

(毎月発行)

2022年(令和4年)5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



「スマイミー静岡」情報 …2

インターネットエクスプローラのサポート終了と、その他のブラウザについて

2022年：地価公示 …4

県内住宅地・商業地 下落幅縮小

Topics …9

特措法改正案 所有者不明土地の管理を強化 他

取引紛争の事例と解決 …12

【売買】建物工作物等を解体撤去する旨の特約をめぐるトラブル

【賃貸】居抜き店舗を借主の営業に使用できるかは原則として借主自身が調査すべきもの

業界内トップクラスの契約件数 …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まかせください！

提携金融機関より …16

静岡県労働金庫・三島信用金庫

Topics …18

おひとりさまの終活「生前契約できる死後事務」他

▲ 沼津こいのぼりフェスティバル(狩野川緑地)
実行委員会 Facebook より

Vol.477



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。



スマイミー静岡 5周年記念の発送について

本年2月末時点のスマイミー静岡会員の皆様に、スマイミー静岡 OPEN 5周年記念として、『たくすけクオカード』をレターパックで発送させていただきました。新デザインの「のぼり」も同封していますので、ぜひご活用ください。

※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。

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

インターネットエクスプローラのサポート終了と、その他のブラウザについて

※ 2022年6月16日、Internet Explorer (インターネットエクスプローラ) のサポートが終了します。サポート終了後に、インターネットエクスプローラを開くと、マイクロソフトエッジが開きますが、一定期間経過後は使用できなくなる可能性がありますので、【他のブラウザ】に移行することが推奨されます。



ブラウザとは、インターネット閲覧するために必要なソフトです。種類はたくさんありますが、現在のスマイミー静岡の推奨ブラウザは、「[マイクロソフトエッジ](#)」「[グーグルクローム](#)」「[ファイアフォックス](#)」となっています。



インターネットエクスプローラ
2022年6月16日サポート
が終了。



マイクロソフトエッジ
現在のマイクロソフトの標準
ブラウザ。



グーグルクローム
Google が開発したブラウ
ザ。シェア率が一番高い。



Safari (サファリ)
iPhone/iPadなどで利用
されることが多い。



Fire fox(ファイアフォックス)
Mozilla Corporation が
開発。

引き続きウィルスメールに注意してください！

現在、WEB宅建や、協会職員名を名乗った不審メールが届いているとの情報が入っております。
"Emotet (エモテット)" と呼ばれている悪意のあるソフトウェアによるものです。
実在の人や団体の名前や、過去にメールをやり取りしたことのある人の名前を騙っていることがあ
りますので、文面等に不審な点があれば、添付ファイルを開かないようにしてください。

【不審メールの特徴や見分け方】

- ・ タイトルに Re: などがついており、返信メールのように見える。
- ・ 本文の内容に身に覚えがない。
- ・ 添付ファイルがくっついており、開かせようとしてくる。
- ・ メールアドレスが、いつもやり取りしているものとは異なる。
- ・ 見知った団体名や、人名が使われている。

【不審メール、なりすましメールだと思った場合の対応】

- ・ 添付ファイルがついていても絶対に開かない。
- ・ 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
- ・ ワードやエクセルなどが開いた場合、コンテンツの有効化をしない。

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



2022年
地価公示

県内住宅地・商業地下落幅縮小

(静岡新聞2022年3月23日号などより転載＝文責：事務局)

●国土交通省は2022年1月1日時点の公示地価を発表した。県内32市町672地点の対前年比の平均変動率は住宅地が-0.8%(前年-1.5%)で14年連続の下落となったが、上昇地点が前年の5地点から69地点に増えた。駅近で生活利便性の高い好立地エリアで堅調だった反面、人口流出や過疎化が進む地域は下落が続く。商業地は-0.8%(同-1.8%)で2年連続の下落。工業地は横ばいで-0.7%。

(以下文中に出てくる価格は1㎡当たりの単価。変動率(%)は当該市町平均の対前年比)

県東部

中心街外縁部は軟調地合い(沼津市) 飲食店の進出が続き地価上昇(熱海市)

沼津市

住宅地は地域によって“明暗”がはっきりした。JR沼津駅北口などは堅調で、北高島町は前年よりわずかだが上昇した。人気の大岡や岡宮も底堅い。10万～15万円の取引が見られる。一方、中心街の外縁部は軟調地合い。口野や原など沿岸部は弱含みで、下香貫も厳しい。「大きな商いや需要が少ない」と関係者。商業地は軒並み下落した。大手町や上土町といった地元の代表的なエリアは3%近く落ち込んだ。コロナ禍もあり、空き店舗が散見される。商業施設の出店計画による影響は限定的か。

三島市

住宅地は交通手段や買い物などの利便性が高い市街地で人気があり、広小路駅や西小に近い緑町で18万円の売買事例があった。三島駅周辺は計画が進む再開発事業への期待感も高まる一方、物件は少ない。郊外は横ばい傾向が続く。ロシアのウクライナ侵攻による今後の価格高騰を見据え、購入を急ぐ動きも出始めているという。

富士市

住宅地は-1.2%。物価高で買い控えが出始めたが、駅に近い柳島周辺では9万円台の実売例も。市南部は子育て家族に人気で、宮島や森島で6万円台、市北部の一色では5万円台の取引がある。商業地は-0.9%。賃貸主体で売買の動きは少ない。工業地は物流関係の引き合いが強い

が、大規模用地が払底している。

富士宮市

住宅地、商業地ともに-1.1%。住宅地は供給過多の傾向が続く見通し。万野原新田の南側は利便性や手ごろ感から一定の需要があり-0.4%と下落幅は小さい。新たに開発された中規模分譲地で4万円台の取引が多い。市内ではドラッグストアの出店が相次いでいる。工業地は-0.2%の微減に転じたが、流通業務用地として底堅い。

裾野市、長泉町、清水町

住宅地は、長泉町が+0.7%で県内トップ。JR三島駅に近い下土狩や中土狩が人気で、17万～18万円の取引も。裾野市は-1.7%。生活環境の整った伊豆島田や佐野では11万～12万円台の取引があるが、低予算化傾向が出ている。清水町は-0.3%の微減にとどまった。新宿で16万円台と北部は人気だが、南部は低調。

御殿場市、小山町

御殿場市の住宅地は-0.3%。JR御殿場駅周辺は供給不足が続き、強気の価格設定でも成約する。御殿場小校区、御殿場南小校区でそれぞれ10万3千円前後の取引があった。小山町の住宅地は-0.6%。新規分譲が続く中、同市での供給不足が影響して引き合いは増加。小山地区で6万4千円前後の売買があった。

熱海市

商業地は田原本町や銀座町の人気が高く+2.6%。飲食店などの進出が相次ぎ、供給可能な物件がほぼない状況が続く。熱海駅にほど近い咲見町で約20万円の取引があった。住宅地は前年の横ばいを維持。コロナ禍に伴い、在宅勤務向きの中古マンションや別荘の人気が根強い。市南部の引き合いは低調。

伊東市

住宅地は-1.1%。下げ幅は前年より0.3%拡大した。1地点の横ばいを除き、商業地を含む7地点で下落した。川奈では3万円台程度の取引がある。コロナ禍の影響で県外在住者の需要が高く、市内全域でその傾向が見られる。即居住が可能な建物付きの土地で1千万円~1500万円ほどの物件に人気が集まる。

伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地、商業地ともに3市町の全調査地点で下落した。住宅地の平均変動率は伊豆市で-3.2%、伊豆の国市で-2.0%、函南町で-1.6%で、下落傾向が続く。それでも、通勤通学の利便性が高い伊豆箱根鉄道沿線では一定の人気はあり、伊豆の国市四日町で11万円台の取引がある。商業地の動きは低調。

下田市、賀茂郡

住宅地、商業地とも全調査地点で下落した。特に下田市中心部で下落幅が大きい。少子高齢化で一般的な宅地取引の低調が続いている。津波浸水の可能性が低く、需要のある西中や分譲地の弘洋園でも4万円台前半で、それ以上では買い手がつきにくい。一方、移住者向けの低価格な建物付き物件の需要は一定程度ある。

県中部

駅近マンション人気（静岡市葵区・駿河区） 小川地区は区画整理で活発（焼津市）

静岡市葵区、駿河区

住宅地は葵区が+0.2%と3年ぶりに上昇に転じた。駿河区は-0.1%だったが、下げ幅は縮小してコロナ禍前の水準にほぼ戻った。JR静岡駅周辺は分譲マンションが活況。中田や石田では40万~45万円で引き合いがある。戸建ては新築に比べて中古住宅の売れ行きが良く、国道1号静岡バイパス近くの瀬名で13万円。静岡鉄道沿線の古庄も18万円前後で人気がある。商業地は葵区+0.2%、駿河区+0.1%といずれも2年ぶりに上昇した。鷹匠や両替町では空き店舗の需要が活発化している。

