

(毎月発行)

2022年(令和4年)7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



定時総会終了...2

宅建協会・保証協会「定時総会」を開催、会長に宇野篤哉氏を再選

〔株〕静岡宅建サポートセンター...4

第17期「定時株主総会」を開催、代表取締役役に服部、初澤両氏を選任

「スマイミー静岡」情報...6

スマイミー静岡を利用するメリット

取引紛争の事例と解決...8

〔売買〕地中埋設物発見の際、買主が速やかに立会う機会を与えなかったと売主が主張...  
〔賃貸〕連絡が取れない賃借人の動産を賃貸人が処分したことで賃借人の感謝料請求を認容

Topics...10

盛り土規制法成立、来年夏までに施行、罰則強化 他

代理店を募集しています!...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!

UGRIは地盤専門のパートナー...15

「静岡県盛土等の規制に関する条例」が施行されました!

これが私の護身術!...16

静岡県警のエスピー君安心メール

Topics...18

本の紹介 = コミック「正直不動産」、読みましたか?

地元静岡で受験できます!...19

不動産コンサルティング技能試験の実施概要

受験対策「基礎教育講座」が動画配信によるWEB講座になりました!

Topics...22

エアコンの点検・手入れ、フィルター掃除、カビ対策

提携金融機関より...24

静岡県労働金庫

▲ 清水七夕まつり (静岡市清水区)  
今年の開催予定日は、7月7日(木)~10日(日)

# Vol.479



## 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。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。



(公社)静岡県宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会静岡本部 両団体の「定時総会」が、去る5月30日・13時より、ホテルグランヒルズ静岡を会場に開催された。昨年に引き続き新型コロナの感染拡大防止の観点から来賓の招待や懇親会は見送られ、議事のみが粛々と行われた。今年は2年ごとの役員改選期であり、現会長の宇野篤哉氏が再選され新役員体制がスタートした。また、所管庁の県くらし・環境部 高畑英治部長より石黒 巖 常務理事に県知事表彰が授与された。

## 令和4・5年度 新役員体制 決まる！

任期満了に伴う役員改選では、新役員候補者による互選結果を発表、次のとおり満場一致で可決承認された。また、本総会をもって退任する役員に対し会長より感謝状を贈り、その労をねぎらった。

(公社)静岡県宅地建物取引業協会 新役員【計45名】			
役職 \ 支部	東部支部	中部支部	西部支部
会長 (1)	宇野篤哉		
副会長 (3)	杉山 正	佐々木富吉	後藤尚貴
専務理事 (1)	榎本光作		
常務理事 (7)	藤田昭一 石黒 巖	長谷川晃弘 中島 篤 松本裕文	澤木光吉 齋藤剛史
理事 (29)	渡邊照芳 石川勝也 田中健一 赤堀 祐 加藤正弘 鈴木一史 石山輝明 佐藤 正 佐藤元彦 野口弘宣	稲葉秀隆 佐藤権一 小林靖彦 西川英司 渡辺久美 八木一人 二木満由美 小林 修	小澤典良 内田 光 西郷航太 清水ひとみ 萩田鎮哉 鈴木博文 河合秀和 平田文孝 高橋 修 金田浩士 河合秀顕
監事 (4)	小野誠一郎	石川博敏	瀧本健司
	笠井博正 (員外・税理士)		

(公社)全国宅地建物取引業保証協会静岡本部 新役員
〔本部長〕 宅建協会の会長
〔副本部長〕 宅建協会の副会長3名
〔専任幹事〕 宅建協会の専務理事
〔常任幹事〕 宅建協会の常務理事7名
〔幹事〕 宅建協会の理事29名
〔監査〕 宅建協会の監事4名
【計45名】

役職	退任役員【計9名】
正副会長	初澤宣廣 (前会長) 木俣純一 (副会長)
理事	川口智司 渡邊義和 提坂大介 笠原宏文 大草智弘 竹村謙一 服部四四郎 (員外)

県知事表彰
石黒 巖 (常務理事)



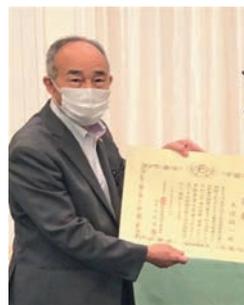
▲宇野篤哉会長の  
新役員代表挨拶



▲高畑英治 県くらし・  
環境部長の挨拶



▲県知事表彰を受賞した  
石黒 巖 常務理事



▲黄綬褒章受賞により会長顕彰  
を受けた木俣純一前副会長



▲退任役員の感謝状を受けた  
初澤前会長(左)と川口前理事



## 会長再任のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会  
会長 宇野 篤哉

こんにちは。宇野でございます。

前期、協会のペーパーレス化、キャッシュレス化、会計処理の本部一括化、そして職員との一体化を目標に、2年間、会長として務めさせて頂きました。ありがとうございます。

ズームを使ったWeb会議の浸透や、“接触レス”の風潮も相まって、会議書類のクラウド保存による配布や、旅費日当の振り込み払い等、コロナが追い風となったこともあったと感じています。

そのコロナも、ロシアによるウクライナ侵攻も、物価上昇も、未だ終息は見通せません。ですが、そんな状況においても、なお、静岡県宅建協会は、さらなる進化を遂げたい。そう思い、再度会長職に手を挙げさせて頂きました。

立候補に際し、協会宛に提出させて頂いた趣意書(マニフェスト)は下記のとおりです。

1. 本部(静岡県不動産会館)内へ三支部を集約 一体化  
大変な苦労をおかけするかもしれません。非難轟々かもしれません。もしかしたら、読まれたことにより、会長職など以外の外と、反対される方もいらっしゃるかもしれません。それでも、私は来期の一番の目標として掲げたい。

2024年1月までに三支部を本部(静岡県不動産会館)内に引っ越し。2月、3月で諸々の調整を行い、2024年4月からは、一本部三支部が一体となり、鷹匠の不動産会館にて本格始動したい。

支部移転特別委員会を設け、議論に議論を重ね、これを実行に漕ぎ着けたい。そう、思っております。

本当に県内に4つもの会館が必要なのか良く検証し、代替え出来る物は代替えし、削れるものは削り、これこそは、と思うものは大切にしたい。

### 1. 入会促進、退会抑制

静岡県宅建協会の会員数は、この10年で約400会員減少しました。ちなみに、全日本不動産協会静岡県本部の会員数は、この10年で約100会員増加しました。

また、昨年4月1日と本年4月1日の全国の宅建協会の会員数の増減をみると、私たち静岡県宅建協会は、-24。数字だけを見ると、47都道府県において最も多い減少数です。

是非とも会員数の減少阻止、できることならば増員に挑戦してみたい。

### 1. 空き家対策

ここ数年、空き家等対策について特別委員会を設置し、ご協力頂いて参りました。ご尽力、この場を借りて御礼申し上げます。

しかし、残念ながら顕著な結果が伴ったかと言うと、そうではありません。

今までの方法を少し見つめ直し、県や市町と協議し、各相談案件が、実際にその市町において日々業務を行っている会員の皆様の仕事となる、実となる方法を考えたいと思います。

### 1. 他の都道府県協会との交流

副会長を1期2年、会長を1期2年。この4年間様々な団体の会議や委員会等出席させて頂きました。他の都道府県協会の方々とお話しさせて頂く貴重な機会を得ました。ありがとうございます。

