

(毎月発行)

2022年(令和4年)4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



陽春の富士

「スマイミー静岡」情報 ……2

新のぼり旗を作成しました！ 不審なメールに注意してください！

令和3年：新設住宅着工統計 ……4

県内住宅着工戸数は21,271戸、前年比4.28%の増加

取引紛争の事例と解決 ……6

【売買】地中埋設物の存在については売主が物件状況報告書で説明しているが…

【賃貸】賃貸借契約の自動更新と特例に基づく更新料支払い義務について

Topics ……8

耐用年数超え水道管が全国に13万キロ 進めめ対策 他

提携金融機関より ……12

静岡県労働金庫

おめでとうございます ……13

宅建ローン特別キャンペーン 2021 抽選結果発表！

UGRより ……14

土地も検査が必要な時代です！

Topics ……16

廃業・放置されたホテルなど跡地活用に向けた動き 他

新築住宅供給事業者の皆様へ ……20

住宅瑕疵担保履行法 届出手続きのお知らせ

Vol.476



物品販売 支部窓口での販売終了について (令和4年9月30日、終了予定)

このたび、物品販売方法を再検討の結果、令和4年9月30日をもって支部窓口での販売を終了させていただくことになりました。については、本年4月1日より会員限定「物品販売サイト」を立ち上げ、10月1日より本部での受付に一本化して参ります(送料:協会負担)。ご不便をお掛けしますが、ご理解ご協力を宜しくお願い致します。



本誌2月号・3月号でお知らせしましたが、本年2月末時点のスマイミー静岡会員の皆様に、5周年記念として、『**たくすけクオカード**』を贈らせていただきます(クオカードの金額は料金プランにより異なります)。

クオカードは、次ページ掲載の「**新のぼり**」とともに、4月中に発送させていただきます。詳細につきましては、静岡宅建サポートセンターホームページのお知らせに掲載いたします。

【URL】 <https://st-sc.co.jp>

プラン 30 (スマイミーのみ) プラン 30、プラン 50	プラン 100	プラン 200
		
3,000 円のクオカード	5,000 円のクオカード	10,000 円のクオカード

※新入会者で無料期間中の会員は、無料期間経過後も引き続きスマイミー静岡をご利用いただける場合に贈呈の対象となります。

ハトマークサイトの会員店情報の変更方法について

ハトマークサイトの改修に伴いまして、ハトマークサイトの会員店情報(お問合せメール、HP、会社PRや写真等)について、全宅連(ハトサポ)から入力・修正する仕様になりました。

スマイミー静岡会員の皆様にはお手数をお掛け致しますが、会員店情報を変更する際には、スマイミー静岡で修正作業をした後、全宅連(ハトサポ)にログインして、修正作業を行うようお願いいたします。※会員基本情報(住所、商号、免許番号、電話番号等)は事務局で入力・修正いたしますので、変更があった場合は、宅建協会に変更届をご提出ください。



※物件情報の連動については従来と変更ありません。(スマイミー静岡とアットホームからの連動となります)
※スマイミー静岡からの会員店情報の連動は、ハトマークサイトの改修が完了する9月以降を目途に再開する予定となっております。

スマイミー静岡の新しいのぼりを作成しました。

新しいのぼりは、クオカードと一緒に一会員、一枚ずつ送付させていただきます。追加のご希望等がありましたら、スマイミーヘルプデスクにお問い合わせくださるようお願いいたします。

不審なメールに注意してください。

2021年12月頃より、ハトマークサイトからの不動産のお問い合わせを装った不審メールが多発しています。

また、実在の人や団体の名前を騙る不審メールについての情報も入っておりますので、注意をお願いいたします。

【不審メールの特徴】

- ・ 日本語の言い回しが不自然。
- ・ 本文の内容が不自然。
- ・ 文字化けしている箇所がある。
- ・ 「LINE ID」「Instagram」の登録を促してくる。
- ・ やり取りしたことがある人でも、メールアドレスがいつもと異なる。
- ・ タイトルに Fwd: Re: が表示されている等。

【不審メール、なりすましメールだと思った場合の対応】

- ・ 添付ファイル(エクセルやワード、ZIP等)がついていても、絶対に開かない。
- ・ 万が一開いてしまっても、「コンテンツの有効化」をしない。
- ・ URLが貼り付けてあっても、クリックしない。
- ・ メールに連絡先があっても、不用意に連絡しない。

【それ以外の対応】

- ・ OSのアップデートを実施する。
- ・ セキュリティソフトを最新の状態にしておく

スマイミー静岡の操作方法や利用料金につきましては、お気軽にスマイミーヘルプデスクにお問い合わせください。TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





**県内住宅着工戸数は 21,271 戸
前年比 4.28% (874 戸) の増加**

全国統計は 856,484 戸 前年比 5% 増加

静岡県 建築住宅局 住まいづくり課が発表した 2021 年（令和 3 年）の県内新設住宅着工戸数は、21,271 戸。前年比 4.28% 増。戸数にして 874 戸増と、3 年ぶりの増加となった。（詳細な数値は次ページの表を参照）全国統計においても、前年比 5% 増と、5 年ぶりの増加となった。

《地域別の動向》

地域別の着工戸数を前年比で見てみよう。【東部地域】2.2% 増、【中部地域】6.4% 増、【西部地域】4% 増と、全地域に渡って増加したが、戸数に注目した場合、ここ 10 年間では 2 番目に低い水準となっている。

県下 43 市区町別では、28 市区町で増加、15 市区町で減少した。増加割合が一番多かったのは川根本町で 200% 増、次いで東伊豆町 171% 増、河津町 164% 増、松崎町 125% 増となった。

《利用関係別の動向》

利用関係別の着工戸数を前年比で見てみよう。【持家】8.36% 増、【貸家】3.02% 増、【社宅】64.51% 減、【分譲住宅】1.27% 増と、【社宅】以外は増加となったが、いずれも過去 10 年間の平均戸数を下回っており、低い水準となっている。

《本年の見通し》

内閣府の月例経済報告（R4.2）によれば、「住宅建設の先行きについては、当面、弱含みで推移していくと見込まれる」となっている。

コロナウィルスの影響は依然として大きく残り、ウクライナ情勢も日本経済に少なからず影響を与えると考えられることから、本年の住宅着工について楽観視はできない。

■ 過去10年間の住宅着工戸数の推移

[単位: 戸 ↗: 対前年増 ↘: 対前年減]

	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	H31年 (R1年)	2020年 (R2年)	2021年 (R3年)
総 数	↘ 24,722	↗ 28,002	↘ 24,497	↘ 24,052	↗ 24,951	↘ 23,377	↗ 23,405	↘ 22,198	↘ 20,397	↗ 21,271
利用 関係 別										
持 家	↘ 13,745	↗ 15,799	↘ 12,499	↗ 12,508	↘ 12,160	↘ 11,876	↘ 11,770	↗ 12,013	↘ 10,544	↗ 11,425
貸 家	↗ 7,472	↗ 8,314	↗ 8,371	↘ 7,408	↗ 8,563	↘ 7,506	↘ 7,154	↘ 6,270	↘ 5,790	↗ 5,965
社 宅	↘ 149	↗ 209	↗ 212	↘ 123	↗ 165	↘ 145	↘ 121	↘ 98	↗ 355	↘ 126
分譲住宅	↘ 3,356	↗ 3,680	↘ 3,415	↗ 4,013	↗ 4,063	↘ 3,850	↗ 4,360	↘ 3,817	↘ 3,708	↗ 3,755

■ 2021年(令和3年) 静岡県市町別 新設住宅着工戸数(利用関係別/単位:戸)

