

(毎月発行)

2023年(令和5年)10月号

宅建しずおか

定価110円(内消費税10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>



▲ Blue Impulse (航空自衛隊 ホームページより)
今年の航空ショー「エア・フェスタ浜松2023」は
10月29日(日)に開催予定。

「スマイミー静岡」情報 ……2

スマイミー静岡の**特徴**を知って活用しよう！

取引紛争の事例と解決 ……4

【売買】リースバック取引に係る一連の行為が**詐欺行為**にあたるとされた事例

【賃貸】マンション借主の**迷惑行為**による貸主の契約解除等の賠償請求が認められた事例

Topics ……6

国交省が企業等に**空き家改修費用**の1/3補助 他

UGRIは地盤専門のパートナー ……12

土地取引で**失敗しない**ための3箇条

提携金融機関より ……14

浜松いわた信用金庫、静岡県労働金庫

Topics ……16

10月1日から消費税の**インボイス**制度がスタート 他

たっけんカップ ……20

第18回 静岡県**トレセン**8人制サッカー大会に特別協賛

Key Words ……21

旧耐震基準の老朽住宅・マンション老朽化問題・ネット銀行

Vol.494





2023 年 10 月のお知らせ!



たくすけを探せ!



たくすけ 4 匹を見つけられた人 3 名に、抽選でクオカード 3000 円分をプレゼント。
上記の絵の中のたくすけに○をつけて、免許番号、商号、担当者、電話番号を書いて、
FAX:054(248)2724 で送ってください。応募は 2023 年 10 月 31 日まで。
当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせていただきます。

※ 静岡県宅建協会の会員業者限定です。賞品は登録されている事務所住所に送ります。

不動産情報掲載サイト「スマイミー静岡」とは?

不動産広告をインターネット上に掲載することが出来ます。

(株)静岡宅建サポートセンターが、会員事業を支援するために運営しています。



スマイミー静岡の特徴



ランニングコストが低いため、掲載物件が多くない時にお得。

月々の基本料金が、他不動産情報サイトに比べると安価です。入会金も無料。



消費者からの反響を得やすい。

LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）に物件連動掲載可能。

割安な料金プランで、大手サイトの LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）に物件連動掲載可能。



消費者からの反響を得やすい。

at home に物件連動掲載可能。（有料オプション）

物件ごとに、連動掲載（14日間）するかどうかを選択。ATBB にも掲載できます。



各種サイトに連動掲載されるが、物件情報の管理はスマイミーサイトで行うだけ。

上記大手サイトの他、レインズ、ハトマークサイト、不動産ジャパン、空き家バンク静岡、サテライトオフィス静岡等にも連動掲載可能。

(株)静岡宅建サポートセンターの 会員支援事業

引越業務の支援事業

(株)静岡宅建サポートセンターは、「アリスマークの引越社」と、「アーク引越センター(株)」の二社と提携を結んでいます。宅建協会の会員業者の紹介によって、お客様が 20%割引受けられるほか、特典等があります。

家賃保証の支援事業

(株)静岡宅建サポートセンターは、アークシステムテクノロジーズ(株)と、JID の二社と提携を結んでいます。各社の代理店となることで、家賃保証の商品を取り扱うことが出来るようになります。

【スマイミー静岡 ヘルプデスク】お気軽にお問合せください。

TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00

支援事業について詳しくは、(株)静岡宅建サポートセンターの HP の事業内容をご確認ください。<https://st-sc.co.jp/>



リースバック取引に係る一連の行為が詐欺行為にあたるとして 転売利益相当額が損害賠償額として認められた事例

事 案 の 概 要

X（原告）は、マンションの一室（本件不動産）を所有していたが、金融機関からの借入債務があり、また、マンション管理費の滞納による競売開始決定に基づき、本件不動産の差押えを受けていた。

Xは、Y社（被告、コンサルタント会社）から、競売中の物件等を対象に不動産担保ローンをするという案内の郵便はがきを受領し、Y社に不動産担保ローンの申込みをした。

平成28年9月、Xは、Y社では融資できないと言われ、Y2社（被告、宅建業者）の事務所に案内され、Y社およびY2社担当者らに、債務を清算した上で手元に100万円程度の資金を残すには、融資額を500万円にするのが良いと説明され、言われるがままに、本件不動産の売却希望価格を500万円とする「不動産売却申込書」および、Xが本件不動産をY2社に対して代金500万円で売却する旨の「区分所有建物売買契約書」に署名押印した。

同年10月に、Xは、Y2社担当者呼び出され、Y2社との売買契約を合意解除する旨の解除証書、Y3社（被告、宅建業者）に対して代金500万円で本件不動産を売却する旨の売買契約書、同社から、賃料を月額10万円、期間を3か月間、期間満了後は契約を更新しないなどと定める定期住宅賃貸借契約書に、署名ないし押印させられた。（その後、普通賃貸借契約に変更された。）

また、同日、Y3社は、Xに対し、売買代金から固定資産税等や賃貸借契約に係る敷金・礼金等を控除した金額を支払い、Xは、借入金、滞納管理費等を精算したが、手元には10万程度しか残らなかった。

本件不動産はその後、Y3社から他業者に、1250万円で売却され、更に第三者に1980万円で転売された。

Xは、Yらは、共謀して、競売手続により本件不動産の所有権を失う危機に直面したXをだまして、市場価格よりも著しく低廉な価格で本件不動産を取得し、これを第三者に転売して利益を得る詐欺行為を行ったとして、共同不法行為による損害賠償請求訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、売主Xの請求について、認容した。

(1) Yらの詐欺行為の有無

Y社は、Xに対し、本件不動産を担保にして融資を行う意思がないのに、不動産担保ローンを勧誘し、Xを、Y社から借入れをすれば、本件不動産の所有権を失わずに済むと誤信させ、このことが、Xを、本件不動産のリースバ

ックへと誘導したといえる。

Yらは、Xに対し、リースバックを提案したところ、Xがこれに応じた旨主張するが、Xにとって、半年程度のリースバックは望んでいた内容ではないことが明らかであり、Xが上記のような提案にたやすく応じたとは考えにくい。

また、本件不動産の売買代金を500万円と合意した理由として、同不動産と同一建物内にある物件の売買代金事例が800万円であり、本件不動産は経年劣化により室内のリフォームに相当額の費用を要するので、本件売却価格が市場価格よりも著しく低廉であったとはいえない旨主張するが、本件不動産は、引き続き原告が居住し、室内のリフォームは行われないうまま、後に1250万円で売却され、更に1980万円で転売されていることから、上記Yらの主張はただちに採用し難く、本件不動産の売買代金額（500万円）は、著しく低廉なものであったと認められる。その他の事情も鑑みて、Yらは、Xから本件不動産を市場価格よりも著しく低廉な価格で取得し、これを転売して利益を得るとの企図の下、順次Xに働きかけ、本件不動産につき、リースバックを締結させるという、Xの望む内容とはかけ離れた方向に誘導し、同不動産を騙し取ったと認めることができる。