静岡市清水区

住宅地は-1.4%。昨秋21万8千円の取引などがみられたJR草薙駅周辺以外は軒並み下げ続けている。南海トラフ巨大地震の津波浸水域外の西久保では8万4千円の取引。商業地は-2.0%。南幹線沿いの駐車場で12万2千円の取

引が2月にあった。大きな通りに面した場所ではコロナ禍から需要が戻りつつあるとの観測もある。

焼津市

住宅地は市全体で-1.7%。小川地区は、区画整理が進んだことで取引が増えている。4万円台の売買実例があった。子育て世代に人気の高いJR西焼津駅周辺の小土で9万円台の取引。中新田では5万~6万円台。JR焼津駅の北口周辺は利便性の高さから動きが出始めている。商業地は-2.0%。

藤枝市

住宅地は-0.6%。商業地は-0.4%。青葉町で10万円に迫る取引があるなどJR藤枝駅周辺は依然として人気が高いが、物件が少ない状況が続く。駅からやや離れた志太では5万~7万円台。幹線道路や商業施設の近くにある住宅地はファミリー層などからの引き合いが強く、五十海で7万円台の売買実例があった。

島田市 住宅地は-1.5%で、下げ幅は縮小傾向、下げ止まり感がある。JR島田駅や六合駅周辺は人気で、岸町で6万6千円台の売買実績。郊外は取引の少ない状況が続くが、河原で4万3千円台の取引があった。金谷、川根両地域は引き合いが弱く、人気地区との二極化が進む。商業地は-2.1%で、動きは依然低調。

牧之原市、吉田町 住宅地は、牧之原市が-1.9%、吉田町が-2.3%とそれぞれ下落。沿岸部は依然として引き合いが弱い状況が続くが、商業施設が並ぶ牧之原市細江で3万円台前半の取引。同市のサーフィン事業の推進に関連して、県外から物色する動きが出てきた。商業地も動きは鈍く、牧之原市が-3.0%、吉田町が-2.3%。

県西部

遠鉄沿線で引き合い(浜松市中区、東区) 複合ビルの波及効果に期待(掛川市)

浜松市中区、東区、西区、南区

住宅地は中区が+0.2%、東区が+0.4%それぞれ上がり、昨年のマイナスからプラスに転じた。遠州鉄道沿線は引き合いが強く、中区上島で12万円前後。東区和田町、原島町で9万円を上回る取引があった。アパート用地の需要も強い。西区は-1.6%、南区は-0.1%それぞれ下がったが下落率は縮小した。南区の沿岸部は依然として鈍いものの県道舞阪竜洋線より北側で活発化している。商業地は中、東区を中心に幹線道路沿いで復調の兆しがみられる。一方、JR浜松駅周辺は一部商業ビルの取引はあったが総じて低調が続いている。

浜松市浜北区

住宅地は+0.3%。遠州鉄道駅近辺の人気が根強い。小松では7万5千円の取引があった。西美蘭も7万円台で引き合いがある。新興住宅地の染地台は10万円台で売買が成立する。区画整理地区の中瀬は駅からやや離れているため6万円台の取引が中心。商業地は横ばいで商いは乏しい。+1.1%の工業地は土地が少ない。

浜松市北区

住宅地は-1.0%。旧引佐3町では買い手がつかず、細江町気賀では-4.2%など三方原地区との間で地域差が広がっている。市街地へのアクセスが良く人気の初生町では81,600円と上昇した土地もある。企業進出などの影響もあり、新都田は6万円台の取引があり堅調。工業地は+1.2%。

浜松市天竜区

住宅地は-2.4%。商業地は-3.1%。2万円前後の安価が受け、最も動きのある船明では子育て世代を中心に新築が増えている。天竜二俣や山東の宅地は引き合いが少ない。商業地はクローバー通りで新規出店が増加傾向。阿蔵山の市有地工業用地化の方針と接続道の着工予定が示され、活性化への期待感が高まっている。

湖西市

住宅地は-0.3%、商業地は-1.1%。JR鷺津駅から続く商業エリアは人気だが、物件が少ない状況が続く。製造業の大規模事業所が複数立地するJR新所原駅周辺は引き合いが強く、ときわで9万円程度の売買があった。新居町の沿岸部では、建売業者が低価格の土地を求める動きがある。工業地は横ばいで供給が少ない。

磐田市

住宅地は-0.7%。商業地は-0.6%。中泉、国府台など中心部の宅地の需要は底堅い。東名高速道路磐田インターチェンジ周辺の見付は交通アクセスや買い物環境の良さから注目され、一部で8万~9万円台の取引。開業2年が過ぎたJR御厨駅周辺は供給は限定的だが、利便性から引き合いが増えつつある。沿岸部は下落が続く。

掛川市

住宅地は-0.7%。前年より下げ幅は縮小した。亀の甲や下俣、久保など駅周辺の人気が高く、久保で7万円台後半の取引があった。➤

➤ 沿岸部は下げ止まりの兆候が見られない。商業地は-1.2%で、駅周辺でも新規出店意欲は乏しい。駅前西街区で複合ビル建設工事が始まり、波及効果への期待が高まっている。

袋井市、森町 袋井市は住宅地、商業地ともに-0.4%。利便性の高い葵町やJR愛野駅周辺は人気がある一方、物件が少ない。代わりに近隣地域の取引が活発で、川井、堀越で5万5千円台の売買実例。森町の住宅地は-1.2%。価格の低下に

より遠州森駅周辺の引き合いは増えた。栄町で2万2千円台の取引があった。

菊川市、御前崎市 菊川市の住宅地は-0.5%。4つの調査地点のうち堀之内は唯一の横ばい。JR菊川駅北の柳や潮海寺、東名高速道のインターチェンジがある加茂の人気は堅調で、5万~6万円台が中心。御前崎市の住宅地は-0.7%。全体的に動きは鈍いものの、中心部よりやや外れた高松や佐倉で1万~2万円台の取引がある。

県内 商業地 県東部中心に回復、観光地は落ち込み

コロナ禍でも住宅の取得需要は堅調

■住宅地の平均は-0.8%、14年連続の下落だが、下落幅は昨年より縮小した。最高価格は4年連続で「静岡市駿河区曲金6丁目」で33万6千円。最も地価が上がったのは静岡市葵区西草深町で+3.3%。この他上位10地点は 浜松市が4地点、静岡市が3地点、熱海市と三島市が各1地点となった。「コロナ禍でも住宅需要は一定程度あり、利便性の高い場所は今後も堅調に推移する」(木村義満不動産鑑定士)。住宅メーカー 百年住宅(静岡市)の中嶋雄社長は「首都圏の企業に勤めつつ県内へUターンする人からの受注が増えた」と話す。テレワークの普及などで「自宅時間」が増えたことが改善の背景にあるとみられる。上昇率が高い浜松市中区上島(+2.0%)、助信町(+1.9%)の調査地点は、いずれも鉄道駅から数百mと近かった。

商業地は静岡、浜松、県東部がけん引

●商業地で最も地価が上がったのは熱海市銀座町で+5.2%、土石流災害の影響は限定的だった。細川豊昭不動産鑑定士は、「熱海には新幹線駅があり、若者客も多い。最近、複数のホテル開業があり、今後も投資需要がある」と分析する。この他上位10地点は浜松市が4地点、静岡市が3地点、長泉町と三島市が各1地点となった。木村氏は「需要のある地域は、首都圏からの観光客が見込める地域か、浜松市西区入野町や志都呂のような郊外商業地に分かれる」と説明した。郊外の幹線道路沿

静岡県内の商業地で、前年からもっとも地価が上がった熱海市銀座町



いの商業地周辺には、広い駐車場を持つ自動車販売店、家電量販店、ドラッグストアなどが建ち並び、巣ごもり需要の追い風を受けた。

◆**繁華街は下落が目立った。**外出自粛で人通りが減るなど、コロナ禍の影響を強く受けた。飲食店が多いJR静岡駅北側の静岡市葵区両替町、呉服町2丁目、昭和町で-1.2~1.5%。浜松駅周辺では、浜松市中区板屋町、池町、砂山町で下落した。

◆**観光地は、飲食店以上に落ち込みが目立った。**商業地の下落率が最も大きかったのは、遊園地「浜名湖パルパル」近くの土産物店や飲食店が立ち並ぶ地域で-4.3%、伊豆市修善寺の小売店や旅館がある地域は-3.2%、伊豆急伊豆稲取駅周辺は-3.0%、伊東市幸町の温泉街は-1.7%。

◆**工業地の平均は昨年の下落から横ばいに転じた。**上昇率1位の富士市大淵の調査地点は、新東名高速道新富士ICに近く、土地区画整理事業が行われていて、周辺には大規模な物流施設があるなど、用地需要が堅調だという。

