

(毎月発行)

2022年(令和4年)9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

他サイト連携機能についてご迷惑をお掛けしております

取引紛争の事例と解決 ……4

【売買】不動産を競売で落とす行為も宅建業法にいう売買取引にあたる

【賃貸】改正民法後の法定更新において極度額の合意がない事から連帯保証契約は無効?

老朽化等により2023年3月をもって公開終了となる「東海大学海洋科学博物館」の大水槽

Topics ……6

静岡県の路線価 14年連続で下落、全国平均は上昇

代理店を募集しています! ……10

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!

提携金融機関より ……12

静岡県労働金庫・三島信用金庫

Topics ……14

「結婚離れ」が進行、未婚女性が求める1位は経済力

7月1日施行 ……18

県盛土等の規制に関する条例の施行に係る県当局の考え方(質疑応答)

地元静岡で受験できます ……21

め切間近! 不動産コンサルティング技能試験の実施概要

宅地建物取引士資格試験 ……22

受験申込受付結果 昨年を下回る 5,861名

Vol.481



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)

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』の他サイト連携機能についてご迷惑をお掛けしております。

お詫び

日頃はスマイミー静岡をご利用いただきまして、誠にありがとうございます。全宅連サイトの改修に伴う、エラーの発生等につきましてはご迷惑をお掛けしまして、大変申し訳ございませんでした。

現在、その他の点も含めスマイミー静岡システムの見直しを実施しております。使いやすいサイトとなるよう随時改修してまいりますので、今後もスマイミー静岡をよろしくお願いいたします。



スマイミー静岡 と at home の連携について

スマイミー静岡ではこれまで、at home との連携を全宅連「ハトマークサイト」経由で行ってまいりましたが、「ハトマークサイト」の改修に伴い、本年7月31日で連携が終了いたしました。今後は、スマイミー静岡と at home の直接連携の構築を予定しておりますが、開始の日程等につきましては改めてご報告させていただきます。

スマイミーや、ATBB から物件登録する場合の報酬額の設定について

以下の設定をした場合、全宅連サイト(ハトサポBB)やレインズ転送でエラーが発生します。

【売買物件】

- ・ 取引態様が「売主」「代理」で報酬額を「分かれ」とした場合
- ・ 取引態様が「媒介」「専属専任媒介」「専任媒介」「一般」で手数料が「当方不払い」の場合
- ・ 報酬額の登録がない場合

【賃貸物件】

- ・ 報酬額の登録がない場合

※当初は、取引態様が「貸主」で報酬額を「当方不払い」とした時にもエラーが出ましたが、現在はエラーとならないように修正完了しています。

ハトサポ BB について

本年9月14日、全宅連がBtoB(業者間流通)機能に主眼を置いたシステム「ハトサポ BB」を開始する予定です。(現在はプレオープン中)

Web 書式作成システムとのデータ連携や、Web 内見予約機能、レインズ等(「レインズ」、「不動産ジャパン」、「(新)ハトマークサイト」)および民間ポータル(at home、LIFULL HOME'S、SUUMO)へのワンストップ出稿、など、不動産業務のデジタル化・DX化を入口から出口まで一気通貫でサポートするための新しいシステムです。

※民間ポータル(at home、LIFULL HOME'S、SUUMO)への出稿機能は、有料サービスです。各ポータルサイトの契約種目ごとに連携費用として 2,200 円(税込)が掛かります。また各ポータルサイトとの会員契約も必要となり、ポータルサイトごとに契約内容に応じた費用も発生します。

【スマイミー静岡および ATBB の利用者様】

スマイミー静岡および ATBB で登録した物件を「ハトサポ BB」に情報連動することが出来ます。ただし、当該連動物件については、上述の「ハトサポ BB」の機能のうち、レインズ等への掲載機能のみが有効となり、その他の上述の機能については活用できません。

【静岡宅建協会の会員様(スマイミー静岡会員および at home 会員を含む)】

直接「ハトサポ BB」の登録システムから物件登録することが出来ます。ただし、複数サイトで同じ物件を登録する場合、各サイトで物件情報が重複することを防ぐために、会員側で管理する必要が生じます。

全宅連サイトにログイン

不動産情報流通システム「ハトサポBB」 レインズ登録もコチラ
物件サイトへの公開、物件情報の検索、反響管理、不動産DX機能等を搭載！
ハトマーク会員だけの不動産情報流通システム「ハトサポBB」

おすすめ かんたんWeb書式作成ツール 自動連動や呼出機能など便利機能満載！ 「ハトサポWeb書式作成システム」 使い方動画はこちら	ワード・エクセル契約書式 ダウンロードして使用するタイプの契約書式	特約・容認事項文例集 実務に役立つ文例を多数掲載！ 垂詢や契約書作成時の?を解消	法令改正情報 宅地建物取引業務に関連する各種法令等の新設・改正情報をお知らせ
Web研修・eラーニング いつでも、どこでも無料閲覧できるWeb研修	提携サービス 提携企業のサービス等をご紹介！ 最新のおすすめサービス 「求ム！チラシ」掲載中！	不動産取引に関するご相談 弁護士法律相談・契約書式相談・税務相談等の電話無料相談を実施	出版物のご案内 会員様への限定販売
全宅連安心R住宅	提携大学推薦制度	価格査定マニュアル	ハトマークシンボルマークご利用に関するガイドライン

使用方法等のお問い合わせはスマイミーヘルプデスク
TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





不動産を競売で落とす行為も宅建業法にいう売買取引にあたるとした事例

事案の概要

X1 および X2 (以下「被告人兩名」という) は共謀の上、事務所の所在地を管轄する都道府県知事の宅建業免許を受けずに、業として、約 1 年 6 カ月の間、35 回にわたり 12 カ所の裁判所において競売物件所有者計 43 名との間で、17 件の宅地・建物を代金合計 3 億 7,168 万円余で売買した。

被告人兩名は、免許を受けなければ違法であるとの認識がなかった旨主張した。また 1 審から上告審に至るまで「民事執行法上の競売手続きにより、宅地又は建物を買受ける行為は宅建業法 2 条 2 項にいう宅地又は建物の売買にあたらぬから、無免許業の罪は成立しない」旨主張した。

判決の要旨

第 1 審の地方裁判所は、被告人兩名の罪を認めた。

被告人兩名は、自分らには宅地建物取引業法違反の認識がなく、認識を欠いたことについて相当な理由があると主張する。しかし被告人兩名は、利益を上げる目的で反復継続して行う意思のもとに、宅地及び建物の所有権を獲得して立ち退かせ、リフォーム等して付加価値を付けて、転売のためにほかの業者に客を紹介してもらうなど、幅広く通常の不動産業者と同様の事業を行っていたというべきである。また X1 の経験、知識、経歴等を考慮すれば、本件で被告人兩名が、およそ自らの行為を他の不動産業者と比較し、事務所における事業として、自らも宅建業の免許を得なければ、違法となる旨認識していたものと推認できる。

本件に係る裁判所の競売物件はいずれも担保権の実行としての競売であって、裁判所が入札、すなわち買受けの申込み手続きその他を規制することにより、債権者に代わって債務者の不払いのために物件上に設定された私法上の権利である担保権を実行し、担保物の売却を伴うものである。そして宅建業法 2 条 1 項 2 号にいう「売買」とは、宅地建物取引業者が売主又は買主となる場合を指すものであるから、同号における「売買」とは、所有権の移転と引換えに代金を支払う、あるいは受取る行為を意味するものと解するのが相当であり、競売において売却許可決定を受け、売却代金を納付して所有権を取得する行為を含むものというべきである。なぜなら、不動産業者の事業態様

の典型例である「競売で落として安く仕入れる」行為が、宅地建物取引業法の規制の対象から一律に外れていると考えること自体全く合理的ではなく、たとえ、重要事項の説明や、売主としての手付け等の規制が、民事執行手続き上意味がないとしても、不当な立ち退きを求めることや、交渉において誠実に対応しない等の種々の付随的な業務が規制の対象となり、適正に行われるべきことは宅地建物取引業法 1 条の目的に合致するからである。

被告人兩名は控訴したが、**第 2 審の高等裁判所**は、原審は正当であるとして控訴を棄却した。

不動産業を営むには免許が必要なことは社会常識であり、少なくとも 1 年半にわたり不動産取引を反復継続していた X1 が、その程度の知識さえなかったとは到底考えられない。