したがって、Yらは、それぞれ詐欺行為の重要な部分に関与し、その実現に不可欠な役割を担っていたというべきであり、共同不法行為が成立する。Y社、Y2社、Y3社は、代表者の行為についての損害賠償責任（会社法350条）、担当者の行為について、使用者責任（民法715条）を負う。

(2) Xの損害額について

本件不動産と同一マンション内の他物件（専有部分の建物の床面積40.05㎡）の評価額が1768万円であった。これを本件不動産の床面積29.10㎡に換算すると、約1284万円であり、被告Y3の他業者に対する売買代金額である1250万円に近似するといえるため、本件不動産の価格相当額を1250万円と認める。

Xの損害額として、上記1250万円と売買代金として既に受領した金額との差額約768万円と弁護士費用として、その1割相当の約76万円を認める。

よって、Yらに、連帯して約844万円等の支払を求める限度で理由があるから認容する。

ま と め

リースバックは新しい取引形態であり、国土交通省は2022年6月に「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表し注意を促しているの、参照されたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除 及び解除後の使用料相当損害金等の賠償請求が認められた事例

事 案 の 概 要

令和2年6月、貸主X（原告、個人）は、借主Y1（被告、個人）との間でマンションの一室について、賃貸期間2年、賃料17.3万円で賃貸借契約を締結した。

本物件には、Y1が入居した直後から、Y2（被告、個人）を含む複数の人物が頻繁に出入りし、深夜の時間帯に作業音のような騒音を立てる等の迷惑行為があった。そのため、本物件の階下の居住者から騒音の苦情がXに入り、XはY1に口頭で注意を行った。

その後も騒音が継続したため、Xは、契約違反の旨を記載した通知書をY1に渡し、Y1から署名のうえ返送を受けた。その際にY1とY2との同居が判明したので、Xは、賃料を5千円加算し、Y2を同居人として認め、騒音に注意するとした同意書を取り交わした。

令和3年2月、Xは、継続する騒音について、Y1、Y2及びY1の知人らと話し合いを行った。Xが敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、Y2は「Y1をこんなめにさせたのは、あんたのせいだ。敷物はしかねえよ」、「Y1を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってんだよ」などと怒鳴り、Xに本物件及び移転先への転居費用等を請求した。さらに、「Y1は仕事だって行っていないですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。Xは、一定期間Y1に連絡しない、連絡した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書にその場で署名させられた。

騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は令和3年3月に退去したが、Xはそこに新たな入居者を入れることができなかった。

Xは、令和3年5月に賃貸借契約の解除をY1に請求し、その後、契約解除から明渡しまでの本物件の使用料損害金（約定：賃料の2ヶ月分相当）215万円余、階下の居住者の退去に伴う逸失利益129万円余、騒音、脅迫的言動に伴うXの治療費及び通院慰謝料105万円余、防犯カメラ設置費用37万円余、弁護士費用110万円など合計599万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求につき421万円余を認容した。

【階下への騒音等の迷惑行為】

階下居住者は、階上から足音や物を引きずるような音が聞こえるなどして睡眠が妨げられた。その苦情を受けXがY1に口頭で注意したが騒音は止まなかった。Xが、騒音

を立てる行為が契約違反となる旨通知書で警告をし、Y1は異議なしとして署名のうえ返送した。同居人Y2がいることが判明し、同意書により騒音への注意と管理費の加算を認めた。その後も騒音が止まず、階下居住者が退去した。

これらによれば、Y1らが騒音を発生する迷惑行為を行ったことが認められ、これは、Y1との関係では、賃貸借契約及び管理規約の条項に違反する「共同住宅の秩序を乱す行為」、「騒音により近隣に迷惑を及ぼす行為」に当たるから債務不履行を構成し、Y2との関係では不法行為の成立が認められる。

【Xへの脅迫的言動】

騒音への改善措置を求める話し合いの席で、Y1らがXに「建物に住めない状況になった、Y1が休業するに至った」として責任を取るようになり、転居費用、休業補償、慰謝料等の支払いを求めたうえ、請求金額を提示しているもので、Xが支払義務を負わないものについてあえて高額な請求をしている。XはY1らの言動により、理不尽な内容の書面を作成するほどに困惑した状態に陥っていたものと言うことができる。

これらによれば、話し合いにおけるY1らの言動は、賃貸借契約の契約条項に違反する「自ら又は第三者を利用して相手方に対する脅迫的な言動を用いる行為」、「偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害する行為」に当たるから、Y1との関係では債務不履行を構成し、Y2との関係では不法行為の成立が認められる。

【Xに生じた損害】

Y1に債務不履行がありXとの信頼関係は破壊されたものといえるから、Y1は、令和3年5月のXからの契約解除の意思表示により賃貸借契約は請求日をもって終了したと認められ、請求日から明渡しまで賃貸借契約の契約条項に基づき使用料相当損害金215万円余の支払い義務を負う。

また、Xは、階下居住者が退去した後も、同様の苦情が発生することをおそれて同室を賃貸することができなかったと認められ、129万円余の損害が認められる。

Xの治療費等については、病院の受診が脅迫的言動のあった日より前であることを考慮するとY1らの債務不履行等により生じたものと直ちに認めることはできない。

防犯カメラ設置費用37万円余は事実関係を把握するため必要であったと認められる。

上記認定された損害額を前提とするとY1らの債務不履行ないし不法行為と相当因果関係のある弁護士費用の額は38万円とするのが相当である。

国交省が企業等に空き家改修費用の1/3を補助

■国土交通省は空き家の活用に向けた支援策を拡充する。企業やNPOが手掛ける空き家のリノベーション(大規模改修)費用の1/3を補助する。(日本経済新聞2023. 6. 15)

●2023年度に空き家対策の事業を大幅に見直した。空き家を買取るなどして大規模改修した場合に要した費用の1/3を支援する。解体せずに住宅や施設として再利用することを想定する。取り壊した場合は費用の2/5を補助する。地方自治体や物件の所有者が空き家の活用策を探るための調査費用についても、国が最大半額を負担する。政府は対策を急ぐ。6月には空き家対策を強化する改正関連法が参院本会議で可決・成立した。窓や壁の一部が壊れているような「管理不全空き家」について、税優遇の対象から外す。所有者に適切な管理を求めて建て替え等を促す。