その中で、これからの静岡県宅建協会を考えた時、是非とも取り入れたい、参考にしたい事を、いくつも耳にしました。

そこで例えば上記に挙げた3項目を検討するにも、委員会単位で、他県、静岡県以外の都道府県協会と積極的に交流し、意見交換の場を作り、ここ静岡に新しい風を吹かせたい。

以上

様々な難題が出てくる事は想像に難くない。それでも、是非とも叶えたいと思っています。

会員の皆様方におかれましては、ご理解と、ご支援ご協力賜りますよう、何卒、よろしくお願い申し上げます。

(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月30日(月)11時00分よりホテルグランヒルズ静岡にて開催された。昨年度に続き、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、株主に対しては書面による議決権行使を推奨し、来賓もお呼びすることを控える形で開催した。

サポートセンターは平成17年11月に会員への支援事業の提供を目的に設立され、今期が17回目の株主総会となる。改選期の今期、株主総会において新たな取締役が就任し、総会議事の終了後に行われた取締役会にて服部取締役・初澤取締役が代表取締役として選任された。今期も、引き続き業協会の会員支援事業会社として、さらなる事業の充実を図っていく。



挨拶する初澤 代表取締役



議案提案する木俣 取締役



議案提案する渡邊 取締役



挨拶する服部 代表取締役

## 第 17 期 (令和 3 年 4 月～令和 4 年 3 月) 事業報告

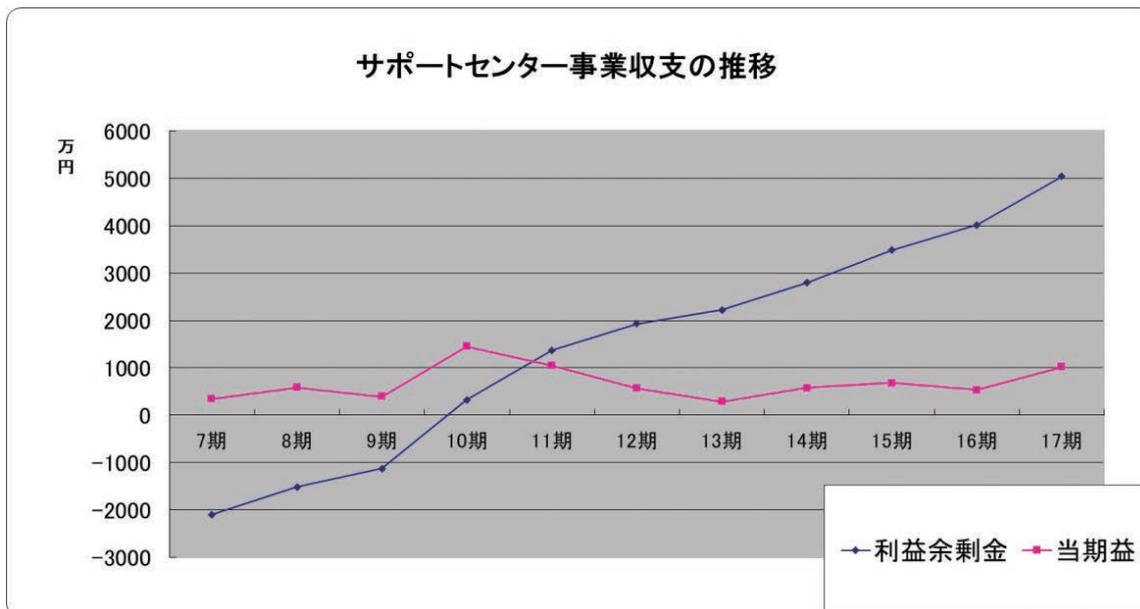
平成17年11月に設立した(株)静岡宅建サポートセンターは、今期、通期で17年目を迎えた。

損害保険代理店業務はあいおいニッセイ同和損保(株)の取扱い保険料が、約1億1,554万円となり、会員への代理店手数料は約3千万円となった。全宅住宅ローン「フラット35」の斡旋業務は48件の実行件数となった。

不動産情報サイト「スマイミー静岡」の運営においては、同サイトのメリットである全国的な不動産・住宅情報サイトの「LIFULL HOME'S」への連動と当社株主優待利用の促進に努めた。また、他の事業についても「(株)宅建ファミリー共済等の賃貸借家人賠償保険」、「賃貸家賃保証システム」、「グリーンテスト(地盤調査・地中探査・土壌汚染調査)」、「セキュリティ」、「引越取次業務」など幅広い業務支援を推進した。

不動産事業部門についても、引き続き事業推進に取り組んだ。当社が事務局を務める「静岡不動産流通活性化協議会」では、事業者20団体とオブザーバーが参加し年3回の会議を開催した。活動としては、静岡県と沼津市の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を受け、相談員の派遣や当日の受付業務、実施後の集計業務等を行った。相談会は、静岡県主催7回、オンライン相談会3回、沼津市主催1回で、合計11回実施した。

協議会は「安心・安全な不動産の流通」を目的に平成24年9月に設立され、当初より国の補助事業に参加し、建物検査や土地の調査等、中古住宅売買時の検査・調査の普及促進に取り組んできた。そうした中、平成30年4月には、宅建業法改正による建物状況調査が開始され、協議会として一定の役割を果たしたと考えられることから、令和3年度末をもって解散することとなった。



### 第 18 期（令和 4 年 4 月～令和 5 年 3 月）事業計画

㈱静岡宅建サポートセンターは、(公社)静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援機関として、不動産取引の周辺事業において会員にとっての収益源となるよう、提携会社との業務の連携と会員への周知を徹底し、事業の充実を図り安定経営を目指す。また、より効率的な事務処理と営業活動を展開するため、引き続き協会と連携を深め一体化した事業業務を行う。

損害保険代理店事業においては、あいおいニッセイ同和損保㈱との協調の下に引き続き、売買の住宅用火災保険で年間一定額以上の取り扱い見込みのある代理店向けの「宅建連携スキーム」の利用促進を図っていく。全宅住宅ローン㈱の代理店事業においては、長期、低金利の利点の周知徹底により、多くの会員への利用を促す。㈱宅建ファミリー共済のサポート事業については、少額短期保険募集人試験・代理店登録についてPRに努める。ふじさん宅建保証等、家賃保証業務の普及に努め、他の事業においても広報誌「宅建しずおか」やホームページ等で引き続き会員周知を図り協力体制をとっていく。

『スマイミー静岡』の運営事業においては、ハトマークサイト、レインズに加え、全国的な不動産・住宅情報サイトの「LIFULL HOME'S」に連動するサイトの優位性を説明し利用会員数の増加に努める。会員が利用しやすいよう物件登録機能を充実させるなど改良を進め、一般消費者へはホームページ等を利用し効果的に情報発信を行う。また、会員が安心してサイトを利用できるよう、継続してヘルプデスクを設ける。

昨年度 サポートセンターはホームページのリニューアルを行った。『スマイミー静岡』をはじめ、サポートセンターの事業紹介が充実した内容となっており、多くの協会会員と一般消費者が事業を利用できるよう周知を進めていく。