宅地建物取引業法は無免許で不動産売買等を業とすることを規制するものであって、被告人兩名が主張するように裁判所の競売手続きで不動産を取得して転売する場合を除外する理由など全くなく、また、本件事案の性質、態様、ことに無免許で宅地建物取引業を営むこと自体、宅地建物取引業法の規制を根底から覆すものであって、悪質な犯罪行為と言わざるを得ない。

被告人兩名は上告したが、**最高裁**は以下のように決定し、原審は正当であるとして上告を棄却した。(理論的な根拠は判示せず)。

決定要旨：民事執行法上の競売手続きにより宅地又は建物を買受ける行為は宅地建物取引業法 2 条 2 号にいう宅地又は建物の「売買」にあたるとして、被告人兩名につき同法 79 条 2 号、12 条 1 項の罪の成立を認めた原判断は正当である。

まとめ

近年、競売物件の落札に関する相談が増えており、今回、最高裁判例(約 18 年前)を掲載した。

従来、競売物件を競落する行為については、これまで判例において様々な見解があり、本件は刑事事件の決定であるが、本決定をもって競落行為は宅建業法上の「売買」にあたることと解された。

競落代行業務と宅建業法の関係はまだ明確ではないため、行政庁の対応などが注目される。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



改正民法後の法定更新において極度額の合意がない事から連帯保証契約は無効との保証人の主張が棄却された事例

事案の概要

平成28年10月、貸借人X（原告）は借借人Y1（被告）との間で住宅賃貸借契約を締結し、また、Y1の父親Y2（被告）との間で、Y1の本契約に基づく一切の債務を保証する連帯保証契約を締結した。

平成30年11月、本契約は、月額賃料9万円で、次の特約が付され更新された。

①Y1はXに対して1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了する事ができる（13条1項）。

②Y2の連帯保証債務については、本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする（19条1項）。

その後、Y1は、令和元年10月～12月分の賃料のうち25万円の不払いに陥ったためY2が支払い、さらに、令和2年6月分までの賃料不払い34万円についても、Y2が支払った。その後も、Y1は、令和2年11月分までの賃料36万円を滞納したため、本件建物の管理会社が、Y2に支払いを催告したが、Y2から支払いはなかった。

なお、令和2年10月15日に、Y1からは、管理会社に、同年11月15日に退去する旨の連絡があり、Xは、本件賃貸借契約13条1項に定める解約通知として受け入れたが、Y1は、既に本件建物に居住していないものと思われるものの、Xと連絡がとれない状態のまま本件建物内に動産類を残置しており、令和2年11月15日までに本件建物から退去して本件建物を明け渡すべき義務を履行しなかった。

なお、令和2年11月13日、本契約は法定更新された。管理会社が、Y1との連絡を試みても連絡をとることができず、また、同年11月19日に、Y2と連絡をとったが、これ以上の支払いはできない旨の回答があった。

Xは、Y1の解約申入れにより本契約は合意解除された、また、Y1との間の信頼関係は破壊されているとして、Y1に対し、建物の明渡しを、Y2に対し滞納賃料の支払いを求め提訴した。

これに対し、Y1は、解約申入れ後、管理会社から指示された手続きを行っていないので解約の効果が発生していない、Y2は、本契約の法定更新において極度額が定められなかったことにより、法定更新後の連帯保証契約は無効と主張した。

判決の要旨

裁判所は、貸主Xの請求をすべて認容した。

Y1が、令和2年10月15日、管理会社に対し、同年11月15日に退去する旨連絡した事、本件賃貸借契約13

条1項は、Y1は、Xに対し、1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本件賃貸借契約を解除することができる旨定めている事、管理会社の担当者が、Y1に対し解約明渡しの手順について説明した事等の事実が認められ、これらの事実を踏まえると、Y1は、同年10月15日、Xに対し、本件賃貸借契約の解約の申入れをしたものというべきである。

Y1は、管理会社の担当者から指示された手続をその後に行っていない事を根拠として、解約の効果が発生していないと主張するが、同不作為は解約申入れの効果を妨げるものではないから、Y1の主張は、採用する事ができず、したがって、本件賃貸借契約は、令和2年11月15日の経過をもって解除されたものと認められる。

Y2は、本件連帯保証契約について、改正民法が適用されるとの前提で、改正日以降に発生したY1の債務について責任を負わないと主張するが、**本件連帯保証契約は、改正民法の施行日（令和2年4月1日）より前に締結されたものであり、その後、本件賃貸借契約の更新に合わせて同保証契約が更新されることもなかったから、改正民法の適用がなく（平成29年法律第44号附則21条1項）、また、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情は認められないし、本件賃貸借契約の19条1項が、連帯保証債務について「本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と定めていることから、Y2において、各更新（平成30年11月4日付けの合意更新及び令和2年11月13日の法定更新）後の本件賃貸借契約から生ずるY1の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、Y2の主張は、採用することができない。**

まとめ

本件は、判決の根拠として、賃貸借契約の更新に合わせて保証契約が、更新されることがなかったことと共に、**賃貸借契約書の記載に、連帯保証債務について「本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と定めていることが挙げられている。**

このような文書を賃貸借契約書に入れておくことは、極度額を定めることとなった民法改正後の連帯保証契約においても、賃貸借契約の更新が法定で更新された場合でも、連帯保証人は、借借人の債務を保証する必要があることが一義的に定義されていることから、トラブル防止のために有効と考えられる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

静岡県の路線価14年連続で下落、全国平均は上昇

【路線価】は、道路に面した土地1㎡当たりの標準価格で、地価公示価格の8割程度。相続税や贈与税の算定基準となる。《路線価・国税庁》でネット検索できる。県内13税務署管内(約9,000地点)の変動率の平均は 前年比-0.7%だった。(毎日新聞2022.7.2 他)



▲路線価図の一部(125Eは路線価が1㎡当たり125,000円を示す)

路線価、東京など20都道府県で上昇

●コロナ禍で打撃を受けた不動産市況に持ち直しの動きが出てきた。全国平均は前年比で+0.5%。前年は-だった東京、大阪、愛知など13都府県が+に転じ、+になった都道府県は前年の7から20に増えた。平均値が-となったのは静岡、兵庫など27県(前年は39都府県)。再開発が盛んな地方の主要都市で上昇が目立つ。全国トップの+4%だった北海道は、札幌市でJR北海道などが複数の高層ビルの建設を計画する。北海道新幹線の札幌駅開業や冬季五輪招致を見すえ、まちの玄関口の装いを新たにす。福岡県(+3.6%)では、福岡市の中心部で「天神ビッグバン」と呼ぶ大型再開発が進む。25年までの供給面積は約26万㎡と、直近の市内賃貸オフィスの総面積の約1割に上る。大型開発は周辺地域での住宅需要を高め、ファミリー層などの流入につながる。
◆海外マネーの流入はコロナ禍からの回復を左右しそうだ。不動産サービス大手のジョーンズラングラサー(JLL)➤

➤によると、世界の都市の22年1~3月の不動産投資額で日本の首都圏は前年同期から51%減った。JLLの大東雄人・リサーチ事業部ディレクターは「コロナ禍での厳格な水際対策が投資の障壁になった」と話す。円安傾向もあり、日本の不動産への海外投資家の関心は高い。水際対策の緩和など海外マネーの呼び込みも課題となる。

◆他方、人口減少に苦しむ地域は厳しい。四国4県は2年連続で下落した。コロナ禍でのインバウンド(訪日外国人)消失の影響が残り、百貨店などで外国人客の比率が大きい大阪・御堂筋の路線価は前年比で4%下落した。

県内最高路線価、静岡と熱海は対照的

■県内の最高路線価は、静岡市葵区紺屋町の「紺屋町名店街呉服町通り」の114万円。43年連続1位だが前年比は-1.7%。熱海市田原本町の「平和通り」は27万円(同+5.9%)で、沼津、三島を抜いて東部1位になった。路線価の評価は1月1日時点。木村満義・不動産鑑定士は「静岡市の中心市街地は1月の時点では客足が十分に戻らず、コロナの影響が残った。一方で、コロナ後に向けて熱海のポテンシャル(潜在能力、将来の可能性)が評価された」とみる。