市町		持家	貸家	社宅	分譲住宅	R3 総計	対前年比(%) △は減	R2 総計
静岡市	葵区	748	782	5	301	1,836	22.1	1,504
	駿河区	605	614	3	324	1,546	6	1,458
	清水区	643	387	2	183	1,215	△ 17.1	1,466
	静岡市計	1,996	1,783	10	808	4,597	3.8	4,428
浜松市	中区	577	760	2	389	1,728	△ 7.4	1,867
	東区	431	257	0	183	871	7.5	810
	西区	361	63	3	89	516	21.1	426
	南区	321	122	0	141	584	△ 5.3	617
	北区	345	9	0	57	411	△ 7.2	443
	浜北区	425	128	3	97	653	2.7	636
	天竜区	73	12	0	10	95	21.8	78
	浜松市計	2,533	1,351	8	966	4,858	△ 0.4	4,877
沼津市	446	336	6	206	994	17.1	849	
熱海市	73	4	3	3	83	43.1	58	
三島市	331	129	4	84	548	△ 11.5	619	
富士宮市	423	229	4	99	755	△ 2.8	777	
伊東市	145	12	9	32	198	8.8	182	
島田市	374	58	0	108	540	14.2	473	
富士市	837	457	5	370	1,669	3.3	1,615	
磐田市	591	276	1	186	1,054	6.9	986	
焼津市	508	84	52	166	810	23.5	656	
掛川市	471	122	3	164	760	20.6	630	
藤枝市	515	126	5	85	731	1.5	720	
御殿場市	261	272	3	85	621	9.9	565	
袋井市	359	171	1	98	629	9.2	576	
下田市	41	0	2	2	45	△ 2.2	46	
裾野市	153	9	0	32	194	△ 14.2	226	
湖西市	178	97	1	46	322	5.2	306	
伊豆市	49	11	2	14	76	1.3	75	
御前崎市	81	15	1	1	98	△ 7.5	106	
菊川市	190	88	0	33	311	38.2	225	
伊豆の国市	130	92	1	29	252	45.7	173	
牧之原市	124	8	0	13	145	△ 16.2	173	
東伊豆町	18	0	1	0	19	171	7	
河津町	19	10	0	0	29	164	11	
南伊豆町	14	0	1	0	15	66.7	9	
松崎町	9	0	0	0	9	125	4	
西伊豆町	8	0	0	0	8	△ 61.9	21	
函南町	107	1	0	20	128	△ 0.8	129	
清水町	111	58	0	34	203	28.5	158	
長泉町	131	105	0	46	282	△ 33.6	425	
小山町	49	11	2	0	62	△ 41	105	
吉田町	103	50	1	14	168	52.7	110	
川根本町	9	0	0	0	9	200	3	
森町	38	0	0	11	49	△ 33.8	74	
東部計	3,355	1,736	43	1,056	6,190	2.2	6,054	
中部計	3,710	2,124	69	1,195	7,098	6.4	6,669	
西部計	4,360	2,105	14	1,504	7,983	4	7,674	
静岡県計	11,425	5,965	126	3,755	21,271	4.3	20,397	



地中埋設物の存在について、売主は物件状況報告書で説明をしているとして、買主の瑕疵担保責任請求を棄却した事例（東京地判：R02.05.27）

事案の概要

平成27年11月、買主X（原告、不動産業者）と、売主Y（被告、不動産業者）は、本件土地及び建物（本件不動産）について、代金4億5千万円、特約として、本件不動産に隠れた瑕疵がある場合の売主の担保責任の上限金額を100万円とする売買契約を締結し、本件不動産の引渡しを行った。

本件売買に際し、YはXに対して交付した物件状況等報告書において、敷地内残置物等について、「旧建物基礎を発見している旨、過去に地下室のある建物が存在していて、当該建物解体の際、その後駐車場にする目的であったことから、その解体ガラを地下室に入れて埋めた旨」の告知を行った。このとき、XからYに、どの程度のガラを埋めたかの質問は無かった。

平成28年8月30日、Xは本件不動産を、Aに対して、代金5億7千万円、特約として瑕疵担保責任はAの責任と負担において処理するとする売買契約を締結した。しかし、同年9月1日、XはAより、本件土地の埋設物の撤去に1000万円かかるとして売買代金の減額請求を受け、Aとの売買価格を1000万円減額する合意を行った。

同年11月、XはYに対し、本件土地の地中から埋設物が確認されたとして、損害賠償を請求する旨の通知を行った。

令和元年6月、XはYに対し、

①本件土地にはガラだけでなく、建物の地下部分、梁及び基礎が埋設されていた。また、アスベストを含むガラが含まれていたとの報告もある。

②建物の地下部分の基礎がどうなっているのか、梁が残っているのか、建物を解体した際にどの程度のガラをいれたのかについて、Yから説明は無く、本件報告書にも記載はない。

③Xは、Yの説明から埋設物について建物解体時に出たコンクリート片が若干埋まっている程度の認識だった。

④従って、本件土地中に埋設されていた建物の梁及び基礎並びにガラは隠れた瑕疵に当たる。

と主張し、Aとの売買における減額合意金額1000万円を損害として、その賠償請求を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

本件売買の際に作成された本件報告書には、敷地内残存物等について、旧建物基礎を発見している旨、土地地上には、過去には地下室のある建物が存在しており、解体後、駐車場にする目的であったことから、建物解体時に、これらのガラを入れて埋めた旨、記録しており、また、建物の閉鎖登記簿謄本も添付していたから、Xが本件土地に埋められたものを知らなかったはずはなく、隠れた瑕疵はない。と主張した。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を棄却した。

(1) 隠れた瑕疵について

地中埋設物の撤去作業時写真からは、Yが、地中埋設物があると説明した部分以外の土地にコンクリート破片等が埋設されていたと認める事まではできない。また、Xは、本件土地地上に、建物基礎及び建物解体時に生じたガラが埋められていることを認識していたことが認められ、基本的には、建物の梁及び基礎並びに、コンクリート破片等は隠れた瑕疵とはいえない。

Xは、コンクリート片が若干埋まっている程度の認識であったと主張するが、XはYに対し、どの程度のガラを埋めたか質問しなかったし、Yが埋設物を過少に説明した事実もうかがわれない。また、Xは、ガラについて、鉄のガラとは思わなかったと主張するが、XがYに対し、その旨確認したとか、Yが鉄のガラが含まれていない旨説明したといった事情もうかがわれない。さらに、Xは、アスベストを含むガラも埋設されていたかのような証言もするが、これをうかがわせる客観的証拠はなく、Xの瑕疵担保責任に基づく請求には理由がない。

(2) 説明義務違反について

XとYは、本件売買の際、協議の上、物件状況報告書等を作成したこと、Yが本件土地に、建物基礎及び建物解体時に生じたガラが埋められていることを認識していたことからすれば、YはXに対し、建物の梁及び基礎並びにコンクリート破片等が埋められていることについて説明していると評価でき、他方で、YがXに対しガラの量や種類について事実と異なる説明をした事情はうかがわれないため、説明義務違反に基づく請求にも理由がない。

(3) 結論

以上より、Xの請求は、理由がないから棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃貸借契約が有効に自動更新されており、特約に基づく更新料支払い義務があるとされた事例（東京地判：R02.10.21）

事案の概要

平成22年10月、借主Y（被告）と貸主の訴外Aは、分譲マンションの1室につき、賃貸借期間を平成22年10月8日～平成24年10月9日の2年間とする賃貸借契約（本件契約）を締結した。また、本件契約に基づくYの債務を保証会社X（原告）が連帯保証した。

本件契約には以下の更新料特約があった。

①賃貸期間満了2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしない場合、本件賃貸借契約は同一の条件で2年間自動的に更新され、以後も同様とする。

②本件賃貸借契約が更新される場合、賃借人は、賃料の1.5か月分の更新料を支払わなければならない。

③本件賃貸借契約が法定更新された場合においても、賃借人は、賃料の1.5か月分の更新料を支払わなければならない。

Yは、当初は更新時の更新料を支払っていたが、その後、設備の不具合について、Aが委託した管理会社の対応に対する不満から、更新料支払いに応じなくなった。

保証会社Xは、Aから更新料についての保証債務履行請求を受け、平成28年10月と平成30年10月の2回の更新における更新料計40万5000円を代位弁済し、事後求償権に基づき借主Yに支払いを求めたが拒否されたため、訴訟提起した。

原審（簡裁）は、Xが代位弁済したと主張する更新料支払債務は、当該建物賃貸借契約が平成26年10月の時点で既に法定更新されており、Yに支払義務はないとして、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

判決の要旨

裁判所は、原判決を取消し、Xの請求を認容した。

【(1)平成28年10月の更新料の支払義務】

本件自動更新条項及び本件更新料条項によれば、本件賃貸借契約は、契約当事者の一方から相手方に対して賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示がない場合、同一の条件で2年間自動的に更新され、その結果、更新後の契約に基づき、次の更新時に、賃借人に更新料の支払義務が発生することになるものと解されるところ、Yが、平成24年契約の賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたとは認められないから、平成26年10月に自

動更新されたものと認められる。

そして、Yが平成26年契約の賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたと認めるに足りる証拠もないから、平成26年契約は、本件自動更新条項に基づき、平成28年10月10日に自動更新されたものと認められる。

したがって、Yは、平成26年契約における本件更新料条項に基づき、平成28年10月の更新料の支払義務を負うことになる。

【(2)平成30年10月の更新料の支払義務】

証拠によれば、Yが、①平成28年10月31日付けで、賃貸建物の管理会社に対し、更新料の支払を拒絶する旨の文書を送付したこと、②同年12月22日、管理会社から送付を受けた平成28年契約に係る賃貸借契約書中の「更新料」欄及び「更新事務手数料」欄に取消線を引き、「借主」欄に署名押印して返送したこと、③平成30年10月頃、管理会社から送付を受けた平成30年契約に係る賃貸借契約書中の「更新料」欄に取消線を引き、「借主」欄に署名押印して返送したことが認められる。