### 『スマイミー静岡』を利用する メリット

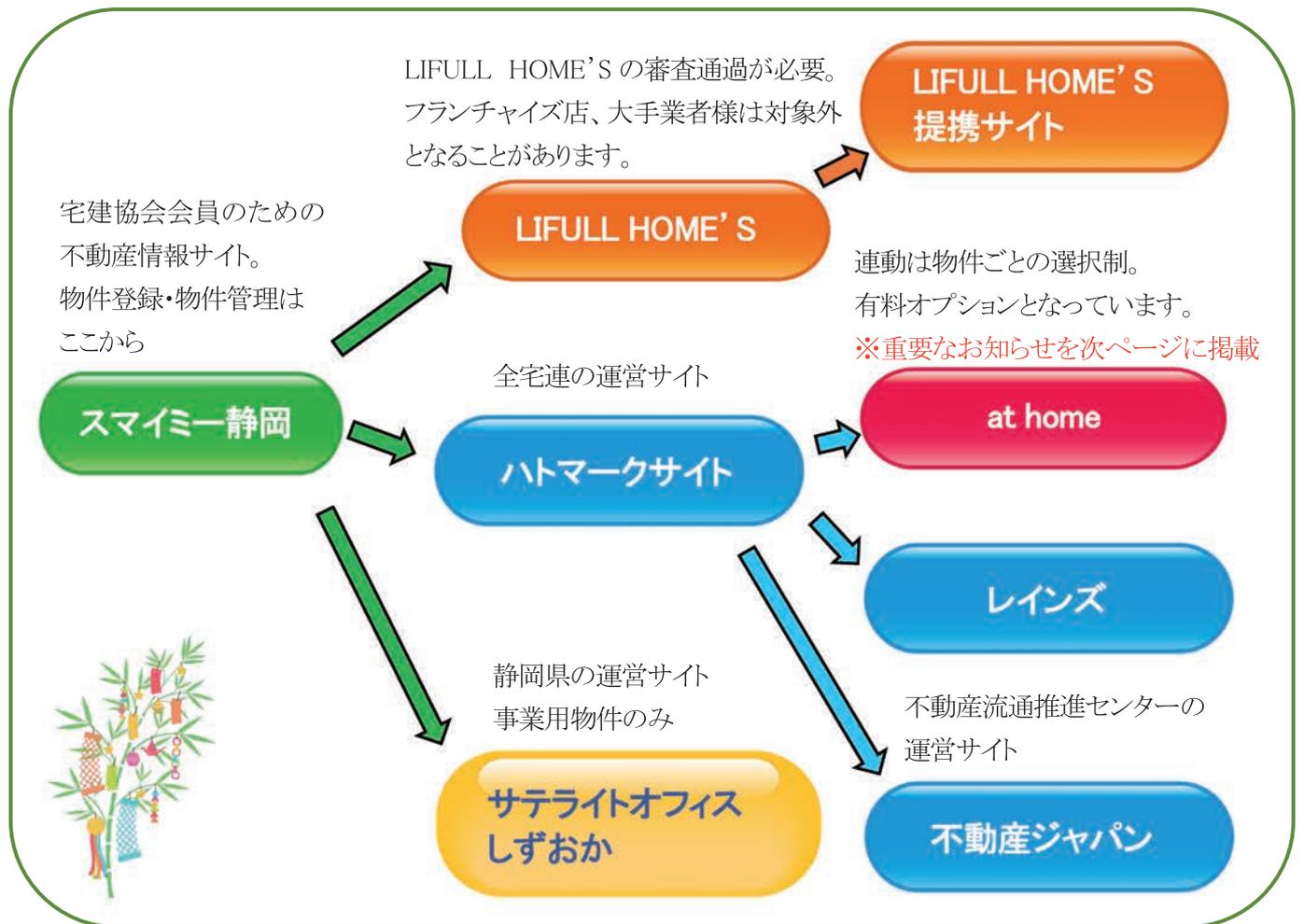
#### ◆ 物件管理が便利。

スマイミー静岡で物件の登録、修正等の管理をすることで、連動サイトの情報も更新されます。

#### ◆ 安価な料金プラン。

LIFULL HOME'Sと直接契約するよりも **お得な料金プラン**を提供しています。

2022年6月現在



### 『LIFULL HOME'S』とは

【SUUMO】や【at home】と並び、全国最大規模の不動産情報サイトです。

調査会社のニールセンによる「ニールセン Net View」において、不動産・住宅情報の総合サイトの中でPCでの年間利用者数でNo1。ブロードバンドセキュリティ社による「Gomez 賃貸不動産情報スマホ サイトランキング」、「Gomez 売買不動産情報スマホサイトランキング」において総合1位を獲得。



## 『at home』連携についての重要なお知らせ！

スマイミー静岡から、at home への物件掲載につきまして、現在、ハトマークサイトを通して連携していますが、ハトマークサイトの改修に伴い、2022年7月末をもって、スマイミー静岡から、ハトマークサイトを經由しての、at home 掲載が出来なくなります。

只今、スマイミー静岡から、at home への直接連携機能を検討していますので、進捗等は随時お知らせさせていただきます。

### スマイミー静岡の利用料金について

#### スマイミー静岡 基本料金

2022年4月現在

プランメニュー	公開可能 物件数	登録可能 物件数	株主料金 《税込》	非株主料金 《税込》
物件 30	30 件	200 件	3,850 円	7,700 円
スマイミー静岡のみ利用	30 件	100 件	1,100 円	2,200 円
物件 50	50 件	200 件	5,500 円	11,000 円
物件 100	100 件	300 件	16,500 円	33,000 円
物件 200	200 件	400 件	33,000 円	66,000 円

- ・ at home 連動についてはオプション料金が発生しますが、それ以外のサイトへの連動は基本料金に含まれます。
- ・ スマイミー静岡のみ利用プランは、at home 及び LIFULL HOME'S に連動できません。

#### スマイミー静岡 利用のコツ（ストレスを軽減）

##### 1. スマイミー静岡のログイン画面を、ブラウザのお気に入りバーに登録しましょう。

インターネットを起動後、すぐにスマイミー静岡の管理画面に入れるようになり、時間的なロスやストレスが少なくなります。

##### 2. LIFULL HOME'S のログイン画面を、ブラウザのお気に入りバーに登録しましょう。

すぐに LIFULL HOME'S の管理画面に入れるようになり、時間的なロスやストレスが少なくなります。LIFULL HOME'S の管理画面では、消費者が何回その物件情報を見たか等、閲覧数を確認するのに便利です。

※お気に入りバーへの登録の仕方は、スマイミー静岡ログイン後のヘルプページのパソコン講座をご確認ください。

##### 3. 操作で分からないことがあったら、スマイミーヘルプデスクに電話。

担当職員が不明点にお答えします。パソコンが苦手な方、広告上の規制等について、お気軽にお問い合わせください。

スマイミーヘルプデスク

TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





## 地中埋設物の発見の際、買主が速やかに立会う機会を与えなかった事から、瑕疵担保責任を負わないとする売主主張が認められなかった事例

### 事案の概要

平成31年2月13日、買主X（原告、個人）は、本件土地について、仲介業者Aを介し、売主Y（被告、個人）との間で売買契約を締結した。本件売買契約は、いわゆる更地渡しを前提とするものであり、同契約締結時、本件土地上のYの自宅等の建物は既に撤去され、更地の状態であった。

（売買契約の概要）①売買代金：7,000万円、②手付金：400万円、③瑕疵の責任：Yは、Xに対し、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う。なお、Xは、Yに対し、本件土地について、前記瑕疵を発見したとき、速やかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければならない。（13条1項）

平成31年2月22日、Xは、Yに対し、残代金6,600万円を支払い、Yから本件土地の引渡しを受けた。

平成31年3月頃、Xは、Bに対し、本件土地の掘削作業等を依頼し、Bは同月20日頃、本件土地の掘削作業等を開始したところ、地中からコンクリートの欠片（ガラ）、樹木の根、塩化ビニル配管等（本件ガラ等）が発見された。