税務署	所在地	路線価	前年変動率
静岡	静岡市葵区紺屋町(紺屋町名店街呉服町通り)	114.0	▼1.7
浜松西	浜松市中区砂山町(浜松駅前通り)	97.0	1.0
熱海	熱海市田原本町(平和通り)	27.0	5.9
沼津	沼津市大手町1丁目(市道3654号線通り)	26.0	▼3.7
三島	三島市一番町(小山三軒家線通り)	25.5	2.0
清水	静岡市清水区草薙1丁目(市道草薙1丁目5号線通り)	19.0	2.7
藤枝	藤枝市前島1丁目(藤枝駅吉永線通り)	15.0	0.0
富士	富士市本町(富士停車場伝法線通り)	12.0	0.0
掛川	掛川市駅前(掛川駅梅橋線通り)	11.0	0.0
磐田	磐田市中泉1丁目(市道中泉192号線通り)	10.5	0.0
浜松東	浜松市東区和田町(国道152号通り)	10.5	5.0
島田	島田市日之出町(島田停車場線通り)	8.5	▼1.2
下田	下田市東本郷1丁目(国道136号通り)	7.9	▼1.3

※路線価の単位は万円。変動率は%。▼はマイナス

防災専門家が選んだ 災害への備え 1位～10位

●台風シーズンが到来、今年はどうか？ 私たちが災害に備えてとるべき行動を重要度の高いほうから10項目、専門家にランク付けしてもらった。（日本経済新聞2022. 6. 18）

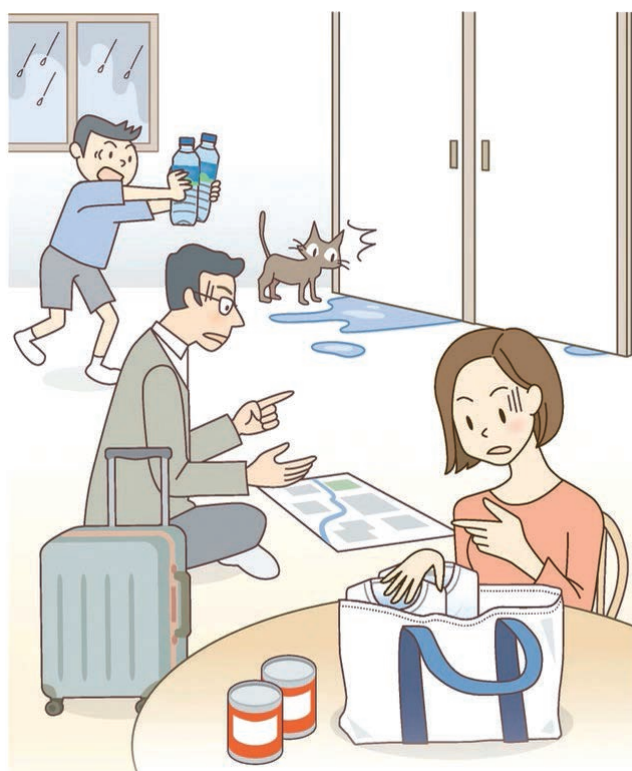
1位 「ハザードマップ」を見る



■自分のいる場所にどのぐらい災害の危険があるかを日ごろから確認しておくのは基本中の基本だ。『ハザードマップ』は、自然災害で想定される被害（被災する地域、被害の程度）や避難場所を書き込んだ地図のこと。市町が作成している。洪水や土砂災害、高潮など災害種別ごとに作成されているため、それぞれ見ておこう。「洪水ひなん地図」は、対象河川ごとに作成されており、その流域に発生する洪水による浸水被害想定が地図上に示してある。最大浸水深、緊急避難場所の表示がある他、浸水継続時間、土砂災害警戒区域なども表示されている。「浸水ひなん地図」は、河川の氾濫によらず、雨量が下水道などの排水能力を超えたり、河川の水位上昇により雨水を排出できず一帯が冠水する状況（内水氾濫という）を示す。近年実際に発生した浸水被害が地図上に示されている。その他にも「高潮ひなん地図」「津波被害想定」「活断層地図」などを作成している市町もある。➤

➤ ハザードマップは自治体の役所やホームページで確認できる。ハザードマップの確認は災害リスク対応への第一歩であり基本中の基本だ。

2位 災害時の行動計画を作る



◆危険が迫ってから対策を始めるのでは手遅れ。台風や大雨はある程度事前に情報が入ってくる。災害が差し迫った状態で冷静な判断をすることは難しいので、事前に行動計画を決めておくことが重要。最近は住民一人一人の防災行動計画を作るよう呼びかけが広がっている。台風の襲来が予想される日の数日前から、身の回りの災害リスクの把握や、避難場所、必要な備蓄の確認など、やるべきことをリストアップする。「常備薬の補充」といった忘れそうな対策に気づく利点があると同時に、家族で話し合っって目線を合わせることに意味がある。まずは作成することがとても重要だ。作成のための講習会を開いている自治体も多い。

3位 避難情報を正しく理解する



●自治体や気象庁等が発信する防災情報は住民が直感的に行動に移れるよう5段階の警戒レベルで示す。警戒レベル3は避難に時間のかかる人が避難を開始(高齢者等避難)、レベル4は危険な場所から全員避難(避難指示)、レベル5は既に災害が発生しており、身の安全を守る段階(緊急安全確保)であることを押さえよう。2021年にガイドラインを改定し、これまで警戒レベル4で出していた「避難勧告」を廃止、「避難指示」に一本化した。避難指示を聞いてから準備を始め、被災してしまう人も多いので、高齢者などは警戒レベル3で避難開始という基本事項を知ることが重要だ。

4位 土砂災害には早めの避難



■雨がやんでも油断は禁物。地盤が緩くなると、晴れてしばらくして斜面が崩れることがある。安全かどうかは、自治体の避難指示等の解除を基に判断する。自宅が土砂災害警戒区域内にあるかどうかはハザードマップで必ず確認しておく。市街

地でも坂が多い地域では意外な場所が土砂災害警戒区域に指定されていることがある。避難する際に斜面や崖など危険な場所を通らないよう注意。土砂災害に巻き込まれたら生存できる確率は低い。早めの避難と安全な避難ルートの確保を心掛ける。

5位 避難行動要支援者に登録



◆高齢者や障害者ら避難に時間がかかる人は早めの準備が必要。しかし周囲の助けがなければ迅速な対応は難しいので、事前に手助けしてくれる人と一緒に避難計画を立てる。それでも不安なら事前に自治体の避難行動要支援者名簿に登録申請しよう。台風接近で自宅外へ避難する際には、高齢者でなくても1人での避難は危険なので、できるだけ複数的人数で避難する。そのとき近所の高齢者など1人での避難が難しそうな人にも声を掛け、地域で協力することが犠牲者を出さない秘訣だ。

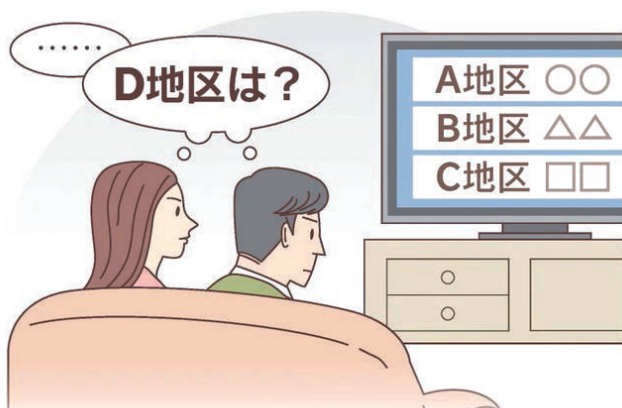
6位 避難所への道は歩いて確認



◆ハザードマップで避難先を把握しても、行き方

がわかるか、途中に浸水地域がないか、必ず確認する。危険なら回り道や別の避難先への移動を検討する。避難ルートは日中だけでなく、夜間にも何度か実際に歩いて覚えておくと安心できる。その場で、スマホの地図アプリで検索すればよいと考えるのは危険だ。台風が接近し暴風雨の中だと落ち着いて画面を確認できない。スマホがない状況も想定して準備する。また、避難所は災害種別により異なることがあるので、行動前に確認する。

7位 地域の防災情報を入手する



◆テレビやラジオでは自分の地域の情報が直ぐ入手できないことがある。ネット上には情報が溢れ、必要な情報にたどり着き難い。そこで、自治体の防災ホームページのブックマークや防災情報配信メールの登録、ツイッターなどのSNSアカウントをフォローするとよい。停電でテレビが見られなかったり、スマホの充電が切れてしまう事態を想定し、複数の情報源を確保するのが大切だ。