しかし、このような借主Yの行為は、賃貸借契約の継続を前提としている以上、本件賃貸借契約の更新拒絶の意思表示に当たるものではなく、単に更新料の支払を拒否するとの意思を一方的に表明したものにすぎない。

そして、他に、Yが平成28年契約の賃貸期間が満了する2か月前までに書面による更新拒絶の意思表示をしたと認めるに足りる証拠はないから、平成30年10月10日に平成30年契約として自動更新されたものと認められる。（※法定更新ではないと判断しており、法定更新の場合に更新料支払い義務があるかを判断した事例ではない。）

したがって、Yは、平成28年契約における本件更新料条項に基づき、平成30年更新料の支払義務を負う。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約は、平成26年10月10日以降は法定更新された状態が継続しているから、平成30年更新料の支払義務は発生していない旨主張するが、前記に判示した理由から、採用することができない。また、Yは、YとAとの間では、Yは更新料の支払義務を負わないとする合意が成立した旨も主張するが、そのような合意が成立したとは認められない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

耐用年数超え水道管が全国に13万km 進めぬ対策

■全国で水道関連の事故が相次いでいる。20年10月に和歌山市で水道管が通る橋(右下写真)が崩落して広範囲で断水が発生。首都圏を襲った地震でも漏水事故が起きた。人口減少による水道事業の財政難で老朽化する施設の更新が滞っていることなどが背景にある。耐用年数を超えた水道管は全国に13万kmあり、頻発する事故は対策が進まぬ水道行政に警鐘を鳴らしている。(日本経済新聞2021. 11. 21)

老いる水道管、更新率は低下の一途

●昨年10月、和歌山市の紀ノ川に架かる水道橋が崩落した。市内の約6万戸が断水し、復旧工事に1週間かかった。市によると水道橋は最近点検したばかり。崩落事故は橋のアーチ部分から水道管を吊っていた鋼管製の吊り材が、野鳥の糞により腐食して切れたことが原因と見られる(写真右)。

独立採算性のある水道事業は採算悪化

■厚生労働省によると、水道管の事故は19年度、全国で約2万件報告された。水道管の法定耐用年数は40年。水道は高度経済成長期の1960～70年代に急速に普及し、その多くが今、更新時期を迎えている。一方で、01年度は1.54%だった水道管の年間の更新率は18年度は0.68%に低下した。人口減少や節水の影響で使用水量が減り、料金収入による独立採算制である水道事業の経営が苦しくなったことが要因の1つだ。行政のスリム化や団塊世代の大量退職で工事に必要な人材も不足している。更新時期を迎える水道の工事計画や管理に遅れが生じている自治体もある。

対策に乗り出す自治体

◆香川県は18年、県内16市町の事業を統合し、県広域水道企業団に集約した。特に老朽化が進む施設の改修を優先するなど効率的な事業につなげている。

◆福岡県飯塚市は22年1月、水道料金の平均35%値上げに踏み切る。水道事業は料金収入の低迷で3年連続で赤字。水道管の老朽化が進んでおり、更新や耐震化のために値上げを決めた。



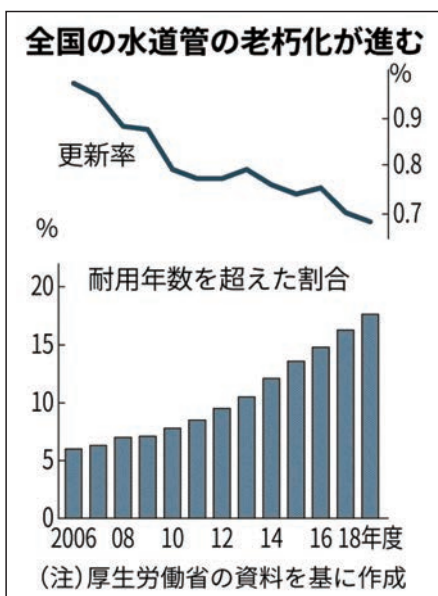
▲崩落した水道橋に並行する県道の端に設置された仮設の水道管

◆近畿大の浦上拓也教授(公益事業論)は水道事業の広域連携について「各自治体で異なる水道料金の統一などがハードルとなり順調に進んでいない。都道府県がリーダーシップを発揮する必要がある」と指摘。値上げについては「住民に十分に説明し理解を得るべきだ」と話す。

修繕が必要な橋やトンネルが多数ある

●生活に身近なインフラの老朽化は水道管だけではない。国土交通省によると、建設後50年が経過した

橋は2021年3月で全体の32%。トンネルは23%を占めるが、10年後には橋は57%、トンネルは37%に増えると推計されている。12年の中央自動車道笹子トンネルの天井板崩落事故を受け、自治体などの管理者には14年度から5年に1度の定期点検が義務づけられた。橋梁約23,800か所、トンネル約1,100か所が緊急か早期に修繕が必要と判定されているが、同省は財政難や技術系職員の不足などで対応できていない事例があると述べている。



太陽光発電の新たな仕組み（PPA）導入相次ぐ

電気消費者が発電場所を事業者に賃貸

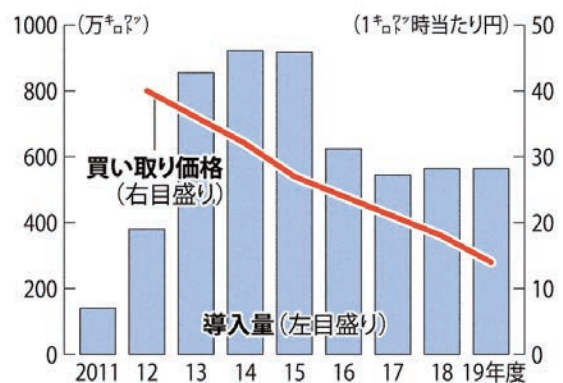
■北九州市小倉南区の国道沿いにある喫茶店。南向きの屋根には太陽光発電パネルが置かれ、地上には大人の胸ほどの高さがある長方形の蓄電池が備えてある。パネルは2020年に設置された。設備を保有するのは、ガソリンスタンドを中心にエネルギー販売を手がける新出光(福岡市)。設備費用や工事費は新出光が負担し、喫茶店は発電した電気を20年程度の長期契約で購入する。新出光は投資した費用を月々の電気料金の中から少しずつ回収する仕組みだ。送配電に関する費用が省かれるため電気料は安く設定されている。新出光の担当者は「電気を多く使う店舗なので、太陽光の割合は全体の16%程度だが節約には貢献している」と説明する。新出光は19年4月にこうしたサービスを始め、21年11月末までに全国70か所で計約1万キロワット(kw)分の太陽光発電設備を受注した。

●国内で太陽光発電が普及するきっかけとなったのは、政府が12年に始めた固定価格買い取り制度(FIT)だった。太陽光で発電された電気を大手電力会社が固定された価格で一定の期間にわたって買い取る制度だ。当初は買取価格が高めに設定されたため一気に普及した。だが、買取価格は年々引き下げられ、FIT利用の新規導入規模はピークだった14年度の6割程度に減少した。代わりに増加したのが**電気の消費者が発電場所を事業者に貸す仕組みだ。オンサイトPPA(電力購入契約)**という。調査会社の富士経済によると、17年度末1万kwだったPPAを活用した太陽光発電量は、20年度末には68万kwに急拡大した。その理由について川合洋平主任研究員は「発電設備の費用が安くなり大手電力会社の料金と競争できるようになったから」と解説する。➤

大阪府内にあるイオンの商業施設の屋上に設置された太陽光発電設備。同社提供



太陽光発電の導入量と買い取り価格の推移



※導入量はエネルギー白書2021より。価格は固定価格買い取り制度の10万円以上(2017年度からは入札制も併用)

➤ 同様のサービスを手掛ける事業者は増えている。オリックスは20年6月、広島県のデニム生地メーカーの工場に1施設では国内最大級となる出力約2200kwの太陽光設備を稼働。東北電力や北陸電力の子会社も、21年に入って運用を始めた。

●電気を消費する側も初期費用が不要で再エネを導入できる利点に注目している。全国で商業施設を展開するイオンはPPAによる太陽光発電を19年に導入し、21年11月末時点で29施設まで広げた。300を超えるグループ施設に導入できると見込んでおり、広報担当者は「電気料金を抑えながらクリーンエネルギーを導入できるPPAには、メリットしか感じない」と語る。キリンビールは仙台や神戸など国内4工場で、PPAによる太陽光発電を21年2~3月に開始。22年1月には3工場を追加する。