◆日本の住宅全体に占める空き家の割合は18年に13.6%。

米国や英国、フランスなどはこれを下回る。海外では中古住宅を改修して再販する「フリッパー」と呼ばれる事業者などが空き家の増加を抑えている。



空き家の増加は全国的な課題となっている

日本では子育て世帯向けの住宅需要が高まっている。官民が連携し、空き家を再生して流通させる仕組みづくりが急がれる。

藤枝市が「逆空き家バンク」創設で買主希望を登録

■藤枝市は空き家情報を登録する通常の空き家バンクとは逆に、空き家の購入希望者情報を登録する「逆空き家バンク「リ・バース」」を立ち上げた。(日本経済新聞2023. 6. 14)

空き家バンクの登録が進まない！

●通常の空き家バンクでは、空き家情報の登録で所在地が明らかになり、防犯上の問題が生じる。かつての家族の住まいを知らない人に売り渡す心理的不安もあり、「登録数が伸び悩み、条件面などマッチングへのハードルも高い」という。

藤枝市が「逆バンク」で活用促進

●藤枝市が4月から始めた逆空き家バンク「リ・バース」は、空き家の買い手情報を市のホームページ上で公開するなどし、事業者から空き家の持ち主に提供してマッチングにつなげようという取り組み。事業用か住宅用かといった利用目的や、賃貸か売買かの取引形態、間取りやリフォーム可能かどうかなどの希望条件を、買い手側が登録する。買い手の希望条件の登録ならば防犯上の問題はなく、売買後の用途も事前に分かる利点がある。

藤枝市はリ・バースに先立つ2019年、空き家の改修や仲介解体などを手掛ける事業者を市が認定する「藤枝市空き家ゼロにサポーター」制度を設け、空き家対策に官民一体で取り組んできた。リ・バースへの登録情報は市ホームページへの掲載の他、空き家ゼロにサポーターの認定企業にも情報提供する。ホームページの情報を見て売り手が現れた場合は、市が買い手側との連絡調整などもする。リ・バースに空き家ゼロにサポーター制度を組み合わせることで、「市が認定した業者との取引となり、持ち主も安心して空き家を手放すことができるのではないか」と藤枝市の担当者は期待する。すでに登録された5件の中には、倉庫や蔵を改造して若手ミュージシャン向けのスタジオを造りたいとか、宿泊施設を造りたいという情報もある。これらが実現すれば、移住促進にもなると期待される。

投資用不動産ローン(アパートローン)に 過熱感

「投資用不動産ローン」の貸し出しが拡大

●投資用不動産ローンは、日銀が金融の異次元緩和に踏み切った13年頃から増え始めた。値上がり期待に加え、相続時に節税効果が見込めるためだ。だが16年以降、日銀や金融庁が地銀のアパートローン増加を指摘し始めたことで減少基調に転じた。18年にスルガ銀行がシェアハウス物件をめぐる不適切融資で業務改善命令を受けたのをきっかけに、各行は融資姿勢を一段と厳しくしていた。それが 21年頃を境に増加に転じた。

◆投資用不動産ローンを積極化しているのがネット銀行だ。楽天銀の投資用マンション向け貸出残高は1年前に比べ8割増えた。3年前に比べると約8倍に膨らんだ。主に「区分マンション」と呼ぶ1戸単位での賃貸マンション購入者に融資している。楽天銀は「東京や大阪などの駅近くの流動性が高い物件しか取り扱っていない」と話し、貸し倒れリスクは低いと説明する。ソニー銀行も区分マンションを中心に、投資用不動産ローンを拡大している。地銀の一部も引き続き投資用不動産ローンに意欲的で、横浜銀行ではアパートローンの残高が1兆8,658億円と3%増えた。静岡銀行の残高は5%増えた。

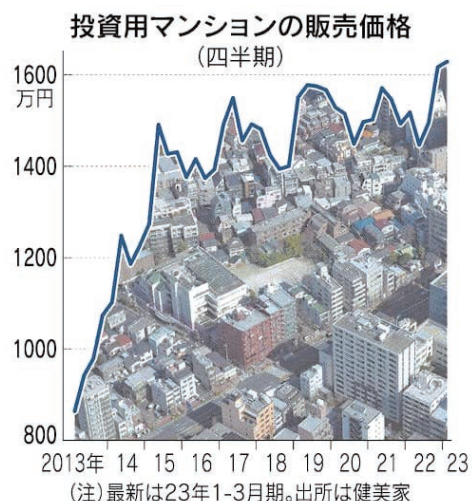
区分マンションの販売価格は 最高値を更新

●13～16年頃と比べると、最近ではアパートより区分マンション向け融資の拡大が目立つ。アパートの単価が数千万円規模なのに対し、区分マンションは1千万円台で購入できる

ため、年収が低い人も参入できる。アパートローンが細るなか、販売会社がまだ見込みのある区分マンション市場に軸足を移し、一部の金融機関も区分マンション向けを中心に貸し出しを増やしている。区分マンションは貸し倒れが発生した場合の損失額が小さく融資しやすい。不動産投資情報サイト「健美家」によると、同サイトに登録された区分マンション販売価格の全国平均は23年1～3月期に1,629万円となり、集計開始以来の最高値を更新した。投資用物件の価格は10年で2倍になった。

今後の不動産市場をめぐる懸念材料

(1) 国税庁が24年の適用開始を目指す相続税の算定ルール見直しの動き…いわゆる「タワマン節税」を防ぐ狙いで、「実現すれば、相続目的の購入者が減り、投資用マンションの需給が緩む



恐れがある」(不動産投資家の玉川陽介氏)。

(2) 日銀が金融引き締めに向き転じた場合は不動産市場全体に下押し圧力がかかりかねない。

(3) 不動産投資をめぐるトラブルの噴出…

22年11月には不動産会社ReVie(レヴィー・東京渋谷)が販売し、そのグループとみられる会社が管理する区分マンションで、オーナーへの賃料支払が遅延する事件が起きた。オーナーの多くはオリックス銀行の投資用不動産ローンを利用しており、同行は顧客対応に追われた。

■不動産投資家の依田泰典氏は、「不動産会社は玉石混淆であり、投資家側も騙されないよう知識を付ける必要がある」と話す。銀行側も貸し出し競争が再燃し、規律を緩めれば、不正が横行した過去に後戻りしかねない。(以上 日本経済新聞2023. 7. 4)

