         | 【誤】          |              | 【正】          |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 電話番号         | FAX 番号       | 電話番号         | FAX 番号       |
| (株)サンコーランドィックス | 054-264-8133 | 054-264-8138 | 054-270-6002 | 054-270-6007 |
| (有)サンスイホーム     | 054-270-6002 | 054-270-6007 | 054-278-5212 | 054-278-3789 |

● 81 ページ (14 行目)

事務所々在地在が藤枝市の (株)サクラコムデック様 につきましては、当方の手違いにより島田市のページの掲載されておりますことをお詫び申し上げます。大変失礼を致しました。



令和4年度

# 宅建取引士試験

8会場 4,813名が受験

▶令和4年度の宅地建物取引士資格試験が10月16日(日)、全国一斉に実施された。本県では、申込者数は5,861名(前年度6,159)となり、受験者数については4,813名と昨年を下回った。

| 試験会場名        | 受験申込者数     | 受験者数  | (棄権者) | 欠席者数  | 受験率   |
|--------------|------------|-------|-------|-------|-------|
| プラサヴェルデ      | (一般) 315   | 273   | 0     | 42    | 86.7% |
|              | (講習) 232   | 215   | 0     | 17    | 92.7% |
|              | (合計) 547   | 488   | 0     | 59    | 89.2% |
| キラメッセぬまづ     | 1215       | 949   | 0     | 266   | 78.1% |
| グランシップ       | 960        | 769   | 0     | 191   | 80.1% |
| 科学技術高校       | (一般) 469   | 379   | 0     | 90    | 80.8% |
|              | (講習) 317   | 283   | 0     | 34    | 89.3% |
|              | (合計) 786   | 662   | 0     | 124   | 84.2% |
| 島田商業高校       | 534        | 436   | 0     | 98    | 81.6% |
| ホテルクラウンパレス浜松 | 455        | 411   | 0     | 44    | 90.3% |
| 浜松学院高校       | (一般) 654   | 484   | 0     | 170   | 74.0% |
|              | (講習) 244   | 222   | 0     | 22    | 91.0% |
|              | (合計) 898   | 706   | 0     | 192   | 78.6% |
| 浜松学院短大       | 466        | 392   | 0     | 74    | 84.1% |
| 合計 8会場       | (一般) 5,068 | 4,093 | 0     | 975   | 80.8% |
|              | (講習) 793   | 720   | 0     | 73    | 90.8% |
|              | (合計) 5,861 | 4,813 | 0     | 1,048 | 82.1% |

合格発表：11月22日(火)～

合格された方は下記 URL をご覧ください。



[https://www.retio.or.jp/exam/takken\\_shiken.html#topic4](https://www.retio.or.jp/exam/takken_shiken.html#topic4)



[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000068.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000068.html)