政府もPPAの普及を後押し

■再エネの主力電源化を進めたい政府も、20年度から本格的にPPAの設置に対する補助を始めた。再エネ比率を高めるには、設置までの期間が短い

太陽光に頼らざるを得ない。制度を主管する環境省の担当者は「大規模な発電施設の新設が難しくなっており拡大の余地がある中小規模が主体のPPAを支援する必要がある」と語る。ただ、FITが導入された時と比べて勢いは限定的との見方もある。川合氏は、「工場など太陽光発電に向けた場所はFITの初期段階でほぼ導入済みとなっている」と話している。(毎日新聞2021.12.15)

〈介護のキホン〉「認知症グループホーム」の概要

■認知症の高齢者らが、家庭的な雰囲気の中で安心して暮らすための施設に、「認知症グループホーム」がある。住宅地にあることが多く、少人数で、顔なじみのスタッフらの支援を受けながら共同生活をするイメージだ。(読売新聞2021.11.30)

「できることは自分で」が基本対応

●入所できる人は、要支援2と要介護1～5の人が対象で、1つの共同生活住居で5～9人が暮らす。食堂やリビング、キッチン、浴室は共用だが、居室は原則、個室だ。全国で20万人以上が暮らしている。グループホームでは、認知症の症状に配慮しつつ、利用者自身でできることはなるべく自分で行うという「自立した生活」が基本となる。職員は施設内に常駐するが、料理や買い物、掃除、洗濯といった家事を全てしてくれるわけではない。あくまで、自立に必要な援助をして、自分らしく過ごせるように手伝うのが役割だ。11月下旬、東京都西東京市の「ねんりんはうす」を訪れると、64～98歳の利用者9人が、テレビを見たり、おしゃべりをしたりと思いつくように過ごしていた。時々、スタッフが、穏やかに声をかける。「のんびり、ゆったり、マイペース」が施設のモットーだ。利用者の中でちょっとした言い争いになることもあるが、職員は危険なことが起こらないように見守り、仲裁はしない。管理者の滝口智子さん(54)は「他人



▲家庭的な雰囲気の中、ダイニングテーブルで利用者と話す滝口さん

同士が9人も一緒に生活する場だから時にはいさかきも起こる。でも、皆さん色々な経験を積んできた大人だから、自然に収まる」と話す。急かさず、本人のリズムに合わせた生活が一番と考え、食事の時間や出し方、量なども個々に合わせる。2003年開設のねんりんはうすでは、現在は看取りの対応もしている。最近では、暮らし慣れたこのホームで最後まで過ごすことを望むケースも増えたという。

利用料は月15～20万円

●グループホームの利用にかかる費用は要介護度により異なる。介護保険の自己負担分(所得に応じて1～3割)と家賃や食費、水道光熱費などの合計で、1割負担だと月15万～20万円ほどが目安となる。買い物代や外出時費用は別途必要。施設によっては入居時に一時金などが必要な場合もある。全国グループホーム団体連合会の蓬田隆子副代表は「利用者も職員も生き生きしているのがよい施設。職員はにぎやかでも、利用者に活気がないといった場合、利用者に合った暮らしになっていない可能性もある」と、見学して雰囲気を確かめることを勧める。地域に開かれているかも重要で、「認知症カフェなど、地域との交流を持つ活動をしているかも確認してほしい」と話す。看取りへの対応は施設によって異なる。将来的に希望する場合は、医療機関との連携状況なども事前に確認しておく。また、認知症の症状が進んだり、医療的なケアが必要になった時には、グループホームで生活を続けることが難しくなる場合がある点にも留意が必要だ。

認知症グループホームのイメージ

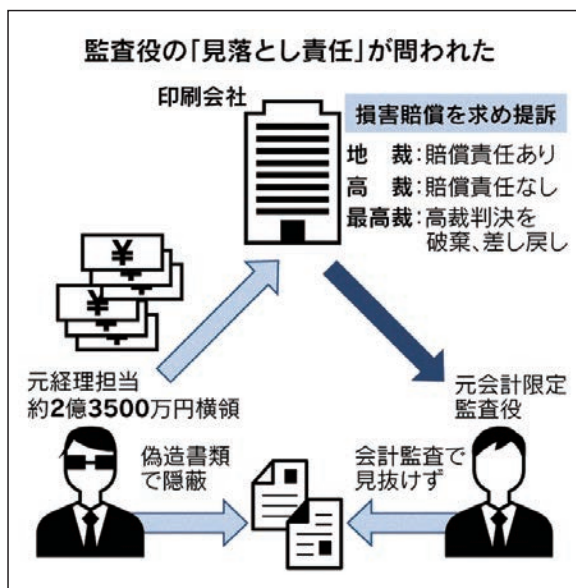


横領見落とし「監査役に責任なし」判決を差し戻し

■監査役が従業員の横領を見落とした場合、責任は問われるか。監査職務の根幹に関わる判決の行方に注目。横領を見抜けなかった元会計限定監査役の賠償責任を巡る裁判で最高裁は「責任なし」とした高裁判決を破棄。審理を差し戻した。専門家は「名ばかり監査役に一石を投じる」と見る。明治大学の弥永真生専任教授(会社法)は「安直に監査役に就任するリスクが浮き彫りになった」と今回の最高裁判決を評する。日本では、会計に詳しくない人が名誉職的に監査役に就く例もあるのが実情だからだ。(日本経済新聞2021.11.20)

監査役が偽造残高証明書見抜けず

●訴訟の舞台は千葉県にある非上場の印刷会社。高裁判決などによると、経理担当の元従業員が2007年から18年まで、会社の当座預金口座から自身の口座へ送金を繰り返し、計2億3500万円超を横領した。会社側は、横領した元経理担当の従業員と、監査で不正を見落とした元会計限定監査役の双方に損害賠償を求めて提訴。その後、元経理担当は死亡し、元監査役に対する裁判だけが継続する形になった。この元監査役は1997年から45年間務めた大ベテランだった。横領が始まった07年5月期の監査では、元経理担当からカラーコピーで偽造された残高証明書を渡され、それを原本だと思い込んだ。以降は毎年、白黒コピーを確認し偽造だと気付かなかったという。会社側は、結果的に横領行為の発見が遅れたとして、元監査役に損害賠償1億1100万円(控訴審は9000万円弱)を求めた。



「名ばかり監査役」に一石を投じた判決

◆裁判所の判断は揺れた。一審の地裁判決は元監査役の任務懈怠を認めて約5700万円の賠償を命じたが、控訴審判決は判断を一転。「特段の事情がないときには、会社作成の会計帳簿に不適正な記載があることを(中略)積極的に調査発見すべき義務を負うものではない」などとし責任はないとした。最高裁は20年7月、この高裁判決を破棄した。「計算書類等に示された情報が会計帳簿の内容に合致していることを確認すれば常にその任務を尽くしたとい

えるものではない」などと指摘し、審理を差し戻した。弥永教授は最高裁の判決を「妥当だ」とした上で「実務的に重要な判断」とする。石畑智哉弁護士は判決について「監査役に会計帳簿の基礎資料や裏付け資料の調査を常に求めるものではない」と指摘。「どんな場合にどの程度の監査が求められるのかまでは明示されなかった。差し戻し審の判断が注目される」とする。

盛り土規制区域指定、造成は知事許可制に

■政府は盛り土対策を強化し、崩落すると人家などを巻き込む恐れが高い地域を規制区域に指定。区域内での土地造成を知事の許可制とする案を上程する。案では、規制区域は知事らが指定。盛り土や切り土などを知事の許可なしではできないようにする。事業者には安全対策として、排水設備

の設置、自治体による完了検査を義務づける。対策が不十分なら自治体が是正を命令したり、勧告できる仕組みとする。罰則も強化する。盛り土規制は、取り締まり対象となる土地の範囲や土砂の規模が宅地造成規制法など関連法ごとに異なるが、盛り土全般を一律に規制する。(静岡新聞2021.12.3)

**住宅ローンもインターネットで仮審査のお申し込みが可能です！
ぜひ、お客さまにご紹介ください！**

ネットで
ろうきん!

インターネット ローン仮申込み

「ローン仮審査申込み」用
入力フォームへ

スマホ
(タブレット)

スマホでアクセス!



〈静岡ろうきん〉ホームページの
トップページまたは商品ページの
「ローン仮申込み」より入力フォームへ

PC

<https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/entry/>

申込内容を入力して送信!