Xは、平成31年3月20日、Aに対し、埋設物が発見されたこと、撤去費用についてはYの負担となることなどを伝えた。同日、Aは、Yにその内容を伝えた。

Bは、令和元年5月8日より、本件土地全体を掘削して、本件ガラ等を掘り出し、同月13日には、その写真を撮影した。

Xは、令和元年5月17日、Aに対し、本件ガラ等の全容を報告するとともに、その撤去及び廃棄費用として350万円を要する旨の見積書の内容を説明した。

令和元年5月18日、Yは、Aと共に、本件土地を訪れ、本件ガラ等を確認した。

しかし、その後Yが、本件ガラ等が本件土地の中から発見されたものかは知らない、Xは、平成31年3月20日頃本件ガラ等が発見したとする際及び令和元年5月8日から同月11日までの掘削作業の際に、速やかにYにこれを通知せず、Yに立ち会う機会を与えなかったのであるから、本件売買契約13条1項に違反した等として、撤去費用等の支払を拒んだことから、Xは、瑕疵担保責任に基づき、本件ガラ等の撤去等の費用350万円等の支払を求め、本件を提訴した。

### 判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を認容した。

#### (1) 本件土地中にコンクリートガラ等が存したか否か

本件ガラ等は、Bが外部からこれを持ち込んだ可能性が考えられるものの、Bがこのような行動をとった動機は考えにくく、合理性を欠くように思われる。

また、証拠等によれば、本件売買契約の締結前、本件土地上に、神社の鳥居の土台として使用されていた石塊が存したこと、令和元年5月18日に本件土地上に積まれた本件ガラ等の中に、当該石塊と同一ないし同種の物が含まれていたことが認められ、同神社の解体後の廃材等が地中に埋設されていたものであることがうかがわれ、少なくとも、外部から持ち込まれたものである可能性は極めて低い。そのため、本件ガラ等は、本件土地の中に存したものと認められる。

#### (2) Yに対する速やかな通知の有無について

平成31年3月20日頃に本件土地の中から埋設物が発見された事を受け、Xは、平成31年3月20日、仲介業者Aに対し、本件土地の地中から本件ガラ等の一部が発見された事などを伝え、Aは、同日、Yにその旨を電話で伝えている事が認定される。

これによれば、Xは、瑕疵（本件ガラ等）を発見したとき、速やかにYに通知して、立ち会う機会を与えたと認められるから、本件売買契約13条1項に違反したとはいえない。

これに対し、Yは、Xが本件ガラ等が発見したとする際、及び本件掘削作業の際に、速やかにYにこれを通知しなかった旨を主張するが、Aは、Xは速やかに通知した旨の陳述をしており、その内容は、Bの陳述内容と合致している事から、Aの陳述内容には、信用性が認められ、Yの主張を採用することはできない。

#### (3) Xの損害額について

Xは、瑕疵に当たる本件ガラ等により、撤去等の費用として、350万円の損害を被ったものと認められる。

Yは、Xの主張額が高額過ぎる旨を主張するが、B社作成の見積書の内容について、不要ないし過剰な作業や単価を指摘するといった個別具体的な反論を全くしておらず、採用できない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 連絡が取れない賃借人の動産を賃貸人が処分したことについて 賃借人の慰謝料請求が認容された事例

### 事案の概要

賃借人X（原告）は、賃貸人Y（被告）の亡父が所有するアパートの一室（本件居室）について、平成20年11月より入居していた。

平成29年2月10日、Xは、建造物侵入・窃盗未遂の容疑で逮捕され、同年5月1日に執行猶予判決が言い渡されるまで拘留されていた。

Xが逮捕されたことを知ったYは、緊急連絡先として伝えられていたA（Xの実母）に架電し、Xが逮捕されたこと、Aが家賃の支払いをするのであれば、Xの荷物（本件動産）を本居室内に置いておくことができること、家賃の支払いができないのであれば、本件動産を預かって欲しいことを連絡したが、Aは家賃の支払いをすることはできないし、本件動産を預かることもできないので、Yに処分を依頼したい旨を申し出た。

平成29年2月18日頃、AはYに宛てて、Xが迷惑をかけたことについて謝罪する旨、及び本件居室退去の件で、Xの保証人と称し、Yに対して全ての権限を一任する旨が記載された手紙を送付した。Yは、平成29年4月10日頃、業者に依頼して、本件居室に置かれていた本件動産（ノートパソコン除く）を処分した。

釈放されたXは、平成29年5月1日、本件居室に赴いたところ、本件居室内のX所有の本件動産が処分されていたため、Yと連絡を取った。Yは、同日本件居室に赴いて、Xに対し、本件動産を処分したことを伝え、生活用品を買いそろえるための10万円及び保管していたノートパソコンを交付した。

Xは、本件動産をYにより無断で処分されたと主張し、Yに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき、Yにより処分された本件動産の価額18万円及び慰謝料200万円等の支払いを求める訴えを提起した。

### 判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を一部認容した。

#### (1) 本件動産処分の違法性について

Yは、本件動産の処分については、Xの実母Aの承諾を得ており、XはAに対して承諾の権限を与えていたのであるから、Yが本件動産を処分したことについては、Xの承諾があるか、又は事務管理に基づくものとして違法性は阻却されると主張する。

しかし、XがAに対して、緊急時の事務処理を委任し

ていた事実や、本件居室の賃貸人であったYの亡父やYに対して、緊急時にはAに連絡してほしいとか、Aの指示に従ってほしい旨を述べた事実を認めるに足る証拠はなく、AがXの保証人を名乗り、AからYに対して本件動産の処分が依頼されていたとしても、このことをもって本件動産処分についてXによる承諾があったと認めることはできない。また、Yが本件動産を処分した平成29年4月10日頃において、Xが本件居室の賃借人であったことに争いはなく、Xが本件動産を処分したことが、Xの事務管理に当たるといってもできない。

したがって、Yの主張は採用することができず、Yは、Xの承諾を得ないまま本件動産を処分したことについて、少なくとも過失があったといえるから、Xに対し、不法行為による損害賠償責任を負うことを免れない。

#### (2) 物損について

Yが処分した本件動産については、その内容が必ずしも明らかではないものの、仮に別紙目録記載の各動産（液晶テレビ及び冷蔵庫を除く）について、Xが主張する再調達費用の金額がその交換価格であると認められたとしても、その総額は9万778円であるから、YがXに対して10万円を交付していることに照らし、損害は既に填補されたものと言わざるを得ない。

#### (3) 慰謝料について

Yが本件居室内の本件動産を全て処分したことにより、Xは、本件居室内で逮捕・拘留される以前の生活を直ちに続けることができなくなったものと認められ、従来通りの生活の再建のためには各種の生活用品をそろえるなどの一定の時間や手数がかかることはごく自然であるといえるから、個々の動産が滅失・損傷した場合とは異なり、本件動産一式を失ったことによってXに一定の精神的苦痛が生じたものといえる。ただし、Yは帰宅したXに対して直ちに10万円を交付していること、本件動産処分に関して、実母であるAに対処方針を相談して、同人の承諾を得ていること、Xが逮捕されてから本件動産の処分まで2か月程度の期間を空けていることがそれぞれ認められ、各事情を総合すると、Xの被った精神的損害を慰謝するに相当な額は、30万円が相当である。

よって、Yは、Xに対し、不法行為に基づき、慰謝料30万円を支払う義務を負うというべきである。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 盛り土規制法成立、来年夏までに施行、罰則強化

■熱海市伊豆山の大規模土石流災害を受けた盛り土規制法が5月20日の参院本会議で可決・成立した。宅地、森林、農地など土地の用途にかかわらず、危険な盛り土を全国一律の基準で包括的に規制するのが柱。無許可造成や是正命令違反をした法人には最高3億円の罰金を科すなど、罰則も強化した。来年夏までに施行される。今後は実効性の確保が課題となり、政府は実務を担う自治体向けのガイドライン整備などを急ぐ。

●宅地造成等規制法を法律名や目的を含めて抜本的に改正した。知事などが盛り土の崩壊で人家に被害が出る恐れのあるエリアを規制区域に指定し、区域内での盛り土工事を許可制とする。許可基準に沿った安全対策が実施されているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告や施工中、工事完了時の検査を規定した。