全国 テレワーク普及で大都市郊外の住宅地が上昇

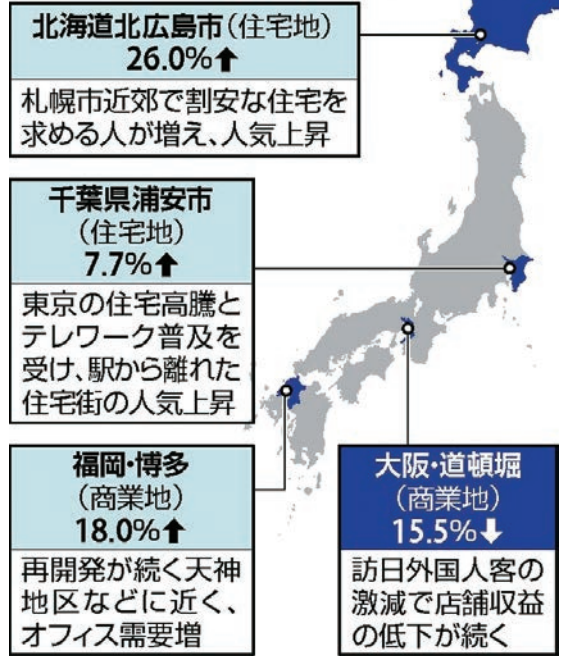
住宅地は 割安な大都市郊外エリアに人気

■「東京の高く狭いマンションに暮らすよりも快適で過ごしやすい」。40代の男性会社員は21年夏に家族4人で千葉県習志野市の戸建てに引っ越した。コロナで在宅勤務中心になったこともあり、住み慣れた東京を離れる決断をしたという。総務省によると21年は東京23区で初めて転出者数が転入者数を上回った。転出先として目立つのは近隣県だ。埼玉、千葉、神奈川3県で半数超を占めた。人の流れの変化は地価に反映された。22年の公示地価は全国平均で住宅地と商業地がいずれも2年ぶりにプラスに転じた。コロナ後の働き方の変化が背景にある。国土交通省によると、テレワークする人の割合は20年度に19.7%と前年度の2倍に高まった。東京からの移住先として人気の高い長野県軽井沢町は+10~11%で上昇の勢いが強まっている。都市未来総合研究所の平山重雄氏は「多くの企業で入社とテレワークを併用する形に落ち着いてきた。今後も東京の外縁部の住宅需要は堅調に推移する」と予測する。

駅近辺や幹線道路沿いの商業地上昇

●都心部などへの遠出を控え、近所で買い物を済ませる傾向が商業地の地価に反映された。東京都では杉並区や中野区といった住宅街が広がる地域の拠点となる駅近辺の上昇が顕著だった。また、車で気軽に買い物に行ける郊外を中心に、横浜市や千葉県船橋市などの商業地も上昇した。主に郊外の幹線道路沿いに展開する三井不動産の商業施設「ららぽーと」の売上高は、昨年末時点でコロナ前の水準まで回復したという。対照的に、オフィス街や繁華街が集積する千代田、中央、港の都心3区はテレワーク普及や時短営業の影響が大きく下落した。都心離れの加速は、周囲の飲食店や小売店にも影響、築地場外市場は人通りがまばらな時間帯が増えた。乾物店の店主は「通りを歩く人がめっきり減った。年配の常連客も感染を恐れて寄りつかない。もう店をやっていけない」と嘆く。繁華街の苦戦は大阪でも同様だ。コロナ禍前、中国人客の爆買いで賑わった「ミナミ」一帯ではドラッグストアや飲食店の多くが相次いで撤退した。

主な地価上昇地点と下落地点



◆観光地の地価は二極化した。東京浅草や京都東山などの有名観光地は前年に大幅下落したが、今年には上昇や横ばいに転じた。一方、コロナ前は訪日外国人客が多かった大阪府の商業地や岐阜県高山市は下落に歯止めがかからない。商業地で下落率が全国最大となった「大阪市中央区道頓堀1」は、老舗フグ料理店「づぼらや」が営業していた場所だ。20年9月に閉店したままになっている。

ウクライナ侵攻で資材価格高騰も

■全国的な住宅地の地価上昇に加え、ロシアによるウクライナ侵攻を受けた資材価格の高騰も、住宅価格の押し上げ要因となる可能性がある。不動産協会の菰田正信理事長(三井不動産会長)は「今工事を発注している物件は資材を調達済みだが、問題は半年、1年後だ」と今後の資材価格高騰に懸念を示した。侵攻前から、米国などの木材需要増による「ウッドショック」で日本国内の木材価格は高値が続く。森林大国ロシアからの供給が減れば、価格がさらに上昇する可能性が高い。鉄鉱石などの原材料や燃料価格、物流コストも上昇しており、建設コスト増につながる。

[特措法改正案] 所有者不明土地の管理を強化

■政府は、持ち主が分からない土地の対策を強化する特別措置法改正案を閣議決定した。崩れた建物の瓦礫撤去や、放置された樹木の伐採を所有者に代わって市町村が実施できるよう権限を強化。管理不全による災害発生や環境悪化を防ぐ。空き地を有効活用する仕組みも拡充、小規模な太陽光発電設備や、備蓄倉庫など防災施設の整備も可能にする。(読売新聞2022.2.5)

●齊藤鉄夫国土交通相は記者会見で「市町村の施策を支え、安心安全で活力ある地域づくりが進むことを期待する」と述べた。瓦礫が放置されていると、豪雨や強風で高台から低地に崩れ落ちるなどして被害が発生する恐れがある。改正案では、周辺への悪影響が予想される土地を対象に、市町村が課税データなどから所有者を探し、対応を勧告、命令する仕組みを導入。所有者が見つからなかったり従わなかったりすれば、市町村が行政代執行で直接実施する。自治体の条例に基づく代執行もできるが、所有者が分かっているケースが前提とされており、管理適正化に向けて自治体が対策を取りやすくする。特措法では、所有者不明の土地を自治体、企業などが公益目的で活用することができる。現在は公園や農産物直売所などに限っているが、地域の住宅や公共施設に一定程度の電気を供給する再生可能エネルギー発電設備などを加える。民間事業者による土地の使用期限は10年から20年に延長し、使い勝手を良くする。公益目的の使用権設定や、土地の取得手続きを簡素化できる特例の対象は、建物のない空き地のみから、廃屋などが残っている土地にも拡大。空き地を再生し、利用希望者とつなぐ「ランドバンク」などの団体を市町村が指定する制度を導入し、公的な信用力を与えて活動を後押しする。

所有者不明土地特措法改正案のポイント

- がれきや樹木が放置された土地について、市町村は所有者に対応を勧告、命令できる
- 所有者が見つからない場合、市町村が行政代執行で撤去可能
- 小規模な太陽光発電設備や防災備蓄倉庫の整備も可能に
- 空き地を再生し、利用希望者とつなぐ「ランドバンク」などの団体を市町村が指定する制度を導入

県、22年度に「空き家バンク」創設。移住呼び込む

■静岡県は空き家の賃貸情報などを集めた「空き家バンク」を2022年度に創設する。首都圏に比べ生活空間が広い物件を発掘し、移住希望者とマッチングを図る。

●県によると、空き家の総数は県内全体で28万戸以上、市場に流通していない物件は約88,000戸と増加傾向にある。管理が行き届かない空き家が増えれば、災害による倒壊や景観の悪化につながる。市場価値がないと評価されるケースもある。どんな条件なら市場に出せるか？を所有者から聞き出し、合意が得られれば専用サイトで紹介し、移住希望者に助言・仲介する。県版の空き家バンクは全国でも珍しく、「豊かな自然環境で広い暮らし空間を持てるライフスタイルの提案」をコンセプト

に、住宅診断や検査に必要な技能を持つ職員らが県内全域で物件を発掘。売買で年100件以上のマッチングを目標にする。

転居費用の補助制度も検討中

◆移住に伴い例えば、県内企業が生産する家具などを購入した場合、転居費用に補助金を支給する仕組みも22年度予算案に盛り込み事業化を目指す。テレワークに対応した住宅改修などへの補助も最大49万円を支給する施策も講じており、県外からの移住を促進する方針だ。(日本経済新聞2022.2.1)

〈介護のキホン〉特養利用時の「食費」「部屋代」は？

■介護保険サービス利用時の自己負担は原則、利用額の1割。ただ、特養など介護保険施設で暮らす際の「食費」や「部屋代」は1割負担の対象外。自宅で訪問介護を利用して暮らす人が食費や家賃を負担するのと同様に、別に支払う必要がある。

いくらかかるか、「ユニット型個室」の特養の場合で見てみよう。(読売新聞2021.12.14)

特養利用時の食費、部屋代の目安


●国が示す平均的な金額は、食費が1日1,445円、部屋代は同2,006円。月額だと食費が約43,000円、部屋代が約6万円になる。実際の金額は施設によって変わるが、計10万円超のイメージだ。ただ、収入が年金のみで余裕がないという高齢者も少なくない。そこで、「補足給付」という食費・部屋代の公的な補助がある。世帯全員が住民税非課税で、施設を利用する人の収入と資産が基準を満たせば、負担額の上限が決まる仕組みだ(下の表を参照) ↓