メール
または
電話
で
仮審査結果を
ご連絡

正式お申込みへ

インターネット
ローン仮申込みが
できるローンは
さまざま

あなたの
“したい”を
便利なPC・スマホ・
タブレットから
送信ください



静岡県内にお住まいまたはお勤めの方で、
給与収入のある方などなたでもお申込みいただけます。
※原則として、同一勤務先に1年以上勤務し、前年度税込年収が150万円以上ある方、かつ満
18歳以上で最終ご返済時の年齢が満76歳未満の方が、審査の対象となります。
※雇用期間の定めのある方、パート勤務の方もお申込みいただけます。
【その他ご注意事項等】●無担保ローン(自動車関連・教育進学・旅行・レジャー・その他)は仮
申込み受付日の翌営業日から3営業日以内を目処に、有担保住宅ローン(住宅関連・住宅ロー
ンの借換え)は仮申込み受付日の翌営業日から7営業日以内を目処に原則メールにて、審査結
果をご連絡いたします。●仮審査の結果、諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合もご
ざいます。●仮申込み承認後は、店頭等での本申込み手続きが必要となります。



ローン相談 Web予約

〈静岡ろうきん〉のローン相談はWebから予約できることを知っていますか?
住宅ローン、オートローン、教育ローンなどの
相談をお考えの方は今すぐアクセス!

平日
日中

水曜
よりみち

土・日
のんびり

「希望時間」や
「相談内容」など、
案内に従って進むだけ
スマホ・パソコンから
ご予約OK

静岡ろうきん 相談予約

スマホで
アクセス!



「相談内容」をタップ!

「希望店」をタップ!

「希望日時」をタップ!



※表示の内容は2022年4月1日現在の内容です。

いつもあなたの目線で。
R 静岡ろうきん

ビボバ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

〈静岡ろうきん〉ホームページ
<https://shizuoka.rokin.or.jp>
静岡ろうきん 検索

スマホで
アクセス!



宅建ローン特別キャンペーン 2021 抽選結果発表!!



毎年実施している「5万円のギフトカード」が当たる抽選会について、例年は協賛金融機関様の立ち合いと挨拶を頂いておりましたが、今年度もコロナ禍の最中であり、宅建協会の会務運営協議会において役員立ち合いのもと、厳正なる抽選を実施しました。

結果、下記会員様が見事当選されました。おめでとうございます！



▲ 本部と3支部を ZOOM で繋いでリモート抽選会を行いました

支部	地区	当選会員(商号)	支部	地区	当選会員(商号)
東部	伊豆下田	伊豆太陽ホーム株式会社	中部	しだはい	株式会社 A&C 不動産販売
東部	三島田方	新日本住建販売株式会社静岡支店	中部	しだはい	大河原建設株式会社
東部	駿東	第一開発株式会社	西部	中遠	セガワ不動産株式会社
東部	富士	株式会社グランドプラン	西部	中遠	有限会社浅羽土地開発
東部	富士	株式会社菊池興産	西部	浜松	中部ガス不動産株式会社浜松支店
中部	清水	株式会社室内不動産	西部	浜松	株式会社不動産のおおさわ
中部	静岡	ホームトレードセンター株式会社静岡営業所	西部	浜松	株式会社マストレ
中部	静岡	株式会社ミサワホーム静岡	西部	浜松	遠州鉄道株式会社
中部	静岡	五朋建設株式会社	西部	浜松	株式会社アイル
中部	静岡	有限会社三立不動産	西部	浜松	セキスイハイム東海株式会社

〈協賛金融機関〉

~~~~~ 静岡県労働金庫 ~~~~~	~~~~~しずおか焼津信用金庫~~~~~
~~~~~三島信用金庫~~~~~	~~~~~浜松いわた信用金庫~~~~~

宅建ローン特別キャンペーン2021の内、ダブルチャンス『成約事例を送って下さった皆様の中から、抽選で200名様に1万円のギフトカードプレゼント』企画につきましては、本年3月中旬に抽選を行いました。当選者の方にギフトカードを発送させていただきますのでお楽しみに！〈当選発表は発送をもって代えさせていただきます〉

2022年度も「宅建ローンキャンペーン」を行う予定ですので
よろしくお祈いします。



土地も検査が 必要な時代です



① 埋設物調査
④ 地盤調査



② 埋設物調査



③ 土壌調査

3つの調査を自由に
組み合わせて使えます。
調査方法を多数ご用意しています。
埋設物の保証が付けられます。

契約後も安心!

埋設物見舞金制度保証
Me-my80/200 (ミーマイ80/200)
2年間、最高**80万円**まで保証

※埋設物見舞金＝損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

人気の
組み合わせ

① 埋設物調査200
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250㎡の場合)
100,000円~

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250㎡の場合)
75,000円~

②+③+④
グリーンテスト
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250㎡の場合)
95,000円~

③
グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)
参考価格(250㎡の場合)
60,000円~

① 埋設物調査	○ SWS機による調査	—	—	—
② 埋設物調査	—	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
③ 土壌診断	—	—	○	○
④ 地盤調査	—	—	○	—
⑤ 埋設物保証	※2 200cm	※3 80cm	※3 80cm	

※1 調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。※2 保証深度は2.0m以内となります。※3 保証深度は0.8m以内となります。

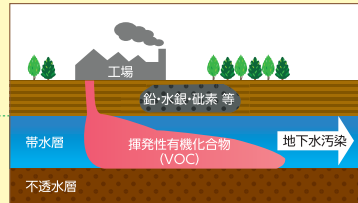
相談から工事まで
ワンストップで
対応いたします!

契約書に「**土壌汚染・埋設物調査**」の 条件記載がありませんか?

UGRは、地盤の専門パートナーとして、皆様が土地取引で失敗しないようにサポートします。

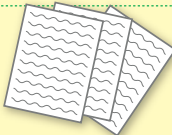


土壌汚染対策法は、土地の土壌汚染を見つける為の調査や汚染が見つかった時に、その汚染によって私たちの健康に悪い影響が生じないように、土壌汚染のある土地の適切な管理の仕方について定める法律です。



相談

**無料で、ご提案・
見積りを作成します**



調査

調査義務がある土地

●**土壌汚染対策法/条例等の対象となる調査
(公定法分析)**

調査計画の立案や役所対応を含め、ご相談をお受けします。

調査義務がない土地

●**宅地土壌診断(簡易分析)**

早く、低コストで土壌汚染を検査したい場合。

●**グリーンテスト**

土壌汚染だけでなく、地中埋設物と地盤状況もまとめて検査したい場合。

●**法律に準拠した調査(公定法分析)**

工場や事業所などの不動産取引がある場合。
土壌汚染をしっかりと調査し、安全に取引を進めたい場合。



浄化
工事

豊富な知識と経験、確かな技術でより確実に!!

安全・安心な土地にします!

[完全浄化]

・掘削除去・原位置浄化

[健康被害がないように対策]

・舗装処置・盛土処置・封じ込めなど



指定区域
解除

土壌汚染対策法上の指定区域「要措置区域」

「形質変更要届出区域」の指定解除までお手伝い致します。

他社調査でも、浄化工事のご提案・お見積りを**無料**で致します。資料をお送りください。

土地検査のお申込みは



株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555 FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521
TEL.053-421-8128
FAX.053-421-8129



住宅地盤～土壌汚染の
ご相談はお気軽にお問い合わせ下さい

無料相談 ☎ 0120-218-128

UGR 検索

廃業・放置されたホテルなど跡地活用に向けた動き

■観光庁は自治体や事業者に対し、跡地活用を条件に1億円を上限として撤去費用の半額を補助する制度の公簿を20年度から始めた。2月末までで全国34カ所で取り壊しが完了の予定。跡地には足湯、アウトドア施設などが整備される。(読売新聞2022.1.9)

国が解体・撤去費用の半額を補助

●伊香保温泉(群馬県渋川市)のシンボルとして知られる石段街では、景気低迷などの影響で約10年前に営業をやめた「ホテル紅葉」の建物が残っていた。築50年ほどの鉄筋コンクリート造8階建て建物は2020年9月に火災が発生、観光客らから「危険だ」「景観を損なう」との声が上がっていたが、観光庁の補助制度を活用し、この冬に撤去された。補助制度では、自治体や観光に関わる法人が跡地利用の計画を策定、土地や建物の所有者らが補助を受ける。ホテル紅葉の場合は、渋川市が申請、撤去費用約6千万円の半額を国が補助した。跡地には日帰り入浴施設などが設けられる予定。近くで商店を営む小川護さん(30)は「廃ホテル跡は観光客から『お化け屋敷みたい』と言われたこともあった。今後は、楽しく人が集まる場所になってほしい」と期待する。

◆国内の温泉地では1980~90年代、団体客向けに大型宿泊施設が次々と建てられたが、旅行需要の変化で、老朽化と共に廃業が相次いだ。廃業した施設の撤去は本来、事業者が負担するべきだが、費用を捻出できず、自治体も支援に二の足を踏んできた。観光庁によると、京都府亀岡市や福岡県添田町の温泉施設など34カ所で2月末までに取り壊しが完了する見通しだ。観光庁は「『厄介者』をなくし、観光地を磨き上げてほしい」とし、新年度も続ける方針だ。ただ、立地的な課題もある。栃木県日光市の鬼怒川温泉の廃ホテル3棟の補助申請は見送ら