◆盛り土が行われた土地は、所有者が常に安全な状態に維持する責務を明確化した。災害防止に必要な場合は、現在の所有者だけでなく造成主、施工者、過去の所有者にも是正措置などを命令できる。規制区域外も含めて工事や土砂管理の規制のあり方を5年以内に見直すよう、衆院で検討条項が修正された。衆参の国土交通委員会はいずれも

付帯決議を付け、きめ細かなガイドラインの策定や自治体に対する人的、財政面の支援を政府に促した。大規模工事で発生する土砂のトレーサビリティ（流通履歴）制度、置き場の確保に関しても具体策を検討することを求めた。

## 盛り土規制法のポイント

- ・あらゆる用途の土地に適用
- ・都道府県などが規制区域を指定。区域内の造成は許可制に
- ・土地所有者らに安全な状態に維持する責務
- ・違反した法人には最高3億円の罰金

## 工事発注段階で残土搬出先指定

●同日、政府は入札契約適正化法に基づく指針の変更を閣議決定した。公共工事の建設発生土の適正処理を徹底するため、発注段階での搬出先の指定を新たに盛り込んだ。熱海市の土石流災害では、起点部に造成された盛り土が被害を甚大化させたとされる。新たな指針では、発生段階で土砂の行き場を明確化させ、盛り土規制法と合わせて不適切な盛り土を防ぐ。予定価格の設定時に積算すべき例として、建設発生土の運搬や処分に関する費用も加えた。（以上、静岡新聞2022.5.20夕刊より）

# 父親の孤独死・・・その日は突然に、留意すべきこと

■エッセイストの如月サラさん(55)は、独身で一人っ子。父は昨年、遠く離れた実家で、一人で亡くなった。いわゆる孤独死。母は認知症で入院しており、実家は空き家に。予期せぬ事態に直面した如月さんの行動を通して、離れて一人で暮らす親を孤独死させないためにはどうしたらよいか？ 考えよう。（読売新聞2022.5.22 Single Styleより）

## 娘は東京、父は熊本で共に一人暮らし

「亡くなったのは昨年1月。その半年前に母が入院し、父とは月1回、入院費について連絡をとっていたが、その日は電話にでなかった。近くの叔母に見に行ってもらおうと、ベッド脇に倒れていた」「警察からの電話で『ご遺体を引き取りに来てください』と言われ、現実なのだと感じた」

## 翌朝の飛行機で熊本へ、警察署に直行

「父は寝支度して倒れ、亡くなったようだ。死後約1週間。納骨までの2日間は、親戚が付き添ってくれた。葬儀場や納骨堂は、母が以前に、夫婦の分を契約していた」「実家に滞在できたのは1週間。仕事の都合と、東京で飼っている猫をペットホテルに預けてきた事情もあった。実家には、

作り置きの料理や食材、捨てる前のゴミが残されたまま。途方に暮れていたら、地元の友人夫婦が手伝ってくれた」「死亡届などの手続きは一人でした。お金の関係は、父が通帳や証書の場所を教えてください。支払いを済ませ、必要なくなった契約は解約した。独りぼっちで心細く、張り詰めていた気持ちが切れ、涙が止まらなくなった」。

**離れて暮らす親に関して知っているとなりの助かること・・・ ①通帳など重要書類の保管場所 ②近所で付き合いのある人。できれば連絡先も。**

「父の死後に知ったのだが、土地は母名義だった。認知症と診断された母の土地は、簡単に売却などできない。私が法定後見人になって代わりにできないかと考え、詳しい人に相談したが、さまざまな状況を踏まえると『家庭裁判所に申し立てても、後見人に選ばれる確率は低いのでは』と言われた。弁護士や司法書士に後見人になってもらうと、月々の報酬がかかる」「父母が私に実家の管理を委託する家族信託※の契約をしておけば良かったが、後の祭りだった。

**※家族信託**・・・財産の所有者が、家族など信頼できる相手と契約を結び、管理を託す仕組み。親が子に委託する形で契約しておけば、親の代わりに子が実家を売却するといったことが可能になる。認知症の人などの資産管理法として注目されるが、本人に判断能力があるうちにしか契約できない。司法書士などに相談して契約内容を公正証書にすることが多い。

### 実家は空き家に、当面は通って管理

「実家は空き家になったが、最初の1年は毎月通って1週間、実家で過ごした。今は年4回、通っている」「空き家を抱えるのは、維持費や行き来の労力だけでなく、精神的な負担が大きい。ご近所の迷惑にならないようにと、常に気懸かりだ。いずれ私が住むかどうかは決めていないが、母の『私が死ぬまでは残してほしい』という望みに応えたいと思っている」。

「実家のこと、母のこと、責任を負うのは私一人。空き家の管理も、きょうだいと交代で通えたら負

担はかなり違うと思う」「友人たちには本当に支えられた。地元の友人夫妻は『必要な時は見に行くよ』と、実家の鍵を預かってくれた。この友人は、私が上京してからは、頻繁に会っていたわけではなく、SNSで緩く繋がっているような距離感だったが、『直ぐに行く』と力を貸してくれた。今思うと、友人を頼れたことは良かったと思う」

### 孤独死を防ぐ手立てはあったのでは

「こまめに連絡を取っていれば、家事支援や宅配弁当などの訪問サービスを導入していれば、と思った。何をしたら結果が変わったかは分からないが、孤独死させてしまったことに自責の念がある。

訪問サービスを勧めると、父は『他人に家に来てもらいたくない』と猛烈に拒絶した。自分が弱っていく存在だと認めたくなかったのかもしれない。そんな父と言い合いになるのが嫌で、連絡も最低限になってしまった」「親との別れは、病気などで次第に弱っていき、医師に『ご臨終です』と言われるような最後を想像していたが、全く違った。

『いつか訪れる死』が突然くることを、父自身、考えてもいなかったのでは」「最大の後悔は『もっと父と会って話をしておくべきだった』ということ。コロナ禍でもあり、最後に会ったのは、亡くなる半年前だった。私が、自分が書いた記事など仕事の話をする、父はとても喜んでくれた。父の思い出話も、もっと聞いておけば良かった」「今は、施設で暮らす母がたった一人の家族。なかなか会えないが、今度は後悔しないように、見守りカメラの画面を通して毎日言葉を交わしている」



▲余命を知っていたら、父は何か言い残してくれただろうか。そう思う日もある。――と、亡き父を語る如月さん。

# 夏の節電は窓に工夫を 二重窓や窓外ブラインド

■ロシアによるウクライナ侵攻の影響で電気料金の値上がりが続く一方、今夏は北日本や東日本で猛暑が予想される。部屋の気密性を高め、日差しを防いでエアコンを効率よく使い、節電につなげるにはどうしたらよいか。(読売新聞2022.5.31)

## 冷えた空気を逃がさないなら二重窓

●神奈川県に住む40代女性は、コロナ禍でリモートワークに変わったのを機に2020年秋、マンションを購入。21年8月、寝室の窓の内側に窓をつけた。その結果、エアコンで冷えた空気を部屋の外に逃がさなくなり、9月の電気料金は前月より約3割安くなったという。女性は「寝る前にエアコンを消しても寝苦しくない。夜にトラックの音が気になっていたが、それも聞こえなくなった」と喜ぶ。工事を担当したのは、中古マンションのリノベーションを手がける「リノベル」(東京)。同社によると、コロナ禍で自宅にいる時間が増えたことでリノベーションへの関心が高まっているという。同社が今年4月、東京、神奈川、埼玉、千葉の535人を対象に、住宅の省エネについて調査したところでは関心がある人は約7割。今年になって関心が高まった人に理由(複数回答)を聞くと、「電気代の高騰」が70.3%、「世界情勢の不安」が60.5%だった。担当者によると、床まで届く掃き出し窓で施工する場合の費用は1か所約10万~20万円。「工事の前にマンションの管理規約を確認し、業者の出入りにも許可が必要かどうか管理組合に確認してほしい」と話す。