の「年収120万円超」の区分は、21年8月の見直しで新たに作られ、一部の人は食費の負担が増えた。介護費が増え続けていることもあり、「負担が可能な人には、できるだけ負担してほしい」というのが国の立場である。ただ、介護施設なども加盟している全日本民主医療機関連合会の林康則事務局次長は「見直しによって、施設を退所するなど本来受けたサービスを受けられなくなった人もいる」と利用者への影響の広がりを懸念している。

●今回の見直しでは、資産の基準も厳しくなった。

見直し以前は、預貯金などの資産が単身で1000万円以下、夫婦で2000万円以下なら補助の対象だったが、見直し以降は表のように基準が変わっている。単身で収入が年80万円以下のケースは、650万円を超える資産があると、食費や部屋代の軽減措置を受けられなくなった。例えば、単身で収入が年80万円、預貯金が700万円の人は、見直し以前は食費と部屋代を合わせて負担は月36,000円ほどであったが、見直し以降は、合計で10万円ほどの食費・部屋代の全額を負担することになった。厚生労働省によると、今回の見直しで影響を受けた人は約27万人。生活が厳しくなった場合、社会福祉法人が行っている負担軽減制度を利用できる

◆食費、部屋代の自己負担額は「収入」と「資産」で決まる



年金収入など	資産 <預貯金など>	食費	部屋代
年80万円以下 かつ	650万円以下 (1650万円以下)	月額 1万1700円	月額 2万4600円
年80万円超 かつ 120万円以下	550万円以下 (1550万円以下)	1万9500円	3万9300円
年120万円超 かつ	500万円以下 (1500万円以下)	4万800円	3万9300円
上の基準に当てはまらない場合 (例) 単身で収入100万円、資産600万円		4万3350円	6万180円

※特別養護老人ホームでユニット型個室を利用した場合。1か月は30日として計算。資産の()内は夫婦の場合の基準

↓ ユニット型個室の特養の場合、上限額は上表のようになる。例えば一人暮らしで、収入は年90万円の年金のみ、預貯金が計400万円だと、表の上から2番目となり、食費は月19,500円、部屋代は月39,300円、合計で月6万円以内に収まる。仮に、この人の年金額が年130万円だと、表の3番目に当てはまり、部屋代は変わらないが、食費が約2万円増えて月40,800円、合計月8万円ほどになる。こ

るケースもあり、同省は、社会福祉法人や自治体の窓口への相談を呼びかけている。

◆補足給付は市区町村の窓口で申請手続きが必要。表の「年金収入など」には、公的年金の他、仕事をして得た所得や不動産所得なども入る。

「資産」には現金や預貯金の他、株式や国債、投資信託などが含まれる。申請時に通帳の写しなどを添付する必要がある。

「ゴミ屋敷」発生の原因に 認知症や歩行困難など

■高齢者が住まいに物をため込む状況は「ゴミ屋敷」と呼ばれる。東京都健康長寿センターの最新研究では、本人が認知症や足腰の弱りなどの不調をきっかけに、社会的に孤立する「ディオゲネス症候群」に当たり、「誰もがなり得る症状で、地域から排除するのではなく、本人を継続的に支援して、心身を壊す前に解決を図るべきだ」という。(静岡新聞2021.12.21)

●「ディオゲネス症候群」は1960年代に英国から初めて報告があり、たるの中に住んでいたとされるギリシャの哲学者ディオゲネスにちなんで名付けられた。高齢者が住環境や身なりなどの衛生環境に無頓着になり、援助の申し出も拒否する状態とされる。定義については諸説あるが、自分の面倒を見なくなる「セルフネグレクト」の一例と指摘される。同センター研究所「福祉と生活ケア研究チーム」の井藤住恵研究部長(老年精神医学)は、

都内で精神科医としてこれまで訪問、対応した270人の高齢者からこの症状に該当する人を抽出、特徴を調べた。

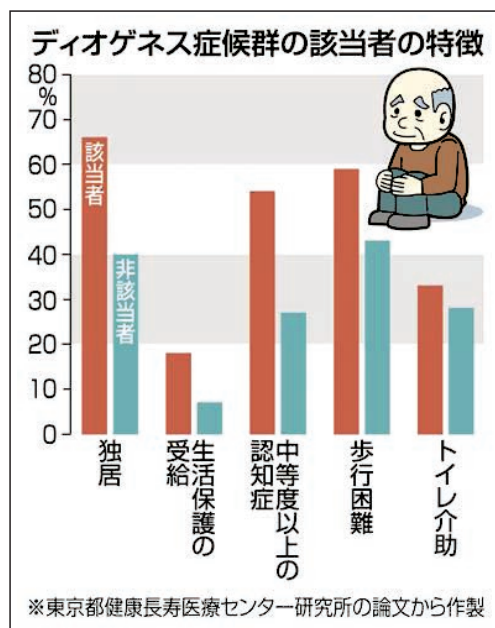
◆調査には、住居の散らかり方と衛生環境を指数化して評価する方式を採用。乱雑さや貯まった物の量、風呂やトイレ、キッチンの清潔さなどを採点し、同症候群の該当者を判定した。その結果、該当者は61人。非該当者より独身・独居や生活保護受給の率が高く、暮らしを支える身内・縁者の不在がうかがえた。認知症の程度も進んでいて、中等度以上とされた人が54%に達

した。59%に歩行機能の低下が認められ、33%は排泄リハビリ用のパンツなどが必要な状態で、生活の自立度は低く、歩行や入浴に介助が必要な人が多かった。長期の死亡率には差がなかったが、1年以内では該当者のほうが死亡率が高く、早期に支援する重要性と、支援によって改善を図れる可能性が示されたという。

「無意識の求め」に気づくことが必要

●これらの結果から井藤さんは「共通の課題はセ

ルフネグレクトによる体調と住環境の衛生の悪化、支援を拒絶することによる社会的孤立にある」と総括する。井藤さんが知る該当者は、支援を求める煩わしさ、迷惑をかけたくない気持ち、自立しているというプライド、人間関係のトラブルなど、些細なきっかけで容易にそうした状況に陥っていた。本人が支援を拒絶すると、訪問はできても手助けは難しい。救急車で搬送されて初めて医療につながる例も珍しくなく、ごみを片づけたり引っ越ししたりしても本質的な解決にはつながらない。



◆独居高齢者が増え続けている現在、地域のケア現場はどこも人手不足で、未発見の事例も多いはずだが、有効な支援策はあるのだろうか。井藤さんは、「食べ物を買って腐らせる人は、栄養状態に不安があるのかもしれない。傷にタオルを巻き付けているのは、自分で何とかしたいという表れかもしれない。そうした“無意識の求め”に気づき、改善を働きかけたい」と話す。支援者がごみと思って

一方的に片づけても、本人にとっては大切な品物であるケースがある。一気に解決しようとせず、最初に当事者との信頼関係を築くのが大切だという。「手始めに、身体を伸ばして寝られる場所を確保する。トイレや風呂の扉の前を片づけて利用できるようにするなど、基本の暮らしを取り戻すところから始めてはどうか」と提案する井藤さん。

「心身の健康が危機に陥る前に支援の手を差し伸べてほしい」と話した。



建物工作物等を解体撤去する旨の特約は、新たな建物等の建設に支障が生じない程度に解体撤去をするものと解された事例（東京地判：R02.11.26）

事案の概要

平成28年8月、住宅建築を目的とする買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、本件土地について、下記本件特約を付した売買契約（代金2980万円、手付金100万円）を締結した。なお、本件土地には、建物のほか、北側及び東側の境界に塀が設置され、南側隣地との境界には、隣地Aの塀が設置されていた。

【本件特約】Yは、本件土地の所有権移転登記の時期までに、旧建物、工作物及び立木等の一切を解体・撤去し、旧建物の滅失登記を完了しなければならない。

同年10月31日の決済日を迎えたところ、Yは旧建物の解体はしたが、北側・東側塀の解体撤去は行っていなかった事から、YがXに、本物件上に存する建物、工作物、立木等の解体、撤去と整地について、Yの責任と負担において同年11月4日までに終わらせる旨の確約書を交付する事により、XとYは決済を行った。

しかし、Yが解体撤去を依頼した工事業者Bは、同年12月7日までに、北側塀は撤去したが、東側塀は、基礎部分のうち隣家の排水設備に接する部分（東側残置基礎部分）について、排水管を破損する恐れがあるとして撤去をしなかった。

Xは、住宅建築中に、A所有の南側ブロック塀の基礎部分が、深さ20cmの地中で本件土地側に越境している事が判明したことから、Aと交渉を行い、「南側塀及び基礎を撤去して、新たに境界線上に塀を設置すること。南側塀及び基礎の解体費用は、75%をAが、25%をXが負担すること。」で合意した。