伊香保温泉の石段街にあった「ホテル紅葉」(昨年4月撮影)＝渋川市提供

廃業施設の主な活用策

山形県鶴岡市(湯野浜温泉)	廃旅館など3軒→足湯付きのあずま屋	観光庁の資料などに基づく
群馬県渋川市(伊香保温泉)	廃ホテル→日帰り入浴施設	
長野県白馬村	スキースクール→宿泊施設	
京都府亀岡市(湯の花温泉)	廃旅館→グランピング施設	
福岡県添田町(英彦山温泉)	日帰り温浴など→アウトドア型観光施設	

れた。崖地に立つため、跡地利用が難しいためだ。明治大の飯田泰之准教授(経済政策)は「跡地が活用できなければ支援の意義は薄い。事業者や自治体には、地域全体の活性化を見据えた計画が求められる」と指摘する。

「空き家管理」は 代行サービスを利用しては

●空き家になった実家の管理に悩む人は少なくない。そういう人は、管理を代行してもらうサービスを利用するのが手だ。また、空き家になると火災保険の対象外となるケースがあるので、保険会社の選択も必要になる。(読売新聞2022.1.11)

月1回の換気、掃除／料金は月1万円

■東京都内の会社員男性(58)は、自宅から1時間ほどの距離にあり、今は誰も住んでいない実家の

一戸建て住宅の管理を東京ガスに委託している。一人暮らしをしていた80代の母が高齢者施設に入所し、約4年前から空き家になっていた。同社の

担当者が月1回、家の窓を開けて換気をし、水道の元栓を開放して水を流す。簡単な掃除や郵便物の回収なども行い、作業後、写真付きで報告のメールを送ってくれる。料金は月額9900円(税込み)。男性は「仕事などが忙しく、定期的に通えないので助かる。庭の草木が隣地に越境していると連絡をくれ、すぐ伐採を庭師に頼めた」と話す。総務省によると、全国の空き家数は840万戸(2018年)。空き家率は13.6%で過去最高だった。親が亡くなり、子どもが実家を相続しても住まないケースが多く、放置すれば、庭に草木が繁茂したりゴミを捨てられたりして、近隣に迷惑をかける可能性もあるが、自ら管理することが難しい人が代行サービスを利用するようだ。警備大手・セコムでは、侵入や火災などの異常をセンサーが感知してスタッフが駆けつける。オプションで、換気や郵便物の回収なども行う。料金は、契約時に83,800円、月額16,390円(いずれも税込み)から。自治体がシルバー人材センターなどと協定を結び、空き家の見守りなどを比較的安く引き受けるケースもある。ふるさと納税の返礼に、空き家の管理代行サービスを加える自治体も年々増えている。

空き家管理サービス利用上の注意点

●空き家問題に詳しいNPO法人空家・空地管理センター(埼玉)理事の伊藤雅一さんは「近隣の住民にはあいさつをして、空き家になることを伝え、



▲東京ガスの管理代行サービス/窓を開けて掃除

万一に備え、連絡先を交換しておいたほうがよい。火災保険の確認も忘れないで」と呼びかける。放置された空き家で火災が起き、近隣の家を損傷させた場合など、損害賠償責任が生じる可能性がある。

◆空き家になると、人が住んでいる住宅向けの火災保険の対象外となる場合があるので、保険会社に確認したい。あいおいニッセイ同和損害保険のように、空き家でも、店舗などと同じ「一般物件」として保険契約ができる場合もある。

◆また、多くの自治体が、賃貸などを仲介する「空き家バンク」に登録すると、家財道具の撤去費用が補助されるケースもある。伊藤さんは「空き家になる前から、将来、家をどうするかを家族間で話し合っておくことが大切」と話す。

元気なうちに 実家の片づけ 決してせかさない

なぜ、親が元気なうちに実家の整理を始めることが望ましいのだろうか。実家片づけ整理協会の渡部重矢代表理事(55)はその理由をこう語る。

■親が亡くなった後に実家を片付ける遺品整理は、子どもにとって思っている以上に心理的な負担になる。生前はどうしてもよいと思っていた品々が、「大事な親の思い出」に変わってしまいがちだから。片付けられずに放置してしまうと、空き家問題にもなりかねない。また、親が亡くなる前でも、急な病気や、認知症の発症などで、病院や介護施設に入る場合もある。

実家の片づけは、印鑑や通帳、不動産の権利書

など、重要なものをどこにしまってあるのかを確認しておく機会にもなる。モノのない時代に育った親世代は「もったいない」という意識が特に強い傾向にある。「ブランド物だから」「孫が使うかもしれないから」などと、捨てることに抵抗があるようなら、一時保管を提案しよう。具体的には、段ボールやポリ袋に入れ、見えな場所にしまう。捨てないので、親にとっても心理的なハードルが下がる。経験上、見えなくなると、それに対する執着心も薄れていく。半年ほど経って忘れていようなら、処分を検討してみてください。

実家の片付けを成功させるポイント

■「親をせかさず、丁寧にコミュニケーションを取りながら進めることが大切なんだと気づきました」。両親が暮らす東京都内の実家の片付けを続けている菅原康子さん(60)は振り返る。近所に住む菅原さんが、実家の片付けを始めたのは2年前。洋裁学校に通い、コートを手作りしてしまうほど服を大切にしている母(87)に、「衣替えのタイミングで、押し入れの整理をしよう」と提案してみた」という。ところが母は、あまり気の進まない様子だった。そこで、しまい込んでいた服を着てもらうことで、サイズが合わないことを実感してもらった。すると「いい生地を使っているんだけど、仕方ないわね」と、処分することに少しずつ協力してくれるようになったという。

◆実家片付けアドバイザーの長峰智子さん(52)は「無理に急いで捨てようとする、せつかく良好な親子関係までギクシャクさせることになりかねない。『完璧を目指さない』くらいの気持ちで取り組みたい」と指摘する。菅原さん親子のケースでも、着物については手を付けていない。母が「義姉の勤めていた百貨店で購入した思い出があるので捨てられない」という。

片付けに乗り気でない親に対する声かけ

●実家の片付けでは、NGワードがあるという。その代表格が「捨てて」だ。長峰さんは「思いでの詰まった品に対して言われると、人生を否定されたような気持ちになる親もいるので気を付けて」と話す。「こんなもの残されても私が困る」もNGだ。代わりに上手な言い方を試してみたい。例えば、「防災」をキーワードにすると考えてもらいやすいという。廊下や階段に物をたくさん置いている実家では、「地震で夜に停電したら大変だよ」と言い換えたい。また、狭い場所のほうが片付いた時、すっきり感が出やすいので、思い出の品が比較的少ない洗面所や玄関などから行うのも手だ。片付けをどこか1か所で始められれば、別の場所も行きやすくなり、親の気持ちにもスイッチが入りやすい。菅原さん親子の場合も、押し入れを手始めに、玄関や納戸を整理した。菅原さんの母は「最初は気持ちが乗らなかったけれど、徐々に頭を切り替えられるようになった。もったいないと思っていたものも

◆実家の片付けを成功させるポイント

あえて完璧を目指さない



親と丁寧に話し合いながら進める

洋服はまだ整理したくないわ



そっだよ。無理しないで



NGワードに気をつける

とにかく捨てて!

こんな物を残されても...