## 日光を遮るには窓外にブラインド取り付け

◆戸建ての持ち家なら、窓の外にブラインドやシャッターを取り付けることもできる。室内に日射熱が入るのを抑えられ、室温の上昇を防げる。「YKK AP」の「X-BLIND」はリモコンでアルミ製のルーバー(羽根)の角度を操作できる。日射熱を8割カットし、年間の冷房費を約2割節約できるという。同社窓商品企画室の担当室長の

竹原立明さんは「窓の外で日射熱をカットすることが重要。室内に入ってしまうと部屋が暖められる」と説明する。

◆「リモコンスリットシャッターGR」もシャッター自体と、スリット(細い隙間)の開閉をリモコンで操作できる。社内の実験では、スリットを開けた



▲寝室を二重窓にしたことで節電できたと話す女性



\*いずれもYKK AP提供

スリットを開閉し、日差しを和らげる  
「リモコンスリットシャッターGR」  
「X-BLIND」  
窓の外側に取り付け



状態でも窓際の床の温度が22度となり、窓だけの場合の46度より20度以上も低い結果が出たという。目隠しや防犯の効果も期待できる。大がかりな工事ができない場合は、ホームセンターなどで販売されているフィルムを窓ガラスに貼ってもよい。「コメリパワー」で扱っている「遮光・目隠しメツ

シュシート」は約70%の日光を防ぐ。剥がすこともできるので、賃貸住宅でも使える。

■一般社団法人「日本住宅リフォーム産業協会」副会長の杉村喜美雄さんは「最近、寒さだけでなく、暑さ対策の相談が増えている」と指摘する。

夏場の暑い時期は、室内にいても熱中症になる恐れがあるからだ。大きな改修には多額の費用がかかる。杉村さんは「自治体などの補助金を活用できることもあるので、役所に相談してみてもは」と話している。

## 浜松市の空き店舗出店者事業費補助制度 利用増

■浜松市が中心街などの空き店舗対策として進める出店者への事業費補助制度の利用がここ数年伸びている。対象を拡大するなど利用しやすい環境を整えたことが要因の一つと見られる。本年度は既に申請や相談が想定を大幅に上回り、5月補正予算で関連費用1千万円を追加した。コロナ禍で空き店舗が増える中、制度を利用した人気店も生まれた。市は中心街の活性化に向けて事業者支援をさらに進めるとしている。(静岡新聞2022.5.31)

●ゆりの木通り商店街(中区)にあるスイーツのテイクアウト専門店「はちみつスイーツアトリエ」。はちみつ専門店「長坂養蜂場」(北区)の2号店として2021年3月にオープンした。はちみつソフトクリームを本店以外で楽しめるとあって多くの人にぎわう(写真下)。出店には市の補助制度を使い、当時上限の70万円の補助を受けた。長坂善人社長



は「出店で人との縁が増えた。はちみつの新たな価値を中心市街地で提案したい」と意欲を見せる。

### 対象拡大、制度変更、活性化後押し

◆市産業振興課によると、14年度に導入した同制度の利用は当初、年2、3事業者に止まり、18、19年度に限ってはゼロだった。このため、市は20年度に対象業種などを拡大。利用しやすい制度に変更したことで20、21年度は2年連続で8事業者が利用した。補助上限を150万円に拡充した22年度は既に8事業者が申請に向けた手続きを進める。他にも数件の相談がある。

●中心街のにぎわい創出は市にとって長年の課題。コロナ禍のここ2年で、空き店舗は1.6倍まで増加したとみられる。同課の担当者は「財源に限りはあるが、事業者を後押ししたい。魅力的な店が点在し、人が周遊することで活性化につなげたい」と期待する。

## 宅建業法に係る 押印の廃止 について

- ① 免許申請書などの書類の様式から、押印欄を削除する改正が行われた。
- ② 宅地建物取引士の重要事項説明書(宅建業法第35条)および契約締結時書面(同法第37条=売買契約書や賃貸借契約書が該当)への押印が

不要となり、記名だけでよいことになった。

- ③ 宅地建物取引業者の従業者証明書における押印が廃止された。

以上①②③に係る宅建業法及び同施行規則の改正は、令和4年6月時点で全て施行された。



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



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!!

宅建ファミリー共済では **賃貸住宅入居者向け家財保険の代理店を募集しています!**

事業用(事務所・店舗・飲食店)商品もあります!

**安心**

**「ハトマーク」がついた保険は宅建ファミリー共済だけ!**

全国約8,000店が代理店登録(業界トップクラス)。多くの皆様からご信頼いただいております。



**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。

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応(特殊清掃費用)**

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも**遺品整理費用**を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で! FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時～17時受付)

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp> FAX 03(3262)8600 TEL 03(3234)1151

フリガナ 貴社名	フリガナ ご担当者名	電話 ( )
		FAX ( )
フリガナ 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

# 令和4年7月1日に、 「静岡県盛土等の規制に関する条例」が施行されました 工事の際には、適切な対応が必要です

(以下の資料は静岡県公式ホームページから抜粋したものです)



**Q1** どんな条例なの？

**A1** 盛土等を行う区域の面積が **1,000平米以上** 又は盛土等の土砂の量が **1,000立米以上** がある場合、知事の許可が必要となります。

**Q2** 許可申請前に必要なことはありますか？

**A2** すべての土地所有者の同意が必要です。また、許可申請書の提出の30日前までに住民説明会を開催する必要があります。盛土区域等の **土壌の汚染状況の調査** も必要となります。

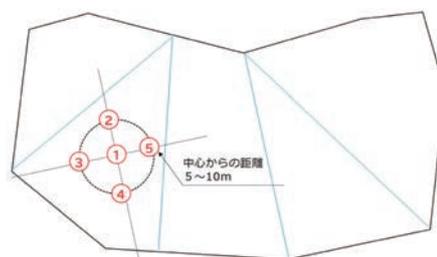
**Q3** 許可申請後に必要なことはありますか？

**A3** 着手から10日以内に着手届の提出が必要です。また、定期的に **土壌の汚染状況の調査** や盛土等区域外に排出される **水質の調査** が必要となります。

**Q4** 条例施行前から盛土等を行っていますが、許可は必要ですか？

**A4** 条例の施行日から9か月の猶予期間が設けられています。9か月の猶予期間を超えて盛土等を行う場合は許可が必要です。なお、盛土等を行うのに必要な許可を得ないで行っている者はこの猶予期間の対象になりません。

【調査方法のイメージ】  
(例) 盛土等の区域の面積2.3haの場合→5区域の区分



静岡県盛土等の規制に関する条例 申請の手引きより抜粋

**Q5** 担当の窓口はどこになりますか？

**A5** 県庁盛土対策課が窓口になります。

UGRは地盤専門のパートナーとして、土地取引のお手伝いをさせていただきます。  
土壌汚染調査・水質調査・地盤調査・測量業務・地中埋設物調査などに対応しております。

**まずは、ご相談下さい!!**



土壌汚染調査



地盤調査



水質調査



土壌分析

不審者  
情報を  
メールで。  
これが私の  
護身術  
！



○日○時ころ  
○○市○○において  
不審者による  
つきまとい事案が  
発生しました

静岡県警察 生活安全情報メール配信

# エスピーくん 安心メール



かんたん  
登録！  
選べる  
配信情報！  
選べる  
配信地域！

**登録は無料！**

どなたでもご利用可能です。



登録用QRコード

### ご登録方法

● QRコードから  
アクセス

← 左の「登録用QRコード」を  
読み取れば、簡単に  
登録案内にアクセスできます

● 空メールの直接入力（バーコードリーダー機能のない携帯電話の場合）  
sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp

● パソコンからアクセス

<http://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member>

静岡県警察

# エスピーくん安心メール



登録のご案内

携帯電話やパソコンのメールアドレスをお持ちの方ならどなたでも**無料**で登録できます。携帯電話やパソコンからアクセスしてください。

※登録は無料ですが、通信費はご利用者さまの負担になります。必ず、登録案内にある「利用規約」をご確認ください。



登録用QRコード

## ご登録方法

### ● QRコードからアクセス

左の「登録用QRコード」を読み取れば、簡単に登録案内にアクセスできます

### ● 空メールの直接入力 (バーコードリーダー機能のない携帯電話の場合)

[sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp](mailto:sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp)

### ● パソコンからアクセス

<http://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member>



選べる  
配信地域!