平成29年3月、Xは住宅の建築業者に、Yに拒絶された東側残置基礎部分の撤去、A所有の南側塀及び基礎部分の撤去、ガラ等の撤去、庭部分の土の入れ替え、整地等を依頼し、89万円余を支払った。

XはYに対し、これらの費用はYの債務不履行により発生したとして、当該費用に慰謝料55万円を加えた計144万円を求め本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求のうち、東側残置基礎部分の撤去に関するもののみを認容した。

(1) 本件特約の趣旨について

本件特約の目的は、Xが本件土地上に新たな建物や工作物を自由に建築できる状態にすることにあり、Yは、それらに支障が生じない程度に、旧建物、工作物

及び立木等を解体し、これらの解体によって生じたガラを撤去する債務を負担していたものと解するのが、当事者の合理的意思に沿うものといえる。

(2) 東側残置基礎部分について

境界付近に設置された塀の基礎部分の一部が地中に残っていれば、新たな塀を設置する際に支障が生じることは明らかであり、Yは、東側塀の基礎部分を含めて全て解体撤去する債務を負ったというべきである。

Yは、当該部分の撤去は、隣地の排水設備を毀損するおそれがあり技術的に不可能などと主張するが、X依頼の工事業者はこれを行っていることからYの主張は採用できない。

(3) 南側基礎部分について

X及びYは、本件売買契約締結時において、南側基礎部分が存在する事を認識していなかった事、南側基礎部分は、南側塀と一体化している状態だった事などから、本件売買契約締結にあたり、南側基礎部分をYの費用負担で解体撤去することを予定していたと認められず、Yの債務に含まれないものと認めるのが、X及びYの合理的意思に沿うものといえるべきである。

(4) 整地・土の入れ替え費用について

本件土地を整地するために、Yがどの程度の作業を行う必要があったのか判然としないが、旧建物の基礎部分解体等によって生じた凹凸を均す作業をする事は、上記債務に当然含まれるものと考えられる。

これに対し、Xが植栽をするための庭部分の土の入れ替えは、本件土地上への新たな建物や工作物の建設に支障がない状態とすることを超えて、Xの希望に合わせて、本件土地に改良を加えるものであるから、売主Yがこれを実施する債務を負うとは認められない。

(5) ガラの撤去について

Xが提出の各写真や、工事費用の費目をみても、建物の新築にあたり支障を生じさせ、撤去費用を別途要するようなガラが放置されていたとは認められない。

(6) 慰謝料について

本件は、債務不履行に基づく損害賠償請求の事案であるところ、慰謝料請求を認めるべき特段の事情があるとは認められない。

以上により、東側残置基礎部分の撤去とそれにより生じたガラの処分費用29万円余についてXの請求を認容し、それ以外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



契約締結にあたって、居抜き店舗を借主の営業に使用できるかは原則として借主自身が調査すべきものとした事例（東京地判：R03.9.15）

事案の概要

平成29年9月26日、飲食店営業を目的とする借主Xは、貸主Y1（マンション管理組合）が管理するマンション1階の本件店舗（居抜き店舗：厨房設備として、製水機、食洗機、IHヒーター、冷蔵庫、電子レンジ等がある）を、媒介業者Y2の媒介により、賃貸借契約を締結した。
〈賃貸借契約の概要〉

目的：飲食業。期間：平成29年11月1日から2年間。
賃料：18万3600円。対象面積：51.18㎡。

Xが、本物件の引渡しを受けて内装工事を開始し、消防法関連の届出を消防署に提出したところ、消防署から、排気ダクトの交換、防火装置の設置等の是正を受けた。

排気ダクトの是正には、天井を0.3m程度下げの必要があるが、既存の厨房スペースの天井高が2.1m程度であるため、天井高を2.1m以上としなければならないとする建築基準法令に違反してしまう事が判明。

そのため、本件店舗で飲食店営業をすることは法的に不可能であると判断したXは、平成29年11月20日、Y1に対し、飲食店営業が不可能であるとして本契約の解除とXの既払い金と実損などを請求した。

同月30日、Y1は、礼金・保証金・保証料・仲介手数料・前払賃料の179万円をXに返金し本契約の終了に応じた。

同年12月8日、Xは、Y1に対し、債務不履行に基づく損害賠償について改めて請求するとともに、同損害賠償の入金後に本件店舗の鍵を返還する意向があると通知した。（結局、Xの本件店舗の残置物撤去及び鍵の返還は平成30年1月に行われた。）

翌年Xは、Y1及びY2に対し、本件店舗は、消防法令違反を是正する工事を行えば建築基準法違反となってしまう絶対的違法物件であり、Yらは絶対的違法物件を貸し渡した過失責任があるなどとして、内装工事費用等35万円余、逸失利益7か月分473万円余、計509万円余を求める本件訴訟を提起した。

第一審裁判所は、本件店舗が飲食店として使用収益できない物件であったとは認められないことなどから、Xが主張するY1の債務不履行やYらの共同不法行為はいずれも成立しないと、Xの請求をすべて棄却した。これを不満としたXは控訴した。

判決の要旨

裁判所は、第一審同様に借主Xの請求を棄却した。

(1) Xは、本件契約は居抜き店舗としての賃貸借契約

であることから、Y1はXに対し本件店舗を飲食店営業として使用収益させることを保証していたものであり、Y1は本件契約上、Xに本件店舗を適法物件として使用収益させる債務を負ったと主張する。

しかしながら、賃借人にとって居抜き店舗は出店費用を低廉に抑えられる期待があるとしても、賃借店舗において、希望する営業をするためには、どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能がXの営業形態に合致し、利用できるかについては、法令上の制限の有無を含め、原則として借主X自身が契約締結にあたり、調査すべきであって、居抜き店舗として借主を募集し、賃貸借契約の内容として、その旨合意したからといって、本件店舗がXの営業形態に適合することをY1が保証したとはいえない。

また、本契約においてXが飲食業を営むにあたり、消防法令に違反することがない事をY1が保証したという事もできないから、Y1が本契約上、Xに対し、消防法令上適法に本件店舗を飲食店として使用収益させる債務を負ったとは認められない。したがって、Yに債務不履行が存したと認めることはできない。

(2) Xは、本件店舗は大規模集合住宅の共用部分の集居室を収益物件化したものであること、Y2は宅建業のほか、建設業許可を受けて内装仕上げ業を営んでいるから消防法令ないしは建築基準法の専門家であること、Y2代表者はY1の理事が長年兼任しているのであるからY1においても法令適合の調査が容易に可能であったことなどから、Yらには信義則上及び宅建業法上の説明義務違反の共同不法行為が認められると主張する。

しかしながら、かねてより本件店舗における営業にあたり消防法上の問題は指摘されておらず、本契約の際に行われた重要事項説明においては、用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になるとされているのであるから、本件店舗において希望する営業が可能かどうかは、自己の営業にどの程度の設備が適切かを具体的に知っているX自身がその営業に際しての法令上の制限も含めて調査すべきであったといえる。

その他Yらについて、情報提供義務又は説明義務違反による不法行為がある事を認めるに足る証拠はない。

(3) 以上によれば、Xの請求をいずれも棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



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8,150店を超える代理店(2019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。



会員様にご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

宅建ファミリー共済だけ!

- ① 「ハトマーク」がついた保険
- ② 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- ③ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員



人と住まいをつなぎます。

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』または『パソコン』からお選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証を**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。

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

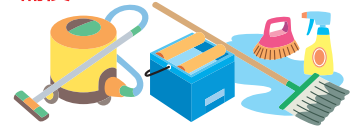
新ハトマーク補償

- 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)

- 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)



ここも注目!

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

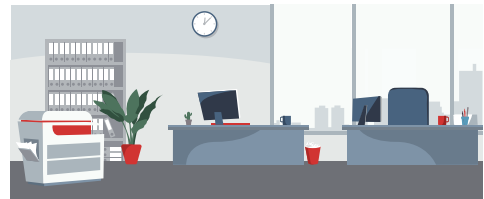


事業用

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OK



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合せください。

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 <http://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	電話	()
	貴社名	ご担当者名	FAX	()
	〒 () - ()		損害保険代理店を している	<input type="radio"/> はい
	送付先住所		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、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認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

〈静岡ろうきん〉がお客さまのマイホームづくりをお手伝いします！！

2022年5月1日現在

ろうきん住宅ローン 2022

〈ろうきん〉の金利割引制度が新しくなりました！

「ろうきん住宅ローン」金利割引制度
 (ろうきん業者会・静岡県住宅建協会の皆さまからのご紹介)の詳細

●ろうきん会員^(※)の方
 基準金利より **最大年-1.85%**

I 基本割引 年-1.55%

II 共通割引

下記のいずれか1つで
 年-0.30%

【提携割引】

(下記いずれかに該当)
 ●ろうきん業者会
 会員の業者を利用
 ●静岡県建協会
 会員の業者を利用

【環境割引】

●ZEH(ゼッチ)基準
 以上の物件
 (ZEHとは、ネット・
 ゼロ・エネルギー
 ハウスの略称)