もう年なんだから

◆片付けに乗り気でない親に対する声かけの一例

- | | | |
|--------------|---|-----------------------------------|
| 捨てるのはもったいないよ | → | 寄付するのはどうかな
私が持って帰っていい? |
| いつか使うかもしれないし | → | 段ボールに入れて、
一時保管にしてみない? |
| このままにしておきたいよ | → | わかったよ。
私の使っていた部屋は
片付けてもいいかな |



捨てられるようになった」と話す。最近では、自ら思い出のアルバムの整理を始めているという。

戸建ての水害対策に「止水板」や「止水シート」設置

■豪雨や台風などによる浸水被害が近年、各地で相次ぐ中、戸建て住宅で止水板や止水シートが対策の1つとして注目されている。水害に強い住宅の開発も進んでいる。

止水板設置で床上浸水を免れる

●広島市の会社役員、黒川京子さん(55)は8月、大雨の予報が出た際、自宅玄関の外側に止水板を取り付けた。ドアの縦枠に沿って設置した2本のレールに、アルミ製の板3枚をはめるタイプで、深さ50cmまでの浸水を防ぐことができる(写真右上)。「玄関の外は深さ20~30cmまで水が来た。止水板がなければ、ドアの下などから水が入り、床上浸水していたと思う」と語る。自宅は低い土地にあり、7年前の豪雨で床上浸水の被害に遭ったことから、「水害対策をしなければ」と設置を決めた。選んだのは、鈴木シャッター(東京)の止水板「オクダケ」(参考価格税込み24万2000円~工事費込み)。同社によるとここ数年、戸建て住宅への導入や問い合わせが増えている。自宅が低い土地に建っていたり、過去に浸水被害に遭っていたりする人が、門扉や玄関、その他の出入り口の前、車庫の開口部に備えるケースが目立つという。

シャッターからの浸水を防ぐ

◆佐賀県内の女性(50)は自宅の車庫用に、文化シャッター(東京)の止水シート「止めピタ」(参考価格税込み15万円~工事費込み)を購入した。シャッターの下部と地面に、マグネットや重りでL字に固定し、水が入るのを防ぐ仕組みだ(写真右下)。「大雨になると近くの道路が冠水し、被害に遭うのではないかと怖さを感じる。設置が簡単」と話す。各地で毎年のように、河川の氾濫や、大量の雨水が市街地などに貯まる内水氾濫が発生している。水害対策に詳しい「SOMPOリスクマネジメント」上席コンサルタントの金山直司さんは「全国どこでも起こり得るとの認識から、自宅の水害対策への意識が高まっている」と指摘する。

高水密性パッキンの住宅も登場

●建て替えなどの際に、対策を施す動きも出て

きた。住宅メーカー「一条工務店」(東京)は水害に強い「耐水性住宅」を開発し、昨年からの販売を始めた。鍵穴を高い位置に設け、玄関ドアや窓に水密性の高いパッキンを採用するなどして、浸水を防ぐ。施工には追加料金が必要で、延べ床面積約115㎡の住宅の場合、約46万円から。21年9月末時点で、約1,400棟を販売した。

敷地かさ上げによる浸水対策も

◆自治体が作成した「ハザードマップ」が、洪水



黒川さんは玄関からの浸水を防ぐため、大雨の時には止水板を取り付ける(提供写真)

文化シャッターの止水シート「止めピタ」(提供写真)



の発生時に予想される浸水の深さを示している場合などは、建て替えの際に敷地をかさ上げするといった対策も検討できる。土地や住宅を購入する場合は、国土交通省が20年8月、宅地建物取引業者に水害ハザードマップでの物件の位置を顧客に示すよう義務づけたことから、参考にしたい。

◆金山さんは、「住宅の水害対策に万全な策はない。過信せず、万が一の際は、命を守る行動を優先する必要がある」と助言する。(読売新聞 2021.10.12)

住宅瑕疵担保履行法

～ R4.3.31基準日の届出手続きのお知らせ～

住宅瑕疵担保履行法では、年に1回の基準日(毎年3月31日)ごとに、保険や供託の状況について、基準日から3週間以内に届出手続きを行うことが必要です。

令和4年3月31日の基準日が近づいております。届出が必要となる事業者の方は下記をご覧ください、期間内(R4.4.1～R4.4.21)に届出を行って下さい。

なお、今回の基準日前1年間に引き渡しの実績がない場合でも、基準日前10年間に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出を行う必要がありますのでご注意ください。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年1回の基準日(3月31日)から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日

* 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

① 届出書

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書(規則別記第一号様式(建設業)・第七号様式(宅建業))

② 引渡し物件一覧表

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表(規則別記第一号の二様式(建設業)・第七号の二様式(宅建業))

③ 添付書類

- ・住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約を証する書面(保険の場合)
- ・住宅建設(販売)瑕疵担保保証金に係る供託書の写し(供託の場合)

※保険の場合②・③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省ホームページ「住まいのあんしん総合支援サイト」(下記アドレス)にてダウンロード出来ます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

住まいのあんしん総合支援サイト

検索

3. 届出先及び届出方法について

1) 静岡県知事 許可・免許業者の方

業者種類	届出先	届出方法	問い合わせ先	備考
建設業者 宅地建物取引業者	下田土木事務所 都市計画課 【下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町及び西伊豆町の事業者】	郵送 又は持参 (窓口提出)	0558-24-2109 (送付先住所)〒415-0016 下田市中531-1 下田総合庁舎	届出書の提出部数は、正1部です。 主たる事務所の所在地を管轄する土木事務所に提出して下さい。 郵送の場合は、簡易書留郵便など確実な方法による提出が必要です。 「住宅瑕疵担保履行法届出書在中」と朱書で記載をお願いします。
	熱海土木事務所 都市計画課 【熱海市及び伊東市の事業者】		0557-82-9191 (送付先住所)〒413-0016 熱海市水口町13-15 熱海総合庁舎	
	沼津土木事務所 建築住宅課 【沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町及び小山町の事業者】		055-920-2224 (送付先住所)〒410-0055 沼津市高島本町1-3 東部総合庁舎	
	富士土木事務所 都市計画課 【富士宮市及び富士市の事業者】		0545-65-2248 (送付先住所)〒416-0906 富士市本市場441-1 富士総合庁舎	
	静岡土木事務所 建築住宅課 【静岡市の事業者】		054-286-9346 (送付先住所)〒422-8031 静岡市駿河区有明町2-20 静岡総合庁舎	
	島田土木事務所 建築住宅課 【島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町及び川根本町の事業者】		0547-37-5273 (送付先住所)〒427-0019 島田市道悦5-7-1	
	袋井土木事務所 建築住宅課 【磐田市、掛川市、袋井市、菊川市、御前崎市及び森町の事業者】		0538-42-3294 (送付先住所)〒437-0042 袋井市山名町2-1	
浜松土木事務所 建築住宅課 【浜松市及び湖西市の事業者】	053-458-7283 (送付先住所)〒430-0929 浜松市中区中央1-12-1 浜松総合庁舎			

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

2) 国土交通大臣 許可・免許業者の方

業者種類	届出先	届出方法	問い合わせ先	備考
建設業者 宅地建物取引業者	国土交通省 中部地方整備局 建政部建設産業課	郵送 又は持参 (窓口提出)	052-953-8572	・届出書の提出部数は正1部です。 ・静岡県庁を経由せず直接中部地方整備局に提出して下さい。 (送付先住所) 〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1名古屋合同庁舎第二号館

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

4. 注意点

- ① **基準日前1年間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件(戸)」である旨の届出が必要です。この場合、住宅瑕疵担保保険法人から送付される「保険契約締結証明書」の添付は不要です。**
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は、新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

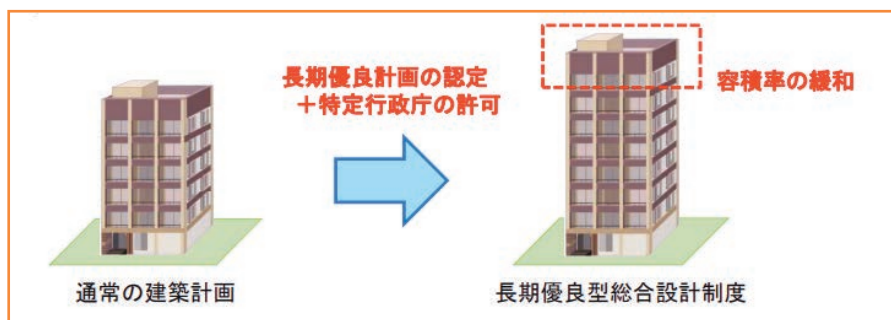
【問い合わせ先】

- ◎ 大臣許可建設業者・大臣免許宅建業者 中部地方整備局建政部建設産業課 052-953-8572
- ◎ 静岡県知事許可建設業者 静岡県交通基盤部建設業課 054-221-3058
- ◎ 静岡県知事免許宅建業者 静岡県くらし・環境部住まいづくり課 054-221-3072

お知らせ

●長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴う宅建業法（以下「法」という。）施行令の一部改正（重要事項説明事項）等（2022年2月20日法施行）

一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合は、容積率制限を緩和することができることとなった。



この許可等の処分は、法

第33条広告開始時期の制限及び法第36条契約締結時期の制限の対象となりますので、ご注意ください。本法施行に伴い、重要事項説明書その他法令上の制限の項目が次の通り変更されました。