屋根裏を収納に活用！ リフォームでも設置可能

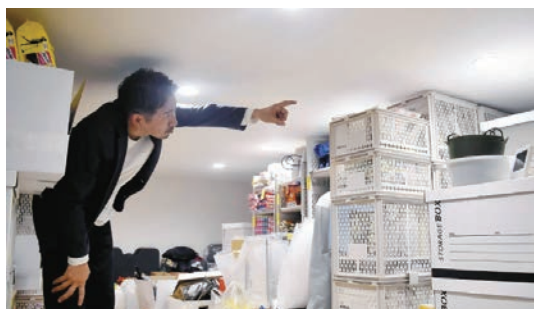
■収納場所を増やそうと、戸建て住宅に「屋根裏部屋」を設ける人が増えている。
一定の条件を満たせば、容積率への算入除外となるため、余剰空間を活用しやすい。
新築だけでなくリフォームでも設置でき、注目が集まっている。(読売新聞2023.6.20)

収納に活用、災害時は避難拠点に

●横浜市の50歳代の女性は2020年、実家の建て替えで、屋根裏部屋付きの平屋を建設した。屋根裏部屋は約9畳で、天井の高さは1.4m。トイレ、トイペーパーや洗剤の他、防災用の寝袋や非常食、簡易トイレなどをラックや段ボールに入れて収納する。屋根には断熱構造材を使っているため、夏場も暑くなりにくい。女性は、「万が一、川が氾濫して1階が浸水被害に遭っても、屋根裏部屋を拠点に在宅のまま避難生活ができるようにしたかった」と喜ぶ。住宅は三井ホームに注文し、提携する「アトリエアーキテック」(横浜)の1級建築士・加藤栄蔵さん(49)が設計した。加藤さんは、「収納に使いやすいよう勾配のない天井にしたほか、屋根裏部屋に通じる固定階段をリビングの脇に設置しました」と話す。

容積率いっぱいの家でも設置可能

◆屋根裏部屋は、建築基準法で「小屋裏物置」と呼ばれる。床から最も高い天井までの高さが1.4m



屋根裏部屋の説明をする
加藤さん(横浜市内で)



長女と屋根裏部屋で遊ぶ男性(埼玉県内で)

以下、面積が下の階の1/2未満であれば、延べ床面積に算入されない。そのため、容積率が上限に達していても設置が可能で、空間をより活用できる。三井ホーム東横営業所長の磯貝直人さん(45)は、「3階建てにできない閑静な住宅地などでニーズが高い」と話す。

新築だけでなくリフォームでも可

◆リフォームで設置することもできる。埼玉県で家族4人で暮らす男性会社員(42)は本年5月上旬、2階建ての自宅に9畳の屋根裏部屋を新設した。2010年に新築で購入したが、家族が増え、手狭に感じていた。男性は、「昔から屋根裏部屋に憧れていた。自分が今使っている部屋を、子ども部屋にする時がきたら自分の空間として活用したい」と話す。DIYが趣味の男性は階段を自作。あとの工事はボーンズホーム(東京)に依頼した。工事は屋根裏部屋の床を補強しフローリング材を敷き、天井と壁に断熱工事を施すもの。工期は3日間で、費用は約90万円だった。現在は長女(3)と遊ぶ際に利用しているが、今後、収納や趣味の空間としての活用も検討しているという。ボーンズホームでは、

年150件前後の屋根裏部屋の新設工事を請け負っている。床をフローリングにし、折りたたみ式階段を新設する簡単な工事ならば工期は1日。6畳程度なら、電灯や換気扇の設置などのオプション、諸経費を含めても30万円台でできるという。収納だけなら断熱工事は不要。ただ、デリケートなシルクや皮製品などを収納したり、屋根裏部屋で長時間過ごす予定がある場合は、屋根や壁の断熱工事が必要となる。また、住む地域によっては設置できる階段の種類が制限される場合もある。事前に業者に相談、確認したい。ボーンズホーム社長の小玉正彦さんは「屋根裏は戸建て住宅最大のデッドスペース。狭い住宅では、収納部屋が1つあるだけで生活に大きなゆとりができる。何を収納するかなど、用途を考えた上で相談してほしい」と話す。

相続した土地・建物 来年に登記義務化 注意点は

■不動産登記法などの一部が改正され、2024年4月から土地や建物の相続登記が義務化される。「正当な理由」なく手続きを怠ると過料を科される。相続人はどんなことに注意すればよいのか。義務化はなぜ必要なのか。(毎日新聞2023.6.27)

登記しないで放置すれば10万円

●親の死後に子供らが土地などを相続する際、名義人を変更する手続きを「相続登記」と呼ぶ。これまでは手続きの申請期限や未申請に対してペナルティはなかった。義務化されると、相続人は不動産の取得を知った日から3年以内に登記を申請する必要がある、「正当な理由」がないのに登記しないまま放置すると、10万円以下の過料が科される。来年4月1日の法施行前に相続した人も義務化の対象になるため注意する必要がある。不動産取得を知った日か法施行日のどちらか遅いほうの日から3年以内の申請が必要になる。

「正当な理由」にあたるケース

◆「父親が亡くなったが、不動産を所有していた事実を知らなかった」場合は、申請義務の期間は原則開始されない。相続人が複数いる場合は遺産分割の話し合いが成立した日から3年以内に登記しなければならない。義務化後、3年以内に遺産分割協議がまとまらなくても、事前に登記官に相続開始を申告しておけば大丈夫だ。相続人が大勢いて把握に時間がかかる場合や、遺産範囲を巡り争いがある場合も「正当な理由」にあたる。



▲倒壊の恐れがある「特定空き家」を解体する作業員

◆持ち主が不明な土地の多くは、所有者が死亡した際に相続登記の申請がないために発生している。高齢社会が進み、持ち主の分からない空き家も増えている。都市部に転居した相続人が実家などの登記をしていないケースや、土地の価値が低く売却が困難で相続税や登録免許税を負担する登記の必要性を感じず、数代にわたって放置されているケースもある。

登記義務化はなぜ必要なのか

●相続登記の義務化で所有者不明土地を減らし、土地の利活用を促す狙いがある。法改正後は所有者不明でも、裁判所が選んだ管理人による売却や用途変更が可能になる。相続手続き書類の自動作成や代行取得などのウェブサービスを手掛ける「エイジテクノロジーズ」(東京)の伊藤沙季さんが講師を務めたセミナーでは「相続登記を放置していいことは何もない」と参加者に呼びかけた。具体的には移転登記せずに放置したままの状態が続くと「特定空き家」に指定される可能性がある。市町村から修繕や撤去などの勧告を受けると、住宅に適用される固定資産税の軽減措置が外れ、税負担が増す。また、強制的に空き家を撤去する「行政代執行」が実施されると、解体費用として数百万円を請求されることもあると語る。