8位 車での避難は雨が強まる前



◆大雨が降り始めてからの車の運転は控えよう。車が必要な場合でも雨が強まる前に行動したい。避難中に冠水した道路で、マフラーから水が入りエンジンが停止してしまったら、車を置いて安全な場所へ逃げる。水圧で車のドアが開かない場合、ガラスを割るハンマーを用意していなければ、座席のヘッドレストを引き抜き、底の金具をガラスと扉の隙間にねじ込んで、頭の部分を動かすと、この原理でガラスが割れる。

9位 自宅待機は食料、水の備蓄を

◆マンションの中層階以上では浸水の危険がないため自宅待機が可能。しかし、マンションの立地によっては浸水が2週間以上続き、足止めが続くことや、この間ライフラインが止まることを想定し食料、水を十分に備蓄しておきたい。住んでいる地域外への広域避難も検討しておこう。台風による自宅待機の場合は、飛来物による窓ガラスの破損に注意。飛散防止用フィルムや段ボールを窓に貼り、カーテンやブラインドを閉めるといった対応を覚えておけば心強い。

10位 家族の連絡先を控えておく



◆携帯電話の電話帳に登録している番号は、実際の数字を思い出すことが難しい。災害時には自分の電話が使えなくなり、公衆電話や他人の電話に頼らざるを得ないことが多い。そんなとき直ぐに連絡が取れるよう、家族の電話番号は紙に控えておく。災害時には電話回線自体がつながりにくくなる。電話以外の通信手段も話し合っておこう。



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

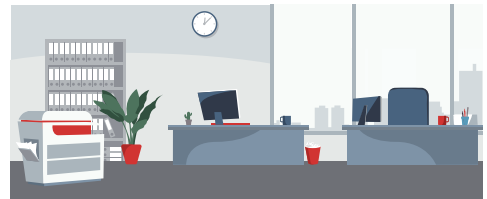


事業用

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



※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〉が最適なプランをご提案します。

2022年9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

<p>●ろうきん会員^(※)の方 基準金利より 最大年 -1.85%</p> <p>I 基本割引 年 -1.55%</p> <p>II 共通割引 下記のいずれか1つで 年 -0.30%</p> <p>【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</p> <p>【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)</p> <p>【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</p> <p>【給振割引】 ●ろうきん普通 預金口座を給 与振込口座に 指定</p>	<p>●ろうきん会員^(※)以外の方 基準金利より 最大年 -1.75%</p> <p>I 基本割引 年 -1.20%</p> <p>II 共通割引 右記の割引きを 組み合わせて 最大 年 -0.55%</p> <p>【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%</p>
<p>●ろうきん会員^(※)の方</p> <p>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</p>	<p>●ろうきん会員^(※)以外の方</p> <p>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</p>
<p>基準金利より 最大年 -1.95%</p>	<p>基準金利より 最大年 -1.85%</p>

※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(ユニーコープ、ハルシステム静岡、生活クラブ)組合員、またはその同一一生計のご家族の方。●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。

予約優先 ※1

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

予約制

※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9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

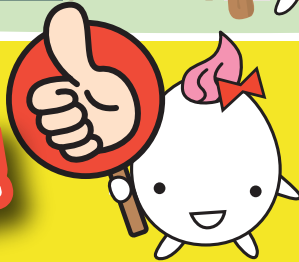
不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

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



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。

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/

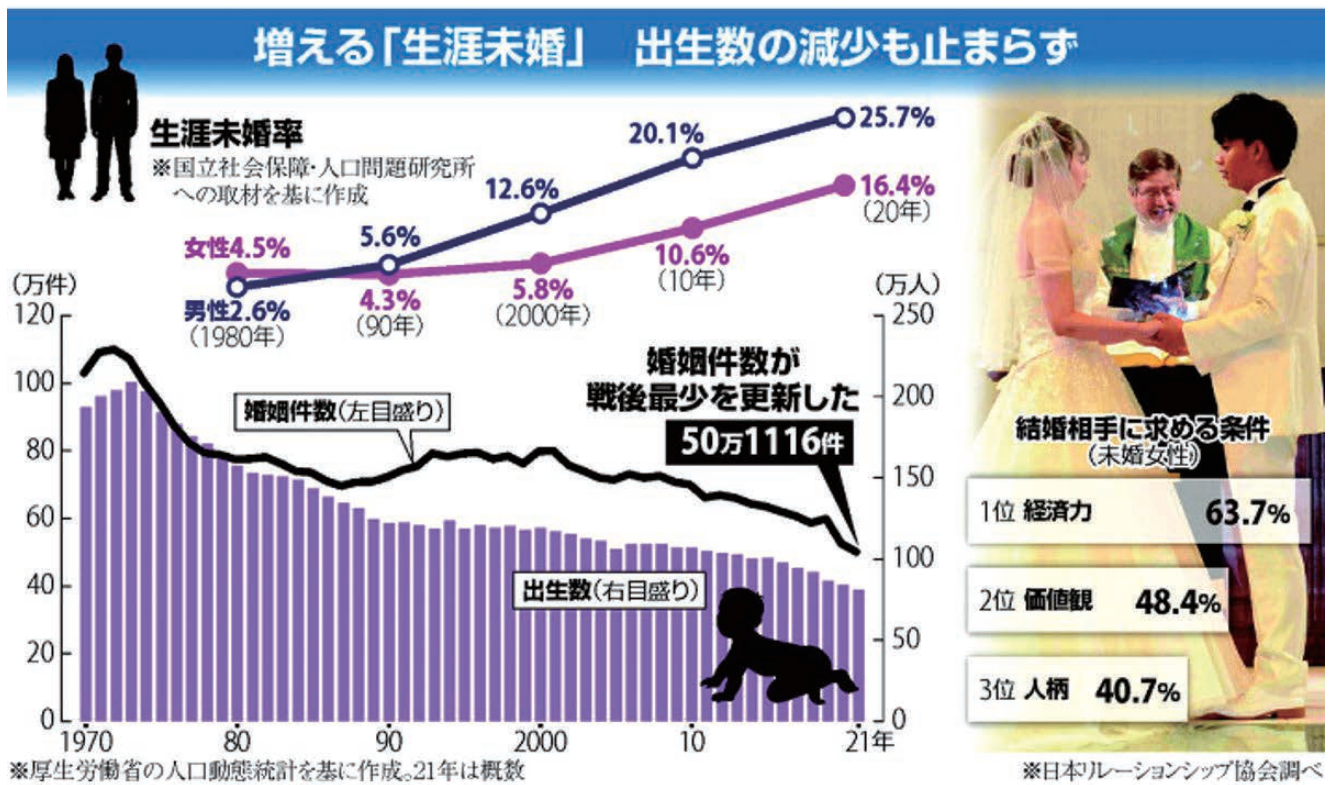
「結婚離れ」が進行、未婚女性が求める1位は経済力

■2021年の婚姻件数が戦後最少を更新するなど、「結婚離れ」が進んでいる。かつては男女とも9割超が1度は経験する人生の節目のイベントだったが、男性のほぼ4人に1人、女性の6人に1人が「生涯未婚」となる時代を迎えている。(読売新聞2022.6.11)

婚姻件数 ピーク時の半分以下

●「日本人の結婚に対する価値観は、この40年間で大きく変わった」。リクルートブライダル総研の落合歩所長は語る。国立社会保障・人口問題研究所

によると、50歳までに一度も結婚しない人の割合を表した「生涯未婚率」は、1980年に男性が2.6%、女性が4.5%。それが2020年には男性がほぼ4人に1人の25.7%、女性が16.4%にまで上昇した。



待っていても“縁談”は来ない

■仕事でのキャリアアップなど、結婚よりも、自分の時間を大事にしたいといった価値観が広まったという。さらに、かつては地域や職場の世話好きな人が縁談を持ってきたが、今や「おせっかい」扱いされかねない。「婚活」という言葉に象徴されるように、「結婚に意欲を持ち、自分から機会をつかみに行かなければ後押しは得にくい」(落合氏)という。こうした意識の変化が、少子化による若年層の減少と相まって婚姻数の急減につながった。ただ、海外の先進国などとの比較では、別の側面も見えてくる。OECD(経済協力開発機構)加盟7か国を対象とした5年ごとの意識調査で、18年

度に「結婚したほうがよい」とした割合は日本が50.9%で、米国(52.7%)に次いで高く、英国(47.4%)、韓国(46.1%)、ドイツ(45.9%)、フランス(41.5%)などを上回った。逆に「結婚しないほうがよい」は日本が35.4%で、7か国中最も低かった。日本人の結婚への関心は依然として高いとも言える。