配信希望地区の選択ができます。

情報が欲しい地域を、県内の「市町単位」から登録時に「**複数選択**」できます。(静岡市・浜松市は区単位が可能です)

選べる  
配信情報!

配信情報の種類を選択できます。

ご利用になりたい情報種別を、右記の中から登録時に「**複数選択**」できます。

- 子供や女性に対する声かけなど不審者情報 (下着着衣の持ち主・顔立情報を含む)
- 多発傾向にある街頭犯罪の発生情報
- 振り込め詐欺の手口や発生情報
- 防犯対策のポイント (痴漢被害の防止対策や、盗難防止対策)

※配信情報については、静岡県警察において配信する必要があると判断したものを配信するもので、犯罪捜査、または、プライバシー保護のため、すべての情報や一部について公表を差し控える場合があります。

## ご利用上の注意事項

- 利用者の接続環境・利用環境によりメールの受信が遅延する場合があります。
- メールアドレスの変更等により、配信できないメールアドレスは自動削除されます。
- 情報の配信は、原則として午前8時30分から午後5時15分までの間に行います。場合によっては、夜間にメール配信することがありますので、あらかじめご了承ください。
- 配信情報の内容によっては、登録された地域と種別に関係なく配信することもあります。
- メールに関する情報は、断片的な情報であり、問い合わせはご遠慮願います。
- 本システムによるメール配信は、「配信情報」のみのサービスです。配信されたメールへの返信はできません。

操作方法や登録方法に関するお問い合わせ窓口



**0120-670-970**

本システムの受託業者のコールセンター

担当課 静岡県警察本部 人身安全対策課 連絡先 TEL.054-271-0110(代)

# 《本の紹介》コミック「正直不動産」、読みましたか？

■不動産業者が一寸でも登場する漫画と言えば、オールドファンなら“サザエさん”。主人公のカツオ君の同級生で、カツオ君に想いを寄せるハスキーな女の子・花沢さんのお父さんは街の不動産屋さんだった。今回紹介するコミック「正直不動産」は現代を生き抜く不動産営業マンの物語で、良くも悪くも共感できるポイントが随所にある。  
《原作》大谷アキラ(漫画)、夏原武(原案)、水野光博(脚本)、小学館(ビッグコミックス)



## 正直不動産 第1巻あらすじ

登坂不動産のエース営業マン・永瀬財地は、ウソを厭わぬ口八丁で売上No.1を叩き出す凄腕だった。ある日、アパート建設予定地にあった祠を壊したことから祟りでウソがつけられない体になってしまう。言わなくてもよいことまでペラペラしゃべる永瀬にお客は激高、契約寸前の案件まで台無しに!! 正直すぎる不動産屋になった永瀬は生き残れるか？ 痛快な人間ドラマが始まる。

## 正直不動産 第5巻あらすじ

望んでいないのに、正直まっしぐら。フルコミッション(完全歩合)契約の社員が登坂不動産にやって来ても、“お客様ファースト”の新社員・月下咲良がノルマが果たせずクビの危機に追い込まれても、永瀬の正直営業は変わらない。AD物件、中抜き、トリプル両手、再建築不可、共有名義——ウソが上手くつけなくなっても、転んでもただでは起きない男・永瀬がガンガン行く。

## 正直不動産 第6巻あらすじ

極悪不動産屋の大ボス・鵜(いかるが)聖人率いるミネルヴァ不動産。そのミネルヴァと永瀬が勤める登坂不動産が、ついにガチンコ対決へ。そして、不動産を「金を生むための道具」と言い切る鵜と登坂社長の積年の因縁が発覚し!? 共有名義、埋蔵文化財包蔵地、任意売却、賃料増額請求——大抗争に翻弄されながらも“正直営業”永瀬が負けじと奮闘する。



## テレビドラマにもなりました

4月5日～6月7日まで 全10話(ドラマ10)

NHK総合 毎週火曜日 10時～10時45分

再放送 毎週火曜日 午後3時10分～3時55分

《キャスト》主人公の永瀬財地役に山下智久(右写真)、新社員の月下咲良(さくら)役に福原 遙、登坂不動産社長役に草刈正雄、部長役に長谷川忍、永瀬に好意を抱く銀行員の榎本美波役に泉 里香、他に 市原隼人、大地真央、倉科カナ、高橋克典などが出演しました。

これまでのエピソードは… NHKオンデマンドで見逃し配信はNHKプラスから



ネットで勉強!

地元で受験!

試験日 **11/13** (日) 申込受付期間 **7/19~9/16**

試験情報

# 不動産コンサルティング技能試験



## 宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行なうために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認 不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。

**静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！**

### 令和4年度 「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

申込受付期間	令和4年7月19日(火)～9月16日(金)
試験日時	令和4年11月13日(日) 択一式試験(10:30~12:30) 記述式試験(14:00~16:00)
受験料	31,500円(消費税含む)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験合否基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ①宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方
合格発表	令和5年1月13日(金)

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送申込みはありません)

問合せ

公益財団法人 不動産流通推進センター  
(旧) 不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.retpc.jp/>

TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

ネットで勉強!

地元で受験!

令和4年度 「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適

## 基礎教育講座 の開講日程と受講申込方法

従来の集合講義形式から

動画配信による WEB 講座 になりました!



2003年10月に「静岡県不動産コンサルティング協議会」が設立されて以来、不動産コンサルティング技能試験の受験対策講座である「基礎教育」は、講師による集合講義形式で開催して参りましたが、昨今のコロナ禍によりネット環境を利用したリモート研修等が急速に普及したことから、2021年度より場所や時間に捉われない **WEB 講座**を取り入れることになりました。また、**静岡県不動産会館**が同技能試験の受験会場となっていますので、地元での受験が可能です。早速、本年度の受験対策となる「基礎教育講座」の概要をお知らせします。

### 基礎教育講座とは・・・

不動産コンサルティング「基礎教育講座」は、現に就業しているすべての宅地建物取引士を対象に実施するもので、コンサルティング業務の基礎的な知識・技能の修得を図ることを目的としています。【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目で構成され、毎年11月に実施される「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適です。



### ～ WEB 講座のメリット ～

時間や場所を問わずに学習できます。ネット環境さえあれば、パソコンやモバイル機器を使用して、自分の好きな場所、都合のよい時間に勉強できます。例えば、出張中の列車の中でも時間を有効に使って勉強できます。



反復学習で  
記憶・理解を  
促進する

集合研修の講義なら、受講できるのは基本的に 1 度きりですが、WEB 講座なら、必要に応じて同じ内容を何度でも受講する反復学習が可能です。反復することで理解を深められることから学習効果が高く、これは WEB 講座ならではの大きなメリットです。