相続登記手続きは“一気に”が○

■このため伊藤さんは「相続が発生したタイミングで登記を一気に済ませてしまうことを心掛けてほしい」と語る。相続登記手続きの進め方としては▽書類作成や申請などを相続人自身で行う▽司法書士などの専門家に任せる▽ウェブサービスを活用する——などの方法があるが、専門家への依頼やウェブサービスは基本的に有料となるため、費用と労力を考え自分に合った方法を選ぶ必要があると指摘する。

玄関ドアの鍵の開け閉めを“顔認証”や“スマホ”で

■玄関ドアの鍵の開け閉めを、顔認証やスマホで行える電気錠の利用が広がっている。リフォーム時だけでなく、後付けできる商品も出ている。(読売新聞2023.6.6)

電気錠にリフォーム／後付けも可能

●東京都の会社員男性(52)は昨年3月、顔認証で鍵を開閉できるドアにリフォームした。ドアの前に立つと数秒で鍵が開く。男性は「以前、家族が外出してしまい、鍵を持たない子どもに待ちぼうけさせたことがあった。その心配がなくなった」と喜ぶ。男性が取り入れたのは「YKK AP」(東京)のリフォーム用ドア「ドアリモ 玄関ドア D30」で、顔認証キー付きを選んだ。価格はドアにもよるが50万～70万円台。施工費に加え、電気工事費が必要になる場合がある。同社が顔認証キーを導入したのは2021年。顔を3Dで認識するシステムで、他人を本人と誤認する確率は100万分の1と高精度だ。最大で20人分登録可能。同社ドア商品企画室長の片桐裕治さんは、「介護で訪問する人の顔を登録するといった使い方もできる」と話す。

◆「リクシル」(東京)の電気錠はスマホを鍵にすることができる。専用アプリをダウンロードしたスマホを身につけた状態で、ドアのボタンを押すとスマホから通信を受けた鍵が開く仕組み。鍵の開け閉めの履歴がスマホに残るため、戸締まりの確認も簡単だ。リフォーム用ドア「リシェント 玄関ドア 3」(34万5400円から)と、電子錠付属品(7万1500円から)の購入が必要。施工費が別途かかる。

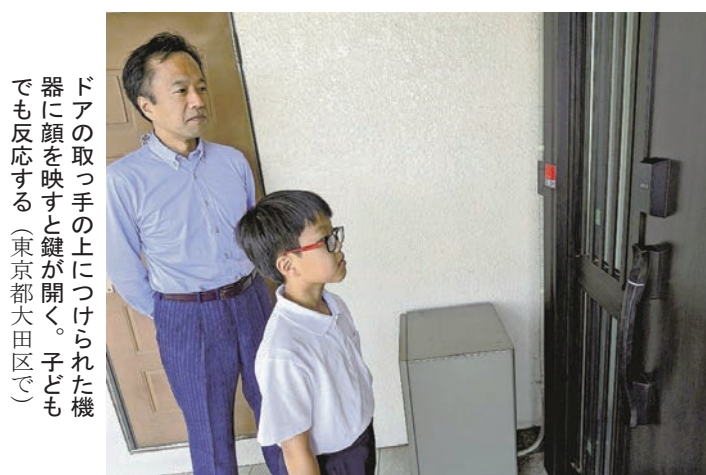
◆ドアを替えずに、電気錠を後付けできる商品もある。電子機器製造会社「ミネビアミツミ」(長野)の「SADIOT LOCK 2」(1万3200円)は、専用の機器をドアの内側のサムターンに被せるようにして、両面テープで固定する。専用アプリを入れたスマホが鍵になり、ドアに近づけるだけで解錠できる。同社のオンラインサイトなどで買える。ただ、こうした商品の場合、鍵の開け閉めをするつまみの形状や、位置によって取り付けられない可能性もある。同社イーコマースセールスユニットの中村明大さんは、「購入前に取り付け可能かホームページなどでしっかり確認してほしい」と話す。

停電や電池切れ 耐用年数にも注意

●便利な電気錠だが注意が必要な点もある。停電や電池切れが発生すると、顔認証やスマホによる解錠ができなくなる。メーカーはこうした事態に備えて手動の鍵を用意している。自分で機器を後付けした場合は、それまで使っていた鍵を持ち歩くとよい。電池の残量は本体やスマホを使って確認できる。ドア側の電池だけでなく、スマホの充電が切れても解錠できなくなるので注意が必要だ。耐用年数にも注意したい。部品の数が多くなるため、電気錠の耐用年数は一般錠より短く、7年と設定されている。こうした指針を策定している日

本ロック工業会は、「鍵は大事な財産や命を守るもの。そのため、作製した後もしっかりと点検、整備を行ってほしい」と話している。

ドアに後付けできる「SADIOT LOCK 2」(提供写真)



ドアの取っ手の上につけられた機器に顔を映すと鍵が開く。子どもでも反応する(東京都大田区で)

県内不動産市況調査 地価DI(実感値)プラスに

●静岡県不動産鑑定士協会と当協会とでまとめた
本年4月1日時点の県内不動産市況調査(県内宅
建業者1,000社にアンケート調査し546社から回答)

によると、地価動向の判断指数(DI=「上昇」と回答した人数から「下落」とした人数を引いた値)の実感値は+3.1だった。社会経済活動の活発化を背景に前回の2022年10月時点より4.0ポイント改善した。コロナ禍以降、実感値がプラスに転じたのは今回調査が初めて。

◆県内11地域のうち、10地域で改善した。静岡は+6.1ポイントの+23.0、浜松は+2.9ポイントの+10.2、中遠は±0.0から+7.5に。一方で伊豆・田方は-20.8、

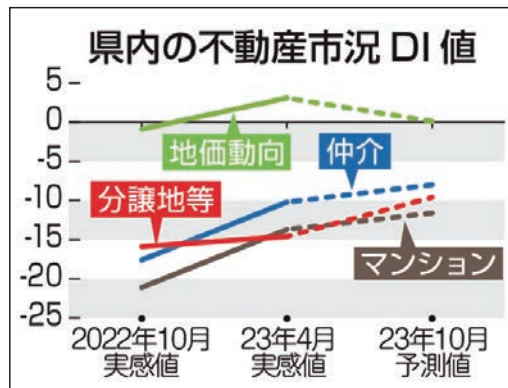
富士・富士宮は-14.4、榛原-10.0と地域間格差が依然として大きい。◆項目別DIでは、分譲地など取扱件数は+1.3ポイントの-14.6、マンション販売は