自治体がAIを活用して縁結び

◆直近の婚姻数の動向は長期にわたる減少傾向に、コロナ禍が追い打ちをかけた結果だ。結婚式の延期や中止、結婚自体をとりやめる人が相次いだ。外出や会食の自粛で、結婚につながる出会いや、交際の機会が失われた影響はしばらく続くと思われる。結婚の減少には、社会構造に影響する

側面もある。日本では結婚と妊娠、出産の結びつきが強く、ニッセイ基礎研究所の人口動態シニアリサーチャー天野馨南子さんは「婚姻件数の減少は将来を担う子どもの出生減に直結する」と警鐘を鳴らす。こうした危機感から、人工知能(AI)を活用した「婚活」支援に乗り出す自治体も出ている。内閣府によると、AIによるマッチングシステムを運用しているのは22県(昨年8月1日時点)。埼玉県はコロナ禍でも「オンラインお見合い」で交流の機会を設け、21年度は128組の成婚につながったという。

女性が求める1位は、男性の経済力

■昭和から平成にかけてのバブル期、女性が結婚相手の男性に求める「3高」(高収入、高学歴、高

身長)という言葉が流行った。令和の時代はどうか。日本リレーションシップ協会(東京)が昨年12月、全国約400人の女性(25~49歳)に結婚相手に求める条件を調査したところ、既婚・未婚とも「経済力」がトップ。未婚者の「理想の年収」は「600万円以上800万円未満」(28.6%)、「400万円以上600万円未満」(20.3%)の順だった。国税庁によると、男性の2020年の平均年収は532万円、25~29歳が393万円、30~34歳が458万円など、理想と現実のギャップは大きい。中央大の山田昌弘教授(家族社会学)は「バブル崩壊後は終身雇用が崩れ、非正規雇用も増えたのに、男性が家計の責任を負うという考え方は根強く、婚姻減を招いている」と指摘する。

広すぎる家「減築」で 掃除の手間や光熱費 軽減

■不要な空間を減らしてコンパクトな住まいにする「減築」が注目されている。

子どもが独立したり、親が亡くなったりして、使わない部屋を持て余す人が増えたためだ。掃除の手間が省け、光熱費も減らせるという。(読売新聞2022.6.14)

●「階段の上り下りがなくなり移動が楽になった」。2020年に築50年の自宅を減築した東京都大田区の男性(74)は話す。8部屋あった2階建て住宅(延べ床面積151㎡)の2階部分を撤去し、1LDKの平屋建て(69㎡)にした。16年に同居していた母親が亡くなり、夫婦2人で住むには広すぎたため、19年夏に住友不動産に相談し、減築を決めた。工事費は約2千万円で、建て替えるより3割程度安いという。居間の日あたりが良くなって、冷暖房費が減り、掃除する部屋も減って楽になった。男性は「父

が建てた家をなくしたくなかった。外観は変わったが、柱に建てた当時の名残がある」と言う。住友不動産によると減築を伴うリフォームは年々増えているという。減築は建て替えに比べ使う木材の量が少なく、外壁や屋根などの修繕費も減築前より安くなることが多い。ただ、築90年の家の減築を依頼されたが、劣化がひどいので建て替えを提案したケースもあるという。「減築では追加の補強費用が発生することもあるので、予算より10%程度余裕をみてほしい」という。



*写真はいずれも住友不動産提供

㊦74歳男性の自宅は、減築する前は2階建てだった



㊧減築後は平屋建てに。家の中の移動が楽になったという

庭に人工芝、草取り負担から解放、高齢者に人気

■高齢者にとって、草むしりなど庭の手入れは重労働だ。腰を痛めたりするので、なるべく避けたいところだ。そこで庭に人工芝を敷く家庭も目立つ。庭の管理は楽になるが、デメリットもあるため、注意して導入したい。(読売新聞2022.6.28)

高齢者の間で人工芝への改修が人気

●神奈川県内の戸建て住宅に住む男性(67)は長年、抜いても次々生えてくる庭の雑草に手を焼いていた。「年も重ね、庭の管理を楽にしたい」と2018年、人工芝を庭に敷いたところ、気持ちに余裕ができ、「人工芝に座って家族とお茶をしたり、孫と遊んだり、庭で楽しむ機会が増えた」と笑う。男性が利用したのは、日比谷花壇(東京)

が運営する個人向け庭づくりサービス「ウエルネ」。同社ガーデナーの保坂悠平さんによると、ここ数年、加齢で草取りを負担に感じる人たちの間で、人工芝への改修が人気だという。人工芝はポリエチレン製。下に、雑草を防ぐ専用シートを敷く。庭の管理が楽になる上、年中青々とした庭を楽しめるが、天然芝を張る場合と比べて初期費用がかかる。同社では、約

30㎡から注文を受けており、75㎡に敷く場合だと工費と材料費で計60万円ほどになる。経年劣化もする。素材にもよる

が、5~8年で新品に替える必要がある。保坂さんは、「施工時は、人工芝のメリット、デメリットを確認し、複数社から見積もりをとって業者を選んでほしい」と話す。

ホームセンターで買って自分で施工する人も

◆自分で敷くこともできる。ホームセンター「カインズ」では、自社オリジナルの「丸巻リアル人工芝」を販売している。ポリエチレン製だが、枯れ芝のようなものも織り交ぜ、見た目を本物に近づけた。コロナ禍で在宅時間が増え、同社では2020年の人工芝の売り上げが前年比35%増。サイズは1㎡四方が最も人気で1枚2,280円から。同社のユーチューブ公式チャンネルで人工芝の敷き方を動画で解説している。園芸ツールバイヤーの網野忠邦さんは、「自分で敷くと多少デコボコするかもしれないが、それも味」と話す。

庭を用途ごとに区切り舗装する手も

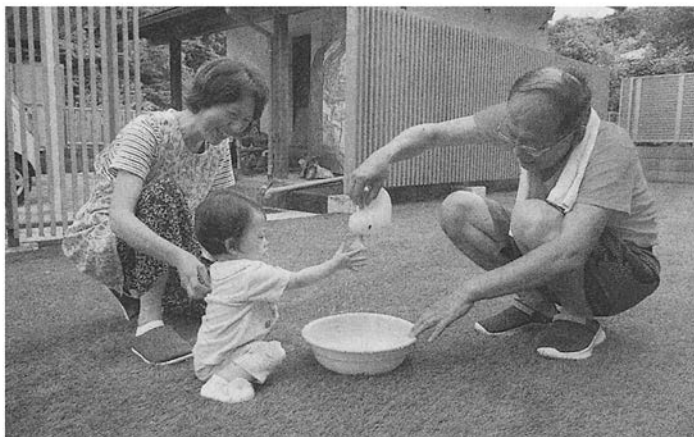
◆庭の管理を楽にする方法は他にもある。庭の設計施工を手がける「エノコロ庭園設計室」(静岡)代表の船村佳織さんは、「生活様式に合わせて、庭を用途ごとに区切って舗装するのがお勧め」と話す。歩道、駐車スペース、植栽などの場所を決めて明確に区切ると、草木が茂って収集がつかなくなることを避けられる。花壇を作ると植え替えが大変だ。草花は鉢植えで楽しむのも一案だ。全て舗装すると味気ない庭になってしまう。船村さんは、「どんな庭にしたいか、どの程度手入れを減らしたいかなどの希望を施工業者に伝え、話し合うことが大切」と助言する。

▼人工芝のメリット

- ・庭の手入れが楽になる
- ・天然芝と違い、日当たりが悪くても庭を青々と見せる
- ・足元がよごれにくい
- ・素足でもちくちくしない

▼デメリット

- ・天然芝より初期費用がかかる
- ・火気厳禁のためバーベキューや花火ができない
- ・季節感を感じにくい
(保坂さんへの取材に基づく)



庭に人工芝を敷いた男性(右)。草むしりの手間が省け、妻や孫と庭を楽しむ余裕ができた(神奈川県内)＝本人提供



カインズでは芝高などが異なる10種類の人工芝をそろえている。通販も可能

「信号が10カ所しかない町」に移住者が絶えない

横浜市から移住して惣菜店を開く

■北海道東川町の市街地に5月中旬、惣菜店「SONOまんま」がオープンした。店頭には地元産の食材を使った料理が並ぶ。オーナーの芝菌は4月、家族3人で横浜市から移住してきた。