### 受講料

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目セット

**21,000円** (基本テキスト付き・消費税込み)

配信される動画は、「基本テキスト」の解説が中心ですので、コンサルティングを初めて学ぶ方にもお勧めです。



## 講座実施スケジュール

### 1. 受講者募集 6月20日(月)～7月29日(金)

- ① 下記「受講申込書」に必要事項をご記入の上、FAXでお申し込みください。
- ② 受講料は、振り込みでお願いします。(現金での受付は致しません)
- ③ 追って、「基本テキスト」3冊を宅配便でお送りします。

### 2. 受講方法の案内メール ～8月下旬

(公財)不動産流通推進センターより、受講申込書に記載されたメールアドレス宛てに、受講方法や個別のパスワード等がデータ送信されます。

### 3. 受講期間 8月下旬～9月下旬

約1カ月の受講期間に動画が配信されますので、この期間内であれば何度でも視聴可能です。期間が確定しましたら、お知らせします。

**FAX (054) 245-9730**

令和4年度 不動産コンサルティング **基礎教育講座** **受講申込書**

令和4年\_\_月\_\_日

(1) 受講料 21,000 円を、次の指定口座にお振り込み下さい。(振込手数料は各自ご負担願います)

受講料振込先	しずおか焼津信用金庫 本店 (普)996058 静岡県不動産コンサルティング協議会 会長 宇野篤哉 (うの あつや)
振込依頼人名 (法人名も可)	
振込依頼日	令和4年 月 日

(2) 動画視聴に必要な下記事項について、もれなくご記入下さい。(メールアドレスは必ずご記入ください)

フリガナ		生年月日	連絡先 (○で囲む)
受講者氏名	(姓) (名)	(西暦) 年 月 日	1. 自宅 2. 勤務先
現住所 (自宅)	〒 -	TEL ( ) -	
		携帯 ( ) -	
勤務先・商号			
事務所所在地	〒 -	TEL ( ) -	
		FAX ( ) -	
メールアドレス	@		
受講予定の端末	(○で囲む) 1. パソコン 2. タブレット 3. スマホ 4. 未定・その他		
所属団体	(○で囲む) 静岡県宅建協会・全日協会静岡県本部・静岡県都市開発協会・その他 ( )		

# エアコンの点検・手入れ、フィルター掃除、カビ対策

夏本番！ 猛暑の中で、自宅のエアコンが故障したら一大事。適切な手入れが欠かせない。



フィルターをいきなり外すと周囲にホコリが散るため、つけたまま掃除機で吸い取る（東京都内で）



●ホコリが目詰まりしないようフィルターの裏面にシャワーを当てる④落ちにくい汚れは台所用中性洗剤を歯ブラシにつけ、そっと⑤吹き出し口や羽根（ルーバー）の汚れは割り箸を使って拭き取る（いずれもHITOWAライフパートナー提供）

●浜松市の会社員男性(31)は昨年夏、突然、自宅のエアコンから冷たい風が出なくなり、異臭がしてきたという。カバーを開けるとフィルターにはホコリがびっしり。掃除したら臭いはなくなり、効きも良くなった。「暑い最中にエアコンが故障しなくてよかった」と振り返る。消防庁などによると昨年、熱中症により死亡した人の約9割がエアコンを使っていなかった。

◆暑い夏を無事に乗り切るため、専門家は家庭での対策を呼びかけている。ハウスクリーニング「おそうじ本舗」の技術アドバイザー・尾崎真さんによると、コロナ禍で在宅時間が長くなり、清掃の依頼が増えているという。「電源を入れて臭いがしたら、内部に付着しているカビが飛び散っている証し。フィルターの掃除をしよう。事故防止のため、作業を始める前に必ず、電源プラグを抜く。エアコン本体のカバーを開け、フィルターをつけたまま掃除機でホコリを吸い取る。ある程度ホコリが取れたら、フィルターを外し水洗いする。ホコリはフィルターの表面に付着しているため、裏面からシャワーを当てる。油污れなどが付いている場合は、台所用中性洗剤をぬるま湯で薄めて古い歯ブラシでそっと擦るようにして落とす。洗い終わったらタオルで優しく挟むように水気を拭く。自動で掃除するタイプのエアコンも手順は同じ。ダストボックスがついていたら、その掃除もしよう。フィルターにホコリが溜まるとそこにカビが発生するため、2週間に1回は掃除をしたい。放置して、吹き出し口までカビが広がったら、専門業者に依頼する必要がある。その場合は応急処置として、割り箸にキッチンペーパーを巻き、輪ゴムで止めた棒を用意。ペーパー部分を湯で湿らせて固く絞り、内部のフィンを傷つけないよう、見える範囲だけ拭き取る。

●室外機にも注意が必要だ。近くに物を置かないようにし、ペットの毛や粉塵などの汚れがついていたら落とす。排水を屋外に出すドレンホースも紫外線で劣化し、割れることがあるので、

時おり確認する。ホースの先から虫が入らないようホームセンターなどで売っている専用のキャップを付けるのもお勧めだ。最新型のエアコンでもカビを完全に防ぐことは難しく、年に1度は専門業者に内部の掃除をしてもらうのが理想的だという。尾崎さんは「家庭でも掃除をすることでカビの発生を抑えられ、故障のリスクを減らせます」と話す。

(以上 読売新聞2022.6.9)

## ◆エアコンの点検と手入れのポイント

- ・ 試運転で異常がないか確認
- ・ 掃除の際は必ず電源プラグを抜く
- ・ フィルターの水洗いは裏面からシャワー
- ・ 吹き出し口のカビは見える範囲で落とす
- ・ 室外機やドレンホースもチェックする
- ・ 年に1度は専門業者に依頼

(尾崎さんの話などを基に作成)

## 2022年 5月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
5月9日	本部	第2回 理事会	(役員改選関係)
〃	〃	月例法律相談	(来館相談2件)
12日	本部	県指定講習会	(受講者83名)
〃	名古屋	中部圏流通機構 監査、正副会長・委員長会	
17日	名古屋	東海公取協 正副会長会、理事会	
18日	本部	取引士法定講習	(受講者62名)
19日	本部	正副会長会、サポートセンター取締役会	
23日	本部	月例法律相談	(来館相談5件)
26日	本部	正副会長会	
27日	静岡	県土地家屋調査士会 総会	
30日	静岡	サポートセンター 株主総会	
〃	〃	定時総会(宅建協会・保証協会)、第3回 理事会	
平日毎日	本部	定例相談(受付総数)	(来館相談12件、電話相談226件)

## 2022年 4月 宅建ローン等の実績 (4/1~4/30)

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	40	43	44	—	127件
	金額	37億8,876万円(土地4、新築戸建90、中古戸建27、新築マンション1、中古マンション5)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	10	0	—	10件
	金額	2億953万円(土地1、新築戸建5、中古戸建4)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	1	1	3件
	金額	1億800万円(新築戸建2、借り換え1)				



## 「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。

※宅建業者名簿登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します。

# 新築、リフォーム、借換えも！ローンのベストプランは〈ろうきん〉で！！

2022年7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・静岡県宅建協会会員の皆さまからのご紹介)の詳細

●ろうきん会員<sup>(※)</sup>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
- 静岡県宅建協会  
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  
与振込口座に  
指定

●ろうきん会員<sup>(※)</sup>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

右記の割引を  
 組み合わせる  
 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<sup>(※)</sup>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<sup>(※)</sup>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(ユーコープ、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、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7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」へ切替いただけ、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され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となります。●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。●お使いのみに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。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。

いつもあなたの目線。  
静岡ろうきん

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。