【取引割引】

(下記の3項目以上に該当)
 ①ろうきんローン・カードローンの契約
 ②財形貯蓄・エース預金契約、または定期
 預金残高300万円以上
 ③公共料金、クレジットカード等の口座振替契約
 ④投資信託の定時定額買付契約

【給振割引】

●ろうきん普通
 預金口座を給
 振口座に
 指定

●ろうきん会員^(※)以外の方
 基準金利より **最大年-1.75%**

I 基本割引 年-1.20%

II 共通割引

右記の割引きを
 組み合わせて
**最大
 年-0.55%**

【提携割引】年-0.15%

【環境割引】年-0.15%

【取引割引】年-0.20%

【給振割引】年-0.20%

さらに

●ろうきん会員^(※)の方
III 積立割引 年-0.05%
 ●財形貯蓄・エース預金の積立実績が1年以上
 あり、残高300万円以上の場合に適用

●ろうきん会員^(※)以外の方
IV 固定併用割引 年-0.05%
 ●固定金利併用割合30%以上、または自治体協
 調融資の利用が500万円以上の場合に適用

基準金利より **最大年-1.95%**

基準金利より **最大年-1.85%**

※勤務先の労働組合・互助会等が〈静岡ろうきん〉の会員であり、その会員にご所属の方。生協(エコープ、パルシステム静岡、生活クラブ)組合員、
 またはその同一生計のご家族の方。●基準金利は店頭またはホームページでご確認いただけます。

働く人に便利な2つの「相談会」

つもる話はアフターファイブに。

県内(ろうきん)の全営業店で開催中!

水曜よりみち相談会

毎週水曜日 夕方17:00~19:00

各種ローンはもちろん、預金や
 個人向け国債、投資信託などの相談もOK。
 ※個人向け国債、投資信託などのご相談は予約制となります。

はずむ話はデイトタイムに。

県内(ろうきん)のローンセンターで開催中!

日曜のんびり相談会

毎週日曜日 9:00~12:00 13:00~16:00

3ローンセンターでは土曜日にも相談OK。
 ●浜松中央ローンセンター ●富士ローンセンター
 ●静岡中央ローンセンター

※1 ご予約のない場合、混雑状況により当日のご相談をお受けできないこともありますので予めご了承ください。
 ※ いずれの相談会も、一部開催しない日がございます。
 ※ 佐鳴台相談センターでは、日曜のんびり相談会を開催していません。

●2022年5月1日現在の内容です。●資金使途/住宅取得(土地取得を含む)資金、住宅ローンの借換え資金および関連資金。●適用金利/お借入日の金利が適用されます。
 ●「変動金利型」は年2回金利を見直しますが、返済金額は5年間変更されません。金利が上昇した場合でも返済金額の増加は1.25倍以内となります。●「固定金利特約型」の
 当初固定期間終了後は、各「固定金利特約型」または「変動金利型」へ切替ただけ、その時点の各基準金利より年-1.0%の金利割引となります。以降の切替時も同様の扱い
 です。●保証/保証人は原則不要です。保証機関の保証をご利用いただけます。保証料は(ろうきん)が負担します。●担保/当金庫が、融資対象の土地建物に原則として第
 1順位の抵当権を設定させていただきます。●担保不動産取扱手数料/55,000円(消費税含む)●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●融資期
 間中に繰上返済等をする際には手数料が必要になる場合がございます。●「固定金利特約型」の期間終了時に他の固定期間へ変更される場合や、「変動金利型」から「固定
 金利特約型」へ変更される場合は、所定の手数料が必要になります。●火災共済・保険/お客さまのご負担で、ご融資対象物件に火災共済・保険を付保いただけます(土地購
 入の場合を除く)。●住宅ローンは、事業性資金・投機目的資金・負債整理資金・賃貸の用に供する不動産の取得およびリフォームにかかる資金にはご利用いただけません。
 また、売買・請負金額に負債整理資金を上乗せしてお申込みいただくこともできません。●お使いみちに関して当金庫に虚偽の申告をされた場合、お借入金額を全額一括して
 ご返済いただく場合がございます。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭で説明書をご用意しています。



ビバ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
 静岡ろうきん 検索



「ろうきん」は地域のために活動する団体へ
 皆様のご利用に応じた寄付を行っています。

無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大2,000万
最長25年

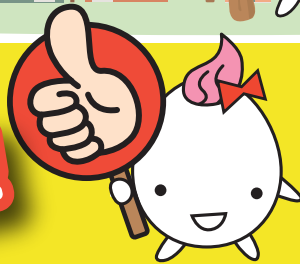
不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

保証人・担保
不要!!

Web
審査OK!



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫



新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。
※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン
利率
年 **+0.30%**
住宅ローン
への付保

三島信用金庫公式アプリ「さんしん」をダウンロードはこちらから!

三島信用金庫公式アプリ
さんしん

さんしんのキャッシュカードをお持ちの方が使えます

簡単に残高や入出金を確認!

お得な情報・サービスもワンタッチ!



ご利用
無料

便利で
簡単!!

つかって
みてね

商品・手数料
の確認

残高・入出金
の確認

店舗・ATM検索

iPhoneをお持ちの方

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはApp Storeで
さんしん
と検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

AndroidはGoogle Inc.の商標です。Google PlayおよびGoogle Play ロゴは、Google Inc.の商標です。

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

おひとりさまの終活「生前契約できる死後事務」

終活に関わるNPO法人と生前契約

■「説明会の空きはありますか」。終活に関わる生前契約を扱うNPO法人・りすシステム(杉山歩代表理事)に、東京都内で一人暮らしをする70歳代の男性が慌てた様子で電話してきた。手術のため、

急ぎょ身元保証人が必要になったという。杉山代表理事は、「一人暮らしの方は、入院時などの身元保証人が必要となったことをきっかけに、終活の相談に来られるケースが圧倒的に多い」と話す。「おひとりさま」の場合、頼れる家族や親族がいないことが多く、本人が亡くなった後、誰に葬儀や部屋の片づけをしてもらうかが問題となる。そんな場合、死後の手続きなどを代行してくれるNPO法人などと「生前契約」を交わすのも選択肢だ。「生前契約により法人が家族の代わりになる。死後 確実に実施してくれる状態まで用意しておけば安心」と話す。生前契約には入院時の身元保証人や生活支援などの「生前事務」と、死んだ後の「死後事務」の2段階がある。りすシステムではこの2段階について、終末期医療の希望や葬儀の方法などを本人とやりとりしながら企画書にまとめ、必要予算を確認して提案する。標準的契約なら100万円程度、死後の希望の多さや片づける家の広さに応じて費用が変わる。

おひとりさまの終活のポイント

- 「終活をしている」と周囲に伝える
- 死後の発見が遅れないよう見守りサービスを利用するのも手
- 認知症になったときのための「任意後見契約」も検討
- 遺産やペットの扱いを考えておく
- 希望する墓に入れないこともあるので寺や霊園に確認



「任意後見契約」も選択肢の1つだ

●身近に頼れる家族のいない場合、自分が認知症になった時への備えとして「任意後見契約」も選択肢になる。契約は「公正証書」が多い。死後事務は、弁護士

生前契約できる死後事務は…

- ◆ 火葬、納骨、葬儀の方法
- ◆ 不用品の処分
- ◆ 賃貸住宅の退去手続き
- ◆ 個人情報に関する書類の適切な処分
- ◆ ペットの処遇
- ◆ デジタル記録の消去
- ◆ 年金や保険、公共料金などの停止、解約手続き
- ◆ 知人への死亡の連絡 など

死後事務の企画書のイメージ

葬儀 <input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 必要	コンセプト・演出など() 会場() 遺影 <input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 必要() 参列 <input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 必要 参列してほしい方()
お骨の処遇	方法 <input type="checkbox"/> 墓地などに納骨 <input type="checkbox"/> 収骨しない <input type="checkbox"/> 散骨 処遇の時期 <input type="checkbox"/> 火葬後なるべく早く <input type="checkbox"/> 四十九日頃 <input type="checkbox"/> その他()
家の片付け・不用品の処分	処分方法 <input type="checkbox"/> [()]に相談の上処分 <input type="checkbox"/> リサイクル可 <input type="checkbox"/> 全て処分 <input type="checkbox"/> その他() 資産価値のある動産について <input type="checkbox"/> [()]に差し上げる <input type="checkbox"/> 現金化する <input type="checkbox"/> 全て処分



や司法書士、企業などでも契約を受け付けている。棺に入れてほしい写真や祭壇に飾ってほしい花といった細かな希望を聞いてくれることもある。ただ、自分が継承している先祖代々の墓に入る人は注意が必要だ。自分の死後、墓の継承者がいなくなってしまう場合は、寺や霊園から断られるケースがあるという。その場合、