3 古都保存法	18 都市再開発法	33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	48 踏切道改良促進法
4 都市緑地法	19 沿道整備法	34 都市の低炭素化の促進に関する法律	49 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	20 集落地域整備法	35 水防法	50 土地収用法
6 特定空港周辺特別措置法	21 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	36 下水道法	51 文化財保護法
7 景観法	22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	37 河川法	52 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)
8 土地区画整理法	23 港湾法	38 特定都市河川浸水被害対策法	53 国土利用計画法
9 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	24 住宅地区改良法	39 海岸法	54 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
10 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	25 公有地拡大推進法	40 津波防災地域づくりに関する法律	55 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
11 被災市街地復興特別措置法	26 農地法	41 砂防法	56 土壌汚染対策法
12 新住宅市街地開発法	27 宅地造成等規制法	42 地すべり等防止法	57 都市再生特別措置法
13 新都市基盤整備法	28 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	43 急傾斜地法	58 地域再生法
14 旧市街地改造法(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	29 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	44 土砂災害防止対策推進法	59 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
15 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	30 都市公園法	45 森林法	60 災害対策基本法
16 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	31 自然公園法	46 森林経営管理法	61 東日本大震災復興特別区域法
17 流通業務市街地整備法	32 首都圏近郊緑地保全法	47 道路法	62 災害からの復興に関する法律

●サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドラインの一部改正及び賃貸住宅管理業登録制度の財産的基礎の解釈・運用の考え方について（2022年2月25日法施行）

サブリース業者が家賃減額請求権を行使しようとするときは、当該請求権の行使の前に、変更(減額)しようとする家賃の額及び当該家賃の設定根拠その他変更事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要がある、とされました。

また、賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が適合する必要がある財産的基礎の解釈については、新型コロナウイルス禍、手数料収入等売上高が減少していることが想定されることから、「負債の合計額が資産の合計額を超えないこと」が基本的な要件となります。詳細は、国土交通省又は全宅連HPでご確認ください。

2022年2月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
2月1日	本部・支部	第3回 理事会 (Web) ①次年度事業計画の承認 ②仮決算に基づく公益比率・遊休財産保有上限額 ③電子帳簿保存法の一部改正に伴う事務処理規程の制定 ④保証協会静岡本部 事業計画・収支予算の承認 ⑤発翰文書への押印の原則廃止 他	
2日	本部	全国事務局長・情報提供事業 担当者会議 (Web)	
3日	静岡	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付56名)
〃	名古屋	中部圏流通機構 企画事業委員会 (Web)	
4日	名古屋	中部圏流通機構 法務指導委員会 (Web)	
〃	本部	静岡不動産流通活性化協議会 正副会長会	
〃	〃	会計帳票検査 (人材・情報、保証・政連)	
7日	石川 他	中部地区・近畿地区 合同連絡会 (Web)	
8日	本部	月例法律相談	(来館相談 6件)
〃	〃	会計帳票検査 (地域・共益 他)	
10日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会 (Web)	
15日	本部	中間監査、正副会長会	
17日	名古屋	中部圏流通機構 正副会長・委員長 合同会議 (Web)	
21日	島田	島田商業高校 訪問	(次年度 取引士試験会場)
24日	本部	月例法律相談	(来館相談 5件)
〃	静岡	県居住支援協議会 (Web)	
25日	本部	不動産コンサルティング 自主研修会	(受講者21名)
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談 4件、電話相談213件)

2022年1月 宅建ローン等の実績 (1/1~1/31)

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	14	20	16	—	50件
	金額	14億3,594万円 (新築戸建34、中古戸建14、中古マンション2)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	3	0	—	3件
	金額	5,000万円 (土地2、中古マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	0	0	1件
	金額	5,440万円 (新築戸建1)				

▶ 「ランサムウェア」 あらゆる業界標的

(3月2日:静岡新聞より)

トヨタ自動車の国内全工場を停止させたサイバー攻撃は、世界で猛威を振るう身代金要求型コンピュータ・ウイルス「ランサムウェア」の可能性が出てきた。犯行手口からロシア系ハッカーの関与が疑われ、標的とされた日本企業は後を絶たない。ロシアのウクライナ侵攻によってサイバー空間の攻防が激化しており、情報セキュリティ専門家は「トヨタに限らずあらゆる業界が狙われる」と警戒している。

■ 33都道府県で146件

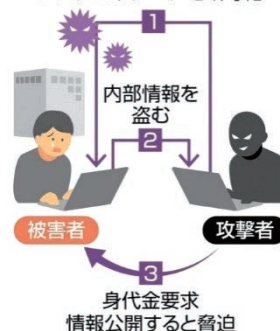
トヨタの関連企業がランサムウェアの攻撃を受けたのは今回が初ではない。2021年12月には、グループのデンソーの子会社が被害に遭った。メキシコの工場内のサーバーとパソコンから従業員の個人情報流出。データを暗号化し、身代金を要求する犯行声明が出た。警察庁によるとランサムウェアの被害報告は21年に静岡など33都道府県で146件に上る。うち製造業が55件と最多。17年にはホンダが攻撃を受け、埼玉製作所狭山工場の制御システムが感染し一時生産を停止した。日立製作所、安川電機、光学機器大手のHOYA、ゲーム大手のカプコンなども被害を受けた。

■ ロシア系ハッカー

ランサムウェア攻撃には、インターネット上での使用言語や攻撃手法などからロシア系ハッカーが関与しているとみられる。ロシア当局は、21年5月に米国最大級のパイプライン企業を攻撃し身代金を奪ったとみられるハッカーを拘束。21年6年にはウクライナや米国の警察が合同でロシア系ハッカー集団を摘発した。捜査関係者によると、攻撃手口は高度化、悪質化し、国際捜査の壁も立ちほだかり、容疑者の特定は難しい。深刻化するサイバー攻撃に対応するため、警察庁はサイバー警察局とサイバー特別捜査隊4月発足を目標としている。同庁幹部は「サイバー空間の脅威に対抗できるような体制を整えたい」と語っている。

ランサムウェアのイメージ

システムやデータを暗号化



2022年度 会費払込票(郵便ハガキ)を送ります

宅建協会の会費

昨年度に引続き

月額 **4,000 円** を → 月額 **3,000 円** に減額します

(年額 48,000 円)

(年額 36,000 円)

未だ収束の見通しが立たないコロナ禍において、引続き会員の皆様に対する支援策の一環として通常の会費を減額することと致しました。今後も動画による Web 研修会をはじめとし、IT を活用した事業の研究・開発、事務の効率化に取り組んで参りますので、ご理解ご協力をお願い致します。(なお、従業者賦課金、保証協会及び政治連盟の会費は通常通りで減額はございません)

1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

いつでも

皆様のご都合の良い時間にお支払いいただけます。

どこでも

全国のコンビニエンスストアよりお支払いが可能です。取り扱い店舗も、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、ミニストップ、デイリーヤマザキなど、県内を網羅しています。

かんたんに

払込票(兼 請求書)に添えて現金をお持ちいただくだけで、コンビニ店頭で簡単にお支払いができます。振込手数料のご負担もありません。

2. 払込票(兼 請求書)は、**圧着ハガキ**で郵送します

- ① 会費のご請求は、従来どおり**前期と後期**に分けて行います。なお、前年度分の会費が未納の場合は、本年度分に加算して請求させていただきます。会費明細が記載された **払込票(兼 請求書)** を **圧着ハガキ**で郵送しますので、これをお近くのコンビニへご持参の上お支払い下さい。個人情報漏洩の心配はありませんので、ご安心ください。
- ② 払込票には**支払期限**が設定されています。**期限を過ぎますとその払込票では支払いができなくなります**ので、必ず期限までにお支払い下さい。これ以降は指定口座への振込みをお願いすることになり、振込手数料もご負担いただくこととなりますので、ご注意願います。
- ③ 領収書は、改めて協会より発行致しません。**コンビニ店頭で受領印の押された領収書と請求書の部分がその場で返却されます**ので、大切に保管して下さい。

3. 会費ご請求の流れ (2022年度:前期分) … 後期分も同様の流れです



4. その他、お願い

- ① 収納代行による電算処理にて集計を行いますので、本部・支部での現金による受領は致しません。お手数でも最寄りのコンビニエンスストアでお支払い下さるよう、お願い致します。
- ② 会費請求総額がコンビニ支払限度額を超える場合、または会社の規程で現金を持ち出すことができない場合は、別途指定口座への振込みによるご請求をさせていただきますので、ご一報下さい。(この際の振込手数料はご負担願います)
- ③ 政治連盟の会費につきましても、コンプライアンス遵守により、同様の払込票を別途郵送致します。

【注】 雨などで圧着ハガキが濡れてしまった場合は、必ず乾かしてから開いて下さい。

所属支部への「変更届」提出のお願い

事務所の所在地、商号、代表者氏名、取引士その他の事項を変更したときは、所定の変更届を30日以内に所属支部を経て当協会宛て提出することになっています(定款施行細則 第5条)。特に従業者については、採用、退職、配置替え等の異動の際、その都度提出が必要となります。

様式は協会ホームページ(会員専用ページ)よりダウンロードが可能です。会費徴収事務に関連し、従業者賦課金算出のための基礎データとなるものですので、年度末に変更が生じた場合は、本年 **4月15日(金)** までに変更届をご提出下さい。