東京都内の高校の教員だった夫の浩晃は惣菜店を手伝いながら、隣接する旭川市にある高校で非常勤講師として働く。新型コロナウイルス禍が転機になった。浩晃のやりがいがだった部活動の指導は自粛を余儀なくされた。「家族で何か新しく挑戦するのも面白い」と夫婦の意見が一致した。

移住前から惣菜店で働いていた妻の菌の夢は北海道で自分の店を持つこと。訪れたことのある自然豊かな東川町を真っ先に思い浮かべた。北海道のほぼ中央に位置する東川町は上水道、鉄道、国道の「3つの道がない町」であるにもかかわらず、移住者が絶えない。賃貸アパートの入居率は99%に達し、造成した住宅分譲区画も完売が相次ぐ。移住者による飲食店などの開業が続き、税務定住課の宮本息吹は「町内に10カ所しかない信号機の数よりカフェの数のほうが多くなった」と笑う。

1950年代に1万人を超えていた人口は、90年代に7千人を割り込んだ。同町はそこから人口対策に
向き合い、住宅建設費用の助成など移住促進策を
充実させた。新規の分譲区画数を絞りつつ、景観
条例を設けて街並みに統一感を出した。生活用水は大雪山連峰の伏流水を使うため、大半の世帯で上下水道代はかからない。自然に囲まれた環境と

芝夫妻は横浜市から移住して惣菜店を開いた（北海道東川町）



独自のまちづくりが移住希望者の関心を集め、人口はおよそ半世紀ぶりに8,400人を上回った。町長の松岡市郎は「外から来た人を温かく迎え入れる。包摂の姿勢が移住につながった」と強調する。

新婚者に賃貸住宅の家賃補助など

●子どもの遊び場を備えた石川県かほく市の育児支援施設「おひさま」。来館した2歳の男の子は室内に入ると、電車のおもちゃに向かった。兵庫県西宮市から移住した母親の西田美紀は「おもちゃの種類が多くて設備もきれい。保育士に育児の相談もできる」と話す。

◆かほく市は合併で04年に誕生した。出生数が年間200人台前半まで減ったことに危機感を持ち、新婚者に賃貸住宅の家賃を補助するなど、ハード・ソフト両面で若年層の定住促進に取り組んだ。

人口は15年度から増加傾向にあり、18年度の出生数は04年度以降で初めて300人を超えた。移住希望者らのニーズを満たすことができれば、人口増加の道は開ける。（日本経済新聞2022.6.28）

“民泊”に回復の兆し

■海外の一部の国から観光客の受け入れが再開する中、コロナ禍で打撃を受けた民泊ビジネスが復調の兆しを見せている。回復傾向は本年4月ごろから広がってきた。国内外のワクチン接種率の向上や、行動制限の解除、6月10日の訪日観光客受け入れ再開が大きな要因だと考えられる。今のと

ころ、問い合わせや予約の大半はアメリカ、オーストラリアなどである。大手民泊事業を展開するエアビーによると、コロナ禍で宿泊日数が長期化しているという。例えば、沖縄県への観光を目的とした民泊の場合、41%が7日以上宿泊だという。リモートワークの普及で、休日と仕事の日を組み合わせる滞在する過ごし方を選ぶ人が増えたためと思われる。（全国賃貸住宅新聞2022.6.20）



「静岡県盛土等の規制に関する条例」の施行に係る県当局の考え方

「静岡県盛土等の規制に関する条例」の7月1日施行を踏まえ、去る6月22日、当協会主催により研修会を緊急に開催しましたが、後日、会員等からの質問に対し県当局より回答が届きましたので、ご報告致します。(➡ 回答：県盛土対策課)

【質問1】「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(盛土規制法)の規制区域に該当し、本条例の手続きも必要となった場合、施行時点では法・条例それぞれの手続きが必要と認識しましたが合っていますか？

➡ 盛土規制法との関係については、今後整理していきます。

【質問2】公共工事は対象外とありましたが、現場外での埋戻し用の一時ストックしたような土についても規制の対象外になるのでしょうか？(1000㎡以上)

➡ 現場外への一時ストックが公共工事の一環であれば、許可不要となります。(公共工事では、任意仮設についても許可不要としています)

【質問3】役所の積算単価はどのようなのでしょうか？高騰する前提での単価事前引き上げはないと思いますが、救済処置はあるのでしょうか？

(質問意図) 当社では公共工事を行っておりますが、先般のこの盛土法についての施工に際して、非常に厳しい検査が義務化されるようになり、今まで残土として処分をしていたところが、場合によっては受け入れ拒否するところが続出するのではないかと話題となっております。そのため、近くでは残土の受け入れして貰えないことや、今までよりも残土処分費が3倍くらいになるのではないかとという話題が出ております。

➡ 分析調査が必要な場合は、各工事において調査に要する費用を積上げ計上するように各出先機関に通知されました。残土の処分費については以下のとおり通知されました。

公共建設工事から発生する建設発生土の適正な処理を推進するため、以下に示す条件を施工条件明示事項等の設計図書において明示することを徹底すること。処分する場合は、搬出先を指定する指定処分を徹底し、自由処分は行わないこと。また、明示した条件に対しては、運搬費、処分費等を適切に費用計上すること。

【質問4】仮に元の土地が汚染されていることが判明した場合の対応、どのような対応になるのでしょうか？(不許可、もしくは汚染に対する対策が求められる?)

➡ 汚染されていることが判明した場合には、少なくとも汚染源の特定等が必要となると考えます。当課又は生活環境課と協議願います。

【質問5】仮に元の土地が汚染されていることが判明し、土地利用を中止することになった場合(申請取り下げ)でも、土地の所有者さんに対し何か改善要求がなされたりするののか。

➡ 盛土等の規制に関する条例の趣旨は、汚染されている土砂等での盛土等の禁止なので、開発等を行わないのであれば改善要求することはありません。まずは、当課又は生活環境課にお問合せください。

【質問6】「周辺」の定義は事前相談などで指示をいただけるのか、業者側の判断になるのか？

➡ 施行規則第8条において、「盛土等区域の周辺地域は、盛土等区域を含む自治会の区域及び盛土等区域の隣接地とする。」と規定しています。工事の際のトラブル防止のために設けたものです。

【質問7】盛土等に該当しないものについて。植栽等のための覆土、敷均し。これらは説明では該当しないとのことでしたが、スライドでは要個別相談とのことでした。該当しないと判断せず、事業計画を持参し都度相談する必要がある、という理解になりますか？

➡ 御認識のとおりです。一方で、明らかに条例に規定する規模要件に達しない規模の盛土等については相談不要です。

【質問8】土壌汚染の調査について、申請前、許可後、完了後にそれぞれ調査が必要(計3回)とのことでしたが、許可後、半年に1回確認ということは、万が一盛土工事が6か月を超える場合は6か月毎に調査が必要ということでしょうか？(調査回数が盛土工事の期間に応じて増える)

➡ 御認識のとおりです。施工期間が長ければ、施工中の定期的な調査(6カ月ごと)の回数は増加します。

【要望1+質問9】土壌汚染の検査対象地について健全な農地として利用していた土地に対し、何故29項目の検査が必要なのでしょうか？もし必要とするならば、その土地から出荷している作物に汚染物質が含まれており、それを摂取していることになるのでは？なお、出荷する際に検査をしている作物もあり、汚染物質が含有されていないことが証明されている農地に可能性があるとの論理でいっている訳で到底理解出来るものではないと思います。現実、過去に残土で埋めた農地のみを対象にすればよいと考えますが如何でしょうか？

➡ 盛土等を行う前に、盛土等を行う土地の汚染状況を把握しておかないと、汚染が確認された際にどこが汚染源なのかわからなくなるため、たとえ田畑であっても例外とはしていません。

【要望2+質問10】 搬入する業者について リサイクル法の事前申請と同様に、搬入する業者が申請し、汚染土を搬入するようなら、その業者が全ての責任にすればよいかと思いますが。素人である地主に、そこまでの責任を持たせるような条例はおかしいのではないのでしょうか？

➡ 本条例では、盛土等をする者に許可を取得させ、土砂基準に適合した土砂等での盛土等の実施を義務付けるものです。土地の所有者は、申請書の内容との相違や土砂等の崩壊、飛散若しくは流出による災害の発生又は発生のおそれを確認することとなっておりますが、盛土等に使用される土砂等の汚染の状況を確認することにはなっていません。