継承者を探したり、「墓じまい」をする必要がある。

周囲に「終活」していることを伝える

◆おひとりさまの場合、「終活」をしていることを意識的に周囲の人に伝えておくことが大切だ。駆けつけた親族らが生前契約に気づかず、契約が履行されないケースもあるという。担当のヘルパーや民生委員、勤務先などに終活をしていることを伝えておくのも手だ。

次の世代を支援する「遺贈寄付」も

●遺産を相続させたい身内がない場合、社会貢献活動をする団体などに寄付する「遺贈寄付」とい

う方法がある。遺贈寄付の良さは、老後に好きなだけお金を使って、死後残った分から寄付できるため老後資金の不安感がないことだ。遺贈寄付は遺言書で記すのが確実。少額でもOK。遺贈寄付には全財産を寄付する「包括遺贈」と、金額や不動産を指定する「特定遺贈」がある。包括遺贈では、本人の負債も寄付先が負うことになる。受け付けていない団体も多いので、事前確認が必要だ。お金は元気なうちに使ってほしいが、残った分を応援したい団体に託すことは、満足度の高い使い道の一つである。(読売新聞2022. 2. 8)

京都市が「別荘・空き家税」の条例案を市議会上程

■宅地の税優遇を見直す自治体が相次いでいる。神戸市や尼崎市が固定資産税の軽減措置に例外を設け、京都市はさらに新税を設ける条例案をまとめた。税を重くする強硬策の背景には、自治体の空き家対策の手詰まり感がある。(日本経済新聞2022. 2. 12)

●家屋のある土地は「住宅用地」として固定資産税の軽減措置の対象となるが、危険空き家を住宅とみなさず「非住宅用地」に変更すると税額は3～4倍程度に跳ね上がる。固定資産税の優遇は高度成長期に農地などの宅地化を進めるために導入されたが、今ではそれが空き家放置の要因になっている。20年度に税優遇を見直した神戸市はこれまで約70の物件を控除対象から外した。見直し後に解体処分した物件があったり、事前調査の段階で所有者側が修繕や解体に応じたりするなど一定の効果を上げている。固定資産税の扱いは15年の総務

省通知によって自治体側の裁量が大きくなり、管理不十分で使用の見込みがない物件は住宅とみなす必要がなくなった。すでに深刻になっていた空き家問題に対応したものだが、実家の管理など多くの住民が直面する問題で「増税」を迫ることは、ほとんどの自治体が二の足を踏む。

危険空き家を減らす切り札となるか

◆13年に固定資産税の優遇見直しを可能にする条例を定めた京都市は、新税の導入にも動く。管理が行き届いていない物件など約1万3千戸を課税対象とする「別荘・空き家税」の条例案を上程する。市内は景観対策による高さ規制などが厳しいため住宅が不足し、子育て世代の流出を招いている。市関係者は「空き家の利活用を促し、定住人口を増やしたい」と話す。新税は固定資産税の評価額に一定割合を乗じた額に、立地や広さを考慮した「立地床面積」を加えて課税する。早ければ26年にも導入する予定だ。相談に来る市民の多くは高齢者だ。放置空き家の予備軍とも言える物件をどうすべきか、悩んでいる人は多いという。大阪経済法科大学の米山秀隆教授は、「所有者責任の徹底が必要だ。住宅を取得する際、供託金の形で除却費用をあらかじめ用意させるといった手法はどうか」と語る。



所有者不明の放置空き家は自治体財政に影響しかねない(神戸市内)＝同市提供

高齢者などの困りごとを解決する仲介サービス

■高齢になると、日常の作業でも自力で解決するのが難しくなりがちだ。庭の掃除、スマートフォンの操作、高所での作業などで、誰かの助けを必要とする場面も少なくない。そんな困りごとを、地域住民との助け合いで解決する新たな仕組みが生まれている。(読売新聞2022.1.12)

●日常のささいな問題を解決する仲介サービスの1つが「i K i - i K i (イキイキ)」だ。利用希望者が電話や専用サイトで作業を依頼すると、運営会社から登録した地域住民にSNSなどで一斉連絡が入り、都合のよい人が支援に駆けつける仕組みだ。利用するための基本料金は1時間1,500円で、支援する住民には1,200円の報酬が入る。支援にまわる人は地域で時間に余裕のある主婦や若者世代が中心。主な任務は、高齢者や障害のため日常のちょっとした作業が難しくなった人への支援だ。

◆東京都豊島区のフィットネス講師の古川杏梨さん(37)は、同区周辺でのサポートに奮闘している。依頼があれば、支援を求める人の自宅などを訪ね、エアコンの清掃といった雑事をこなす(右写真)。古川さんが普段、フィットネス講師として活躍するのはオンラインが中心。フィットネス教室に参加する生徒の人たちとの交流を通じ、高齢者や妊婦、子育て中の母親、日常の行動に不自由している人が多いことを知ったという。そこで古川さんは、人と人が支え合う地域を作りたいと、「イキイキ」を通じた活動に力を入れるようになった。かつて地域に顔が見える関係があった時代は、近隣で困っている人がいれば、助け合うことができた。対面の交流が乏しい環境へと時



エアコンを清掃する古川さん(右)。高齢者の困りごとを、地域住民の力を借りて解決する試みが広がっている(昨年12月、東京都豊島区で)

代が変化する中で、新しい形で絆(きずな)を復活させようとする試みが各地で模索されている。

◆「イキイキ」の運営会社を経営する大場航期さん(51)は「今のところ全国41エリアで導入が決まっている。1人の力には限界があるが、地域の人と助け合っていけば、さまざまな課題の解決につながるはずだ」と語る。

■毎日、何気なく使っている家の中の設備を上手に使いこなせば、快適に暮らしながら家計を節約することができます。例えばトイレの洗浄レバーの「大・小」を適切に使い分ければ節水できます。古い便器は1回流すたびに、大と小では2割ほどの差があります。ただし小ではペーパーが流しきれない種類もあります。古いマンションでは水量が少ないと詰まりやすくなることがあります。

浴室のシャワーヘッド選びでも節約ができます。一般的なシャワーから出る湯量は1分間に10割ほ

ど。15分流すと150割、浴槽1杯分にもなります。そこで役立つのが節水シャワーヘッド。お湯に空気を混ぜることで、少ない湯量で気持ちよくシャワーを浴びることができ、手元に一時止めスイッチが付いているタイプなら、リンスの間もこまめにお湯を止めやすいので、さらに節水できます。

キッチンの換気扇も「強・中・弱」といった風量を調節するスイッチを使い分ければ節電できます。強と弱では風量が2倍ほど違い、使う電気の量が変わります。毎日をエコに暮らしましょう。

「小上がり」設置でマンションの収納の悩み解決

■戸建てに比べてマンション住まいの人に多いのが収納の悩みだ。解消策の1つが、床面を一段上げて下部に収納スペースをつくる「小上がり」の設置(写真)。空間にメリハリがついて、部屋の雰囲気を変える効果もある。(読売新聞2021.12.21)

●東京都西東京市の会社員、竹越直利さん(45)は20年末、築21年の中古マンション(76㎡)を購入し、入居前にリフォームした。和室を取り払って、隣接のリビングを拡張。壁に沿って、床と同じ板敷きで幅約3m×奥行約1.5m×高さ36cmの小上がりを収納を設けた(写真)。子どもと遊んだり、洗濯物を畳んだりする場として利用し、下部の引き出

しには、物干しハンガーやソファのカバーなどをしまっている。妻(40)は「使用頻度が高く、かさばる物を、取り出しやすい場所に目につかない形で片づけられる」と喜ぶ。リフォームを手掛けたロハススタジオによると、小上がり収納はマンションなど居住空間が限られていても、収納量を増やせるのが利点。同社設計部の岡本博行さんは

「家事スペースや来客時のベンチ代わりなど多目的に使えるので、リビングなどに設けるのがお勧めです」と話す。マンション住民にとって収納は関心の高いテーマだ。長谷工グループが19年、マンション居住者ら2,780人を対象に行った調査では、約7割が現状の収納スペースに不満と回答。約4割がその数と狭さ、2割弱が使い勝手の悪さを理由に挙げた。その点、既存の床を壊すなど大掛かりな工事をしなくても小上がり収納は作れる。例えば、大建工業はシステム収納シリーズ「ミセル」から、引き出しや蓋付きの箱を組み合わせると、小上がりになる収納ユニットを販売している。幅と奥行きが各80cm×高さが39cmの木製の箱を好みの形状に配置し、畳天井を載せれば完成する。同社広報は「オムツ替えに便利などと子育て世代にも好評。備蓄品置き場



小上がりに収納を備えた竹越さんのマンション。将来はリビングに壁を設けて子ども部屋を作り、小上がりをベッドにする予定だ(東京都西東京市)



●大建工業の小上がりユニット(同社提供)
●パナソニックの「畳が丘」(同社提供)