+7.4ポイントの-13.7、仲介件数は+7.4ポイントの-10.2といずれも改善傾向を示した。

◆半年先の地価動向DI予測値は+0.1で今回の実感値より下落する見通し。

●調査にあたった不動産鑑定士は「脱コロナや大手企業の賃上げなどプラス要因はある

ものの、円安基調の継続や物価上昇などで企業や家計の負担増が続くとみられ、今後の土地需要への影響が懸念される」と指摘する。(静岡新聞2023.7.13)



ホテルニューアカオ復活 熱海再生の象徴に

●2021年11月に惜しまれながら営業を終了した熱海市の「ホテルニューアカオ」が7月から営業を再開した。ホテルは1973年に開業。景勝地 錦ヶ浦からの絶景を売りに団体旅行が盛んだった昭和から平成にかけて人気を誇った。だが、コロナ禍に伴

う業績悪化や施設の老朽化で、約50年の歴史に幕を下ろした。ホテルは2022年12月、米投資ファンドに売却され、全国でホテル再生を手がけるマイステイズ・ホテル・マネジメント(東京都)に運営が引き継がれた。

■営業再開に向け、同社は「昭和98年7月、熱海のシンボル蘇(よみがえ)る」を合言葉に、創業当初からのロゴマークや館内のインテリアなど昭和の雰囲気を残しつつ、厨房設備、客室の建具などを改修。宿泊業界が人手不足に悩む中、新たなスタッフに加え、アカオに愛着がある元従業員22人も職場復帰し、一丸となって再開準備を進めてきた。7月12日に行われた式典で同社の山本俊祐会長は「これから50年続いてほしい熱海のシンボル。皆さんと一緒に素晴らしいホテルをつくりたい」と抱負を述べた。客室の洋室化や子ども向けプレイルームなどニーズに合った施設整備を段階的に進め、「懐かしさ」と「新鮮さ」が共存するホテルを目指すという。(静岡新聞2023.7.13)



錦ヶ浦の断崖に立つホテルニューアカオ。熱海の観光再生のけん引役として期待される＝熱海市

土地も検査が 必要な時代です



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

契約後も安心！

埋設物見舞金制度保証

Me-my80/200 (ミー・マイ80/200)

2年間、最高**80万円**まで保証

※埋設物見舞金＝損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

人気の
組み合わせ

① 埋設物調査200
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格(250㎡の場合)

100,000円～

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格(250㎡の場合)

75,000円～

②+③+④
グリーンテスト
保証深度:80cm以内

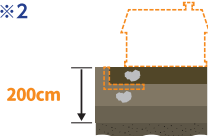
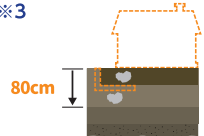
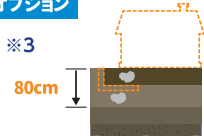
参考価格(250㎡の場合)

80,000円～

③
グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)

参考価格(250㎡の場合)

60,000円～

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

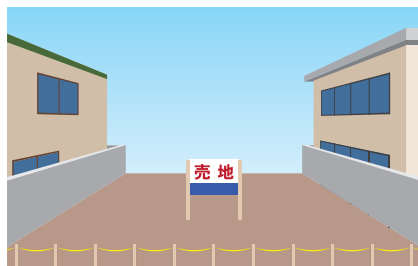
※1 調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。※2 保証深度は2.0m以内となります。※3 保証深度は0.8m以内となります。

土地取引で 失敗しないための3箇条

誰でも出来る!?!/

※国土地理院空中写真閲覧サービスより抜粋・加筆

土壌汚染 土地利用歴の チェック!



今は更地だけど…



昔の空中写真には工場らしき影が!

軟弱地盤 ロケーションの チェック!



一見問題がなさそうな土地でも…



道路のひび割れ、電柱の傾き、川や池などが
近くにある土地は地盤が弱いかもしれません

地中埋設物 近隣住民の 聞き取り



ごく普通の畑だけど…



近隣住民から情報を得られることもあります

お忙しい皆さまのために、「**土地リスク診断書**」を**無料**でご提供しています。
(空中写真、液状化マップ、近隣地盤データ等)

グリーンテストのお申し込みは



株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

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

UGRコーポレーション株式会社

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



スマホからも
お問合せ
いただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください

無料
相談

0120-218-128

UGR 検索

あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて
最大24ヵ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)



自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障



ご融資金利に
上乘せなし



「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の
サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「えん
てつポイント」または「杏林堂ポイント」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定のカードローンをご用意!

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



7 土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日でも相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。
夢おいプラザ浜松・磐田は土日とも休まず営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-401-2261

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00 (但し、当金庫休業日は除きます)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211



浜松いわた信用金庫

えがお 無担保住宅ローン25

家族の未来に、
笑顔をおくろう



	会員の方(※)	会員以外の方
変動金利	年 1.60%	年 1.80%
固定金利	年 2.15%	年 2.35%

お借入当初は
お利息のみ
のご返済もOK!
(最長4年)

会員の方で日本労信協保証を
ご利用の場合に限ります。
(元金据置期間は返済
期間に含まず)

【ご融資金額】最高2,000万円 【ご返済期間】最長25年

●表示の内容は2023年4月1日現在の内容です。●元金据置期間は返済期間に含まず。
※表示金利は変更となる場合がございます。

※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。

最高2000万円までの大型無担保ローン!

融資額: 500万円超 2,000万円以内

※当金庫の無担保融資総額(カードローン含む)2,000万円以内

**土地建物等の
担保は不要!**

**取扱手数料、
繰上返済手数料は無料!**

保証料0円

保証料は〈ろうきん〉が負担

**安心の
団体信用生命保険付き!**

保険料は〈ろうきん〉が負担

ムリなく返済できる!