【要望3】 今回の盛土法は法を整備するうえでは厳しい要求もあると思いますが、熱海の様な平地がない中での状況と、この周辺(掛川市近郊の田んぼの埋め立て)での状況はかなり違いがあり、講習の中でも質問者の発言にもありましたが十把一絡げの印象があります。講習でも田んぼから畑にする申請で実際には少し山のままになっているところがあるという写真がありましたが、その違法性につながりそうな事例を規制するように今後改善して頂き、善良に行っている業者また地主さんに負担のかからないような条例に内容を変更して頂きたいです。

➡ 御意見は承りました。

【質問11】 令和4年7月1日施工の盛土等の規制(以下、当該規制という。)において、【条例制定の経緯】には「熱海伊豆山地区の土石流災害を受けて、二度と同様の災害を発生させないため」と記載があります。しかしながら、【目的】には【条例制定の経緯】に記載がなく、また、災害の内容とは関係のない「環境の保全のための土壤汚染や水質汚染の基準等を規定し」と記載があります。なぜ、土石流災害とは無関係な土壤汚染と水質調査があるのでしょうか。土石流災害との明確な関係性を科学的見地からご回答ください。

➡ 説明会でも述べましたが、熱海の土石流で生じた土砂からは、環境基準を超える有害物質であるフッ素が検出されました。ひとたび、土壌が汚染されると、その後の対応に多大な労力と費用がかかることから、条例において、環境基準に準じて、土砂基準と水質基準を設けたものです。また、農地など平地部における不適切な盛土内から産業廃棄物などが確認されていることも理由の一つです。

【質問12】 【目的】には「県民の生命、身体及び財産を保護する」とあります。仮に都市計画法第29条の開発行為(以下、都計法第29条開発行為という。)と静岡県盛土等の規制に関する条例(以下、当該条例という。)に該当した場合、当該条例で必要な費用の捻出を最終的

にするのは、多くは静岡県内に在住の地主の方だと思います。「県民の財産の保護」と【目的】には明記されておりますが、どのように「県民の財産の保護」を図っているとお考えなのでしょうか。ご回答ください。

➡ 許可申請について、構造上及び環境の保全上の審査をすることで、不適切な行為を未然に確認し、盛土等からの土砂等の崩壊、飛散又は流出による災害の防止及び生活環境の保全を図り、県民の財産を保護していきます。

【質問13】 【目的】には「県民の生命、身体及び財産を保護する」とありますが、一方的に当該条例施行し、新規許可手数料や変更許可手数料、承継承認手数料を支払わせるのはなぜですか。どのように県民の財産の保護を行っているのかご回答ください。

➡ 特定の者に対する役務については、手数料を徴収することとしています。許可を受けようとする者からの申請に対して審査をする必要が生じることから手数料を徴収することとしました。御理解をお願いします。

【質問14】 当該規制の【条例制定の経緯】は「熱海伊豆山地区の土石流災害を受けて、二度と同様の災害を発生させないため」にも関わらず、盛土工事の対象土地の地勢、対象土地の周辺の平均的な勾配は一切考慮されず、一定の面積・容積を超えるという要件だけで一律規制をかけられています。平坦地、なだらかな傾斜地の盛土で、どうやったら土石流が発生するのか科学的見地からご回答ください。

➡ 本条例は、災害の防止及び生活環境の保全を図ることを目的としております。盛土による被害の一例として、平地の農地に盛土を依頼した地主が、知らない間に高盛土をさせてしまった事例があります。このため、平坦地、なだらかな斜面地の盛土等であっても、災害の防止及び生活環境の保全を図ることは必要なため、一律で規制を設けることとしました。

【質問15】 当該規制の【条例制定の経緯】には「盛土等の規制を図るために」と記載があります。都計法第29条開発行為と当該条例適用土地内で盛土前の土地の土質検査・水質検査をなぜ盛土等の規制の条例で行うのか理由をご回答ください。

➡ 説明会でも述べましたが、熱海の土石流で生じた土砂からは、環境基準を超える有害物質であるフッ素が検出されました。ひとたび、土壌が汚染されると、その後の対応に多大な労力と費用がかかることから、条例において、環境基準に準じて、土砂基準と水質基準を設けたものです。

【質問16】 当該規制の中に土砂基準に適合しない土砂等を用いた盛土等の禁止があります。新たに盛土される土砂等を盛土前の土地の土石流災害とは無関係な土壤汚染と水質調査が必要なのかご回答ください。

➡ 盛土等を行う前に、盛土等を行う土地の汚染状況を把握しておかないと、汚染が確認された際にどこが汚染源なのかわからなくなるためです。

【質問17】 当該規制ができる背景には静岡県と熱海市の都計法第29条開発行為の許可や盛土の届出における単なる管理監督不足です。すでにきちんとした法で守られた行為の管理監督不足を補うために善良な土地所有者の県民に対して過剰な土地利用の拘束を行うのは民法206条に違反していると思います。また、民法207条の制限を超えた条例かと思いますが、それぞれ違法でないことを明確にご回答ください。

➡ 現に県内には他人の土地又は自己所有地において行われた193箇所の不備、不具合のある盛土が確認されています。さらなる不適正な盛土の発生を防止するために必要な規制を行うこととしたものです。なお、相当数の他自治体においても条例で盛土等の規制がされており、国においても盛土規制に関する新たな法律が制定されたところであり、条例による規制は適正であると考えます。

【質問18】 当該規制により、当該条例の対象面積に該当した場合、農業従事者が田んぼから畑に用途を変更し、土を入れるだけで当該条例の対象となります。工事代金だけでも多額の費用がかかるのに、許可申請から地域への説明会までさせて、農業従事者の負担は甚大です。自給率の低い日本において農業の妨げとなる条例は国益を損ないます。その点はどのようにお考えなのか明確にご回答ください。

➡ 田から畑への転換という名目での残土処理が後を絶たないことから、規制の必要性はあるものと考えます。

【質問19】 当該規制ができる背景には静岡県と熱海市の都計法第29条開発行為の許可や盛土の届出における単なる管理監督不足です。善良な土地所有者の県民に条例で令和4年7月1日から条例を施行し、規制し、条例を強要する前に、現状把握している不正な盛土に対して県としてどのように対応しているのでしょうか。ご回答ください。

➡ 現に県内には他人の土地又は自己所有地において行われた193箇所の不備、不具合のある盛土が確認されています。不適正な盛土等については、現状の把握を行い、その上で適切な措置を講じていきます。今後、不適正な盛土を発生させないために、条例による規制強化と監視強化を両輪に盛土対策を行っていきます。

【質問20】 不正な盛土を市街化区域で行うのは現実的にかなりハードルが高い行為だと思います。現状把握している不正な盛土について、市街化区域、市街化調整区域等の区域ごとの不正盛土件数をご回答ください。

➡ 不適切な盛土等に市街化区域や調整区域の区分は関係ありません。

市街地における不適切な盛土は人家等に被害を及ぼしうるものであり、規制をしていく必要があるものと考えます。

【質問21】 都計法第29条開発行為と当該条例適用土地内に水路がない場合でも水質調査をする理由を教えてください。また、水が出ないところは雨水の溜まったものを検査するようですが、それがその土地の水質と因果関係があるのか科学的見地からご回答ください。

➡ 水質調査は、盛土等を行う区域外に、基準に適合しない水の排出を行わないためのものです。

【質問22】 当該条例はリニア工事におけるトンネル工事等に係る盛土工事にも該当するのをご回答ください。

➡ リニア中央新幹線建設事業の盛土等も対象となります。

【質問23】 なぜ条例策定にあたり、条例に主に関わる行政書士会、宅建協会等の有識者へ何らの意見聴取もなく条例を施行したのかご回答ください。

➡ 各種関係団体への意見聴取が必要だったとの御意見とありますが、条例制定に当たってはパブリックコメントにより広く県民からの意見を募集するとともに、県議会の議決を経ていきます。御意見は、今後の参考にさせていただきます。

【質問24】 当該条例施行に伴い、多くの善良な県民の地主さんが不利益を被ります。盛土に係る事業者はすべて、地域への説明会を県から強要されます。事業者へも地域への説明会を徹底させるわけですから、当然、当該条例で不利益を被る方々へ県として説明責任があり、周知徹底するかと思います。どのように当該条例を周知徹底するのかご回答ください。

➡ 県公報、県市町のホームページ及び県市町の広報誌などを通じて、周知を図っています。

【質問25】 当該条例の欠格要件の確認に90日を要すると説明会でお話しされていましたが、90日かかるという事実はないかと思えます。なぜ不必要に長期間を強要するのでしょうか。ご回答ください。

➡ 説明会では、欠格要件の照会に時間がかかるので、どの程度の時間が必要なかわからないと述べました。欠格の照会に90日とは述べていません。本条例では、欠格要件の照会のほか、市町長意見の照会もあり、県ではこの時間を調整できないことや、他県の条例の処理期間(例えば三重県90日、大阪府3カ月など)を参考に90日を標準処理期間として設定しました。

(以上)

【所管課】 静岡県くらし・環境部 盛土対策課 盛土対策班
Tel. 054-221-2137

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

×切間近!