としても活用されているようだ」と話す。パナソニックの収納ユニット「畳が丘」は、引き出し付き(幅と奥行き各85cm×高さ38cm)の他、箱2つ分をつないだ長尺タイプ(幅170cm×奥行き85cm×高さ38cm)、コーナー用の三角形など、豊富な形を揃える。長尺タイプは、開け閉めしやすい蓋がついていて、収納物の出し入れが容易だ。ミセル、畳が丘とも設置は工務店に依頼する。価格は、2畳前後で施工費を除き20万円ほどから。

◆注意点は、床面から30~40cmほどの高さがあるので、いったん腰掛けてから昇降する必要がある。小さな子どもは落下の危険がある。作り付けにすると、撤去や移動が難しいなど。

2022年3月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
3月1日	本部	相談員研修会 (Web)	
3日	名古屋	中部圏流通機構 理事会 (Web)	
〃	熱海	熱海市百条委員会	(参考人招致)
4日	本部	保証協会 会計往査	(全宅保証 公認会計士)
7日	本部	第4回 会務運営協議会、宅建ローンキャンペーン抽選会	
8日	本部	月例法律相談	(来館相談3件)
9日	東京	取引士試験 総括会議 (Web)	
11日	本部	県指定講習会	(受講者59名)
15日	本部	静岡不動産流通活性化協議会 (Web)	
〃	〃	県との空き家対策に係る打合せ	
16日	本部	役職員研修会 (Web) ①公益法人の運営と財務上の留意事項 ②パワハラ防止法の施行に伴うハラスメント対策	
17日	沼津	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付65名)
18日	本部	第4回 理事会 (Web) 令和4年度 収支予算の決議 他	
〃	〃	次期会長候補者選考委員会 立候補者の信任投票 他	
24日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	〃	サポートセンター取締役会	
25日	静岡	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付60名)
28日	名古屋	東海不動産公正取引協議会 理事会 (Web)	
29日	名古屋	東海不動産公取協 地区調査指導委員会合同研修会	
30日	長泉町	長泉町との空き家対策に係る協定	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談264件)

2022年2月 宅建ローン等の実績 (2/1~2/28)

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	46	46	69	—	161件
		金額	51億9,301万円 (土地2、新築戸建139、中古戸建18、中古マンション2)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	—	10件
		金額	2億5,345万円 (土地1、土地購入新築2、新築戸建1、中古戸建6)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	0	1	2件
		金額	2,385万円 (中古戸建2)				

「宅建業の営業免許更新」の手続きはお早めに！

★免許有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請をしてください。

申請書類は協会3支部で販売、もしくは当協会ホームページからダウンロードできます。

※更新手続きをせず免許が失効すると、新たに免許申請をしても分担金の供託が完了するまで数週間かかります。

※免許更新は代表者の責任において行う手続きです。今一度、免許の有効期間満了日を確認の上、手続きをして下さい。

★以下の宅地建物取引業者名簿登載事項に変更があった場合は、30日以内に免許権者（国土交通大臣/県知事）に届出が必要となります。

①商号又は名称 ②事務所所在地 ③代表者、役員、政令使用人 ④専任の取引士

また、所属の宅建協会支部にも所定書類の提出が必要となります。

※宅建業者名簿搭載事項の変更届の提出を怠り、免許更新時に申請書の提出に併せて行う方がいますが、これは宅建業法第9条違反になります。変更はその都度届け出るようお願いいたします。

2022年1月26日～3月11日の新入会者・退会者 第4回理事会(2022年3月18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
(株)東部不動産開発 三島店	小田島良弘	小田島良弘	411-0801	三島市谷田258-4 ナベビル2F	055-941-5577	準会員	静岡県知事(3)012848	東部
(株)フィールドエステート 三島店	竹田 浩一	竹田 浩一	411-0902	駿東郡清水町玉川113-11	055-957-6562	準会員	静岡県知事(1)013144	東部
不動産創研(株)	森川 正夫	森川 正夫	410-2132	伊豆の国市奈古谷字河原洞2213-322	055-944-2973	正会員	静岡県知事(1)014521	東部
(株)アオイ建築	渡邊 計彦	後藤 純一	418-0014	富士宮市富士見ヶ丘157	0544-66-3550	正会員	静岡県知事(1)014526	東部
デグチホールディングス(株)	出口 公章	片岡 維吹	417-0052	富士市中央町1-10-17	0545-57-7001	正会員	静岡県知事(1)014541	東部
(株)onedesign	武本 博徳	武本 博徳	417-0051	富士市吉原3-3-16 ベルモビル4階A	0545-53-1112	正会員	静岡県知事(1)014531	東部
フォーライフパートナー(株)	岡 真人	岡 真人	420-0078	静岡市葵区八番町3-1	054-653-0755	正会員	静岡県知事(1)014534	中部
(株)Y. M. A.	杉村 明久	石井さより	426-0034	藤枝市駅前2-10-7	054-646-2933	正会員	静岡県知事(1)014532	中部
(同)Affitto	皆戸中鮎美	皆戸中鮎美	437-0016	袋井市葵町1-8-4	0538-43-3536	正会員	静岡県知事(1)014542	西部
(株)永井組	永井智克之	夏目 直子	437-0047	袋井市西田72	0538-43-2525	正会員	静岡県知事(1)014536	西部
(株)Care Home	土屋 尊裕	辻 綾子	430-0911	浜松市中区新津町540-2	053-477-5633	正会員	静岡県知事(1)014538	西部
橋不動産	押味真吏佳	押味真吏佳	430-0917	浜松市中区常盤町133-12 1階	053-401-3303	正会員	静岡県知事(1)014543	西部
タマホーム(株) 土地買取センター浜松店	海野 和臣	海野 和臣	430-0929	浜松市中区中央3-2-18	053-413-3160	準会員	国土交通大臣(4)006857	西部
(一財)ヤタロー興産	中村 孝	中村 倫子	435-0046	浜松市東区丸塚町223-1	053-589-3990	正会員	静岡県知事(1)014535	西部
ワンストップ不動産サービス	宮崎 大	宮崎 大	434-0015	浜松市浜北区於呂3771-7	053-571-5041	正会員	静岡県知事(1)014522	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)鈴孝	東部	大石工建(株)	中部	(株)VISION	西部	カネマス(株)
	(株)日本電気管理者協会		登山道開友社		幸和ハウジング(株) コアワ住センター藤枝店		(株)創苑
	愛美(株)	イトーコーポレーション(株)	ユー・ラップ		(有)トレーディング桔川		
	(株)蒼企画	鈴木京作不動産事務所	アダナック不動産				

以上、新入会者15名、退会者15名、2022年3月11日現在の会員数は、2,676名

「ハトマーク」をご活用下さい!

「ハトマーク」は、全国47都道府県宅建協会のシンボルマークです。会員であればどなたでも利用可能です。店舗看板や事務所、パンフレット、チラシ、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに「ハトマーク」を是非ご活用下さい。

正式なハトマーク(ロゴ)は、ホームページ(会員ページ:店舗等掲示用)よりダウンロードできます。



2羽のハトは、会員業者と消費者の信頼と繁栄を意味しています。また、「赤」は太陽を、「緑」は大地を、「白」は取引の公正を表しています。

2022（令和4）年度

宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

【日 時】2022年5月30日（月）13：00～ 宅建協会・保証協会 定時総会

【場 所】ホテルグランヒルズ静岡（静岡市駿河区南町 18-1）

【出席対象】全会員

【議決権者】正会員（主たる事務所の代表者）

- 【議 事】
1. 21年度事業報告
 2. 21年度決算報告
 3. 任期満了に伴う理事及び監事の選任 他

※ 議事の詳細は、事前送付の議案書でご確認下さい。



【その他】1. **新型コロナウイルス感染防止の観点から、できる限り、欠席委任状でご対応いただければ幸いに存じます。**

2. 定時総会「議案書」「出欠席葉書・委任状」は5月10日頃、封書で発送致します。届きましたら、開封の上『出欠席葉書・委任状』をご提出下さい。

【出欠席葉書・委任状記載上の注意点】

2022年5月24日までにご投函下さい。

2022年5月 日

静岡県宅建業協会 殿
全国宅建業協会静岡支部 殿

所属支部.....東部.....中部.....西部.....

商 号.....

氏名（自署）.....
※ゴム印等自署以外の場合は捺印をお願いします。

私は、2022年5月30日に開催される22年度静岡県宅建業協会及び全国宅建業協会静岡支部の定時総会に（出席・欠席）します。

●欠席される方は、委任状をご記入ください。なお、議決権を当会に一任いただける方は、委任状は記入不要です。

【委 任 状】

私は、上記定時総会での議決権（議案審議に必要な一切の権限を含む）を、下記正会員に委任します。
※貴社の会社名・氏名は、記入しないで下さい。

商号.....

氏名.....

●代表者の氏名

自署をお願いします。ゴム印の場合は、恐れ入りますが捺印をお願いします。

●委任状欄

当会に受任者を一任いただける方は、空欄のまま結構です。

※受任者に貴社を指定される方が毎年かなりいます。無効となりますのでご注意ください。

以上