最長25年のゆとりある
返済期間

ご注意事項 ●表示の内容は2023年4月1日現在の内容です。●無担保住宅ローン25(えがお)は、住宅購入やリフォーム・増改築などにご利用いただけます。●担保・取扱手数料は不要です。●変動金利型について、貸付期間中に金利が変更となる場合がございます。●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。●日本労信協の保証基準等を満たさない場合は、融資額1,000万円以内、返済期間20年以内、かつリフォーム関連資金に限り、SMBCファイナンスサービス保証での再審査をさせていただきます。SMBCファイナンスサービス保証をご利用の際には、表示の適用金利に年1.9%の金利を上乗せします。●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。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件により、お客さまのご希望にそえない場合もございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。



**審査結果をスピーディに回答!
インターネット仮申込み**



〈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。

10月1日から 消費税のインボイス制度がスタート

■宅地建物取引で消費税が課税されるのは、建物の譲渡（一般人が自宅を譲渡する場合を除く）や事業用建物の家賃、売買や賃貸借の仲介手数料などである。本年10月1日からは消費税を頂く取引相手からインボイスを求められるケースが想定される。どのように対応すべきか。（全宅連リアルパートナー2023年7月号）

インボイス発行が必要なケース

●課税業者（簡易課税を除く）は、受け取った消費税から支払った消費税を差し引き（これを「仕入税額控除」という）、残りを税務署に納付する。インボイス（適格請求書）は仕入税額控除を行うために必要なものである。ただ、一般個人の方や免税事業者は消費税の申告をしないので、インボイスは必要ない。消費税の簡易課税業者も、売上金額に基づいた簡便的な方法（みなし仕入率）を使って仕入税額控除をするので、インボイスは必要ない。つまり、インボイスが必要なのは、原則的な課税方式（本則課税）により消費税を申告している事業者のみである。そのような事業者の請求に応じるには、インボイス発行事業者の登録をする必要があるが、登録すれば消費税課税業者となり、消費税を申告・納付することで、税負担が増すことを考慮しなければならない。

事業用賃貸における留意点

●インボイス発行事業者になったとしても、毎月の賃料に対してインボイスを発行する必要はなく、すでに賃貸借契約を締結している場合は、登録番号や税率など契約書に記載されていない事項を記載した書面をオーナー名において作成し、借主に通知することで対応できる。借主にはその書類を保管しても

らう。あとは毎月の支払いが客観的に確認できるもの（通帳や振込票）で代用可能。10月1日以降に新たに賃貸借契約を結ぶ場合には、契約書の中にインボイスへの記載事項を盛り込む必要がある。

インボイス発行事業者となった場合の通知書例

キジ鳩商店 御中

鳩田 太郎

適格請求書発行事業者（インボイス事業者）
登録番号のお知らせ

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素より格別のご高配を賜り、心より厚くお礼申し上げます。

さて、令和5年10月1日から、消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）が始まります。このたび、登録手続きが完了しましたので、以下のとおり登録番号をご案内申し上げます。
なお、適格税率は10%です。

敬具

記

登録年月日	令和5年10月1日
適格請求書発行事業者登録番号	T12345×××△△△△
名称	鳩田 太郎

以上

インボイス対応の書式はハトサボ書式集にあります

県暴力団排除条例違反(組事務所開設)で5人逮捕

■県警捜査4課と浜松中央署組織犯罪対策推進本部などは7月10日、県暴力団排除条例違反の疑いで、指定暴力団山口組系組長の男ら5人を逮捕した。組事務所の設置、運営に対し同条例を適用するのは初めて。5人の逮捕容疑は3月、中区砂山町の暴力団排除特別強化地域に事務所を開設し、6

月まで運営した疑い。浜松中央署によると、事務所を設置していたのはマンション高層階の1室で、逮捕された組員の所有。2011年に制定された同条例では、保育園や小学校などの教育施設から200m以内の組事務所開設を禁止していて、設置場所はその区域内でもあった。（静岡新聞 2023. 7. 11 他）

マンション隣室からの受動喫煙 トラブルの顛末

■兵庫県のマンションに住む女性(56)は、隣に越してきた男性のタバコの煙を吸うこと(受動喫煙)により健康被害を生じ、禁煙を訴えたが当人は聞き入れず、管理会社を通じても解決できず、管理組合が乗り出しマンション管理細則を改正することで一応の解決をみたが……。その顛末。(毎日新聞2023. 6. 16)

病院で「急性受動喫煙症」の診断

●タバコの臭いが女性の部屋のリビングに漂い始めたのは2021年7月、喫煙者の男性が隣に入居してからだ、という。ベランダで一服する男性に、室内で吸うようお願いした。管理会社にも頼んで注意してもらったが状況は変わらなかった。窓を閉めても臭いが漂い、煙で目や喉、胸が痛んだ。日本禁煙学会は受動喫煙による健康被害について6段階の基準を設けているが、女性は病院で、レベル3にあたる「急性受動喫煙症」と診断された。問題がくすぶり始めてから2か月、マンション管理組合の理事、管理会社も立ち会って話し合いの場が設けられた。タバコの煙は、窓を閉めても上階や隣の部屋の窓のすき間から入る。産業医科大(北九州市)の大和浩教授らの研究ではそのような結果が出ている。男性は窓を閉めて室内で吸うことを拒否したが、最終的に喫煙場所は風の影響を受けにくい廊下に限ることで合意した。だが1年ほど経つと、女性の部屋に再び臭気が漂うように。22年末、女性は症状が悪化し「慢性受動喫煙症」となった。10代の長女も急性受動喫煙症と診断された。女性は「スモークフリーシティ」をPRする大阪府吹田市の職員に相談しアドバイスをもらった。



東京都住宅供給公社の「禁煙マンション」。
居室も含め敷地内は全面禁煙となっている

マンションの管理規約や生活上の細かなルールを定めた「使用細則」を改訂する手法だった。ベランダや駐車場など共用部分での禁煙に加えて、「受動喫煙の被害を出さない」とする使用細則の見直しを提案。今年3月、マンション住民の合意を得て、提案どおりに改定された。

「禁煙マンション」に申し込み殺到

◆受動喫煙を防ぐため、20年に改正健康増進法が全面施行されたものの、喫煙の規制は居住空間には及ばない。マンションでの喫煙トラブルが防げないため、共用部分を禁煙とする動きが広がっている。さらには、室内など専有部分も禁煙とする「禁煙マンション」も増えている(左下写真)。東京都住宅供給公社は老朽化による建て替えに伴い、20、22年に世田谷区で「禁煙マンション」計3棟112戸を整備。空室の公募で、20年の24戸には272件(倍率11.3倍)、22年の41戸には238件(倍率5.8倍)の申し込みがあった。23年度は、杉並区と大田区でも「禁煙マンション」を導入するという。

喫煙者の権利も 解決が難しい課題

●冒頭紹介の兵庫県のマンションで暮らす女性は、「以前よりは改善された。でも…」と顔を曇らせる。同じマンションに住んでいる以上はお互い様だ。

ある程度は我慢しないとイケない——。

喫煙場所がますます限定される喫煙者に同情と理解を示す声は根強く、そんな声も耳にし、一部の住人とはギスギスした関係になってしまった。改定したマンション管理細則を元に戻そうとする動きもあったという。女性の部屋には今も、タバコの煙が流れ込んでくる日もあるとし、「引越して被害から逃れるのが賢明な方法だとは思う。でもそれでいいのか、悩んでいる」と語る。

鉄道の高架下にモダンなガレージハウス等 好評

■鉄道の高架下にモダンなガレージハウスや洒落た学生寮が登場し、人気だ。立地の良さはもちろん、住む人のニーズに配慮した設備も魅力のようだ。(読売新聞2023. 6. 29)

近鉄奈良線の鉄道高架下に並ぶ「K・BLOC HANAZONO」の2階の居室でくつろぐ男性(大阪府東大阪市で)



意外と静かで駅近か 賃貸続々

●大阪府東大阪市の近鉄奈良線「河内花園駅」近くの高架下には、約60mにわたり、黒を基調とした賃貸ガレージハウス「K・BLOC HANAZONO」(6棟計12戸)が並ぶ。鉄骨造2階建て、道路に面した1階にガレージ、2階は居室や風呂、トイレ、キッチンなどを備える。延べ床面積は約56～66㎡。駅まで徒歩約4分、大阪中央環状線まで車で約3分と好立地で、交通の便がよく、無骨なデザインに一目惚れしたという会社社長の男性(54)は、事務所兼セカンドハウスとして活用する。週3、4回、市内の自宅から車で通い、泊まる日も。頭上で列車が数分おきに行き交うが、「意外なほど静かで快適。秘密基地みたいでかついい」と満足顔だ。昨春、近鉄不動産などが車やバイクの愛好家向けに開発。高架には200m程度のロングレールを敷く。建物は高架の底面から1m以上離れた。全戸が契約済みで「解約待ちの申し込みが相次ぐ状況」(同社)。別の高架下で第2弾の物件も建築中だ。

◆高架下にはかつて、狭い、暗い、うるさいといったイメージがあったが、近年、道路の渋滞解消を狙い、鉄道の一定区間を高架化する事業が進展。神戸国際大教授の中村智彦さん(地域経済論)によると、高架下に生まれた広大な遊休地に、おしゃれな商業施設などが増える一方で、住まう場としても注目されるようになってきた、という。

●東京都内にあるJR中央線東小金井―武蔵小金井駅間の高架下には、約300mにわたり、学生専用賃貸住宅「中央ラインハウス小金井」(3棟計109室)が連なる。3人の建築家が設計を手がけ、JR中央線コミュニティデザインが2020年3月に建設した。居室は約10～15㎡と狭めだが、家具や家電付き。カフェテリアやキッチンなどの共用設備を利用できる。駅まで徒歩10分程度で、駅前の高架下には商業施設もある。沿線周辺の30以上の大学や専門学校に通う学生約100人が暮らしており、「お洒落で住みやすい」と好評だ。

◆中村さんは、高架下の住宅について、「駅が近く、通勤・通学や買い物など、利便性が高い」と説明する。ただし、「高架の補修、保線などの工事が行われた時の騒音や振動で、生活に支障が出る可能性もある」と指摘。入居の条件など、賃貸契約の内容をよく確かめて検討してほしい」と助言する。住宅・不動産情報サイトSUUMO副編集長の笠



学生向け賃貸住宅「中央ラインハウス小金井」は、JR中央線の高架下にある(東京都小金井市で)

松美香さんは、「まだ物件数が少ないが、今後、新たなライフスタイルや交流を生み出す可能性がある」と話す。

若者を苦しめる奨学金返済 遠い完済 募る不安

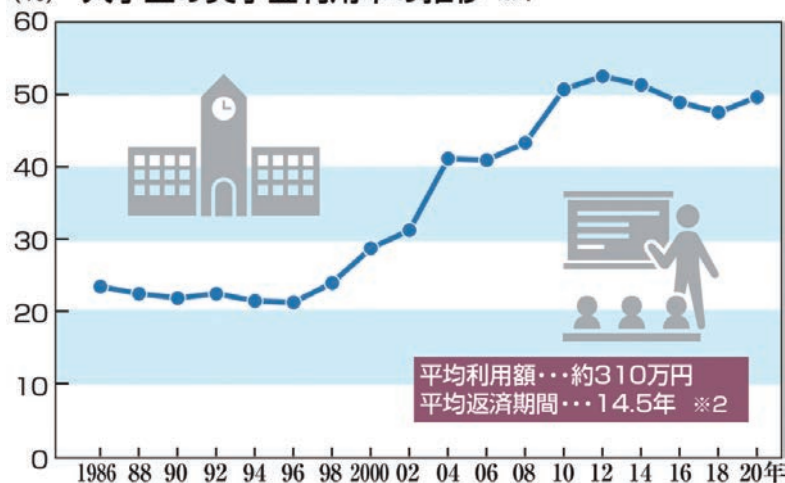
■学生時代に利用した奨学金の返済に苦しむ若者が増えている。2人に1人が何らかの奨学金を借り、その多くが返済の必要な貸与型。平均借入額は300万円を超え、返済期間は15年前後に及ぶ。(静岡新聞2023. 7. 11)

15年間 毎月2万円余の返済は重い

●「手に残るお金はないですね…」。静岡市内の製造業で働く女性(25)は、月々の懐事情を計算するふうもなく答えた。1人暮らしの家賃6万円に食費、携帯代、最低限の美容・衣服代…。これらに奨学金返済の2万円が加わると手取りの18万円は消える。「最近光熱費の高騰がこたえる」と話す。静岡大在学時に480万円を借りた。3人きょうだいの末っ子で、上の2人も大学に通い、自身の奨学金利用は自然な流れだったという。奨学金が“借金”だという現実感を持ったのは卒業直後。自宅に届いた書類に毎月の返済額が20,146円、完済時期は20年後とあり、「大きな借財を背負ったのだな」と。自然に給料が上がる時代ではないと言われ不安。育った家庭のようにいずれは結婚して子を産み、家も建てたいが、『何で両親はできたの?』と思うくらいハードルが高い」と言う。

◆日本学生支援機構(JASSO)によると、2020年度の大学生の奨学金利用率は49.6%で、30年前の20%台から大幅に上昇した。この間、給与水準は停滞したままで、大学の学費は上がり続けた。

(%) 大学生の奨学金利用率の推移 ※1



※1 何らかの奨学金を受給している学生の割合(日本学生支援機構調べ)

※2 日本学生支援機構の奨学金利用者(労働者福祉中央協議会の2022年9月調査)

自己破産だけが救いの手立て

●「親世代も奨学金制度はあったが、就職