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

取引士資格試験 受験申込受付結果

県内申込者数は、 昨年を下回る5,861名

令和4年の取引士資格試験の申込み受付は、郵送受付とインターネット受付との併用で行われたが、初めてインターネット受付数が郵送受付数を上回った。

試験会場	受験申込書の受付数 ()は講習修了者で内数						前年度 受付数	増減率 (%)
	7/1 ~7	7/8 ~14	7/15 ~21	7/22 ~28	7/29 ~31	合計		
プラサヴェルデ	223	136	42	98	48	547	557	-1.8
	(21)	(29)	(36)	(98)	(48)	(232)	(237)	
キラメッセぬまづ	103	159	414	245	294	1,215	1,350	-10.0
グランシップ	201	222	382	2	153	960	1,274	-24.6
科学技術高校	90	68	113	327	188	786	1,058	-25.7
	(25)	(30)	(42)	(127)	(93)	(317)	(350)	
島田商業高校	85	74	123	127	125	534	192	+178.1
ホテルクラウン パレス 浜松	310	38	17	90	0	455	414	+9.9
浜松学院高校	72	111	252	198	265	898	847	+6.0
	(28)	(37)	(37)	(94)	(48)	(244)	(247)	
浜松学院短大	88	157	219	2	0	466	467	-0.2
合計	1,172	965	1,562	1,089	1,073	5,861	6,159	-4.8
	(74)	(96)	(115)	(319)	(189)	(793)	(834)	

〈郵送申込率 48% インターネット申込率 52%〉

※島田商業高校は昨年度の小杉苑と比較

※ホテルクラウンパレス浜松は昨年度のアクティシティ浜松コンgresセンターと比較

県盛土条例に関し自民党県連宛て要望書を提出

去る7月1日に施行された「静岡県盛土等の規制に関する条例」に関し、当協会:宇野篤哉会長、政治連盟:渡邊照芳会長ほか役員4名は、県庁の自民党県連役員室を訪れ、土地の区画や形質の変更許可を定めた都市計画法第29条及び建築確認申請に関する建築基準法第6条に該当する宅地開発等について当該条例の適用除外を求めるとともに、対応窓口の追加設置を要望した。

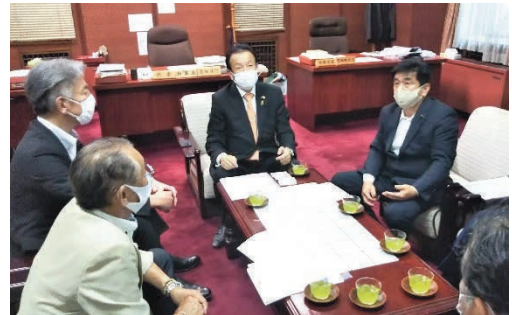
宅建顧問県議団:山田 誠 会長同席のもと、良知淳行幹事長ら自民党県連役員に要望書を手渡した。

「この条例は、さらなる不適正な盛土の発生を抑止するためのものであり、開発行為の許可等を受けたものは除外すべき」「標準審査処理期間=90日の短縮及び業務円滑化ため、本庁(盛土対策課)以外にも県内土木事務所に対応窓口を追加して設置すべき」との要望趣旨を伝えた。

なお、県行政書士会や県建設業協会からも、有害物質に係る地盤調査を一律に行なうことは、負担が重すぎるとの指摘が出ている。



▲ 良知幹事長(左)に要望書を手渡す宇野会長



▲ (右から)中田次城 政調会長、良知幹事長

2022年7月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
7月1日	本 部	第4回 理事会 ①4委員会・会務運営委員会・特別委員会等の構成、設置 ②顧問・相談役の委嘱 ③事務局人事異動 他	
7日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
8日	本 部	全宅連Web法定講習 説明会 (Web)	
11日	本 部	第1回 総務財政委員会	
13日	本 部	県指定講習会	
14日	静 岡	専門事業者団体連絡協議会	
15日	本 部	空き家対策推進協議会 設立総会	
19日	本 部	第1回 地域活性化委員会	
20日	浜 松	取引士法定講習	(受講者79名)
25日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	〃	第1回 情報提供委員会	
26日	本 部	本部相談員研修会	
29日	静 岡	取引士法定講習	(受講者69名)
30日	裾 野	ドリームカップ身障者野球大会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談9件、電話相談239件)

2022年6月 宅建ローン等の実績 (6/1~6/30)

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	44	49	58	—	151件
	金額	48億6,777万円 (土地1、新築戸建123、中古戸建22、新築マンション1、中古マンション4)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	8	0	—	8件
	金額	1億9,849万円 (土地1、土地購入新築2、新築戸建2、中古戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	2	0	0	4件
	金額	6,938万円 (中古戸建3、借り換え1)				

取引士証の有効期限が近づいていませんか？

「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。
有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。

「Web 法定講習」を10月より開始します!

「WEB」と「座学」のどちらでも、ご都合のよい講習を選択いただけます。
更新対象者には有効期限の約5か月前に案内ハガキを送付予定です。

WEB法定講習とは？

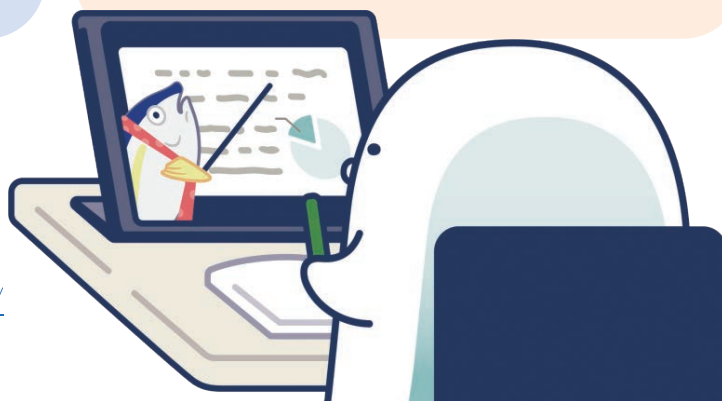
- ・オンデマンド配信により自宅等で好きな時間に受講視聴が可能。
- ・指定開始日から28日以内に受講。
- ・受講後の確認テストの7割正答で合格。
- ・取引士証の交付は受講修了後、10～21日ほどかかります。

座学の法定講習とは？

- ・これまでどおり指定日に会場にて受講。
- ・合否のテストは行いません。
- ・取引士証は講習当日に交付されます。

更新(有効期限まで60日以上)の方は
ネットでの法定講習申込とクレジット・
コンビニ決済も可能に！
詳細は静岡宅建ホームページに随時掲載
します。

<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>
または、「静岡宅建」で検索🔍



★座学の法定講習の日程はコチラ！

【令和4年度 静岡宅建 法定講習予定】

※令和4年8月現在の予定です。

	講習日	会場	受付締切日		講習日	会場	受付締切日
1	10/6(木)	静岡	9/5(月)	8	1/13(金)	沼津	12/6(火)
2	10/25(火)	沼津	9/21(水)	9	1/27(金)	静岡	12/19(月)
3	11/2(水)	静岡	10/3(月)	10	2/9(木)	浜松	12/23(金)
4	11/22(火)	浜松	10/21(金)	11	3/中旬	沼津	未定
5	11/29(火)	沼津	10/26(水)	12	3/28(火)	静岡	2/22(水)
6	12/9(金)	浜松	11/8(火)				
7	12/20(火)	静岡	11/18(金)				

座学講習の窓口でのお申し込みは、最寄りの宅建協会の支部へ！

郵送でのお申し込みは、静岡宅建ホームページの「宅地建物取引士情報」をご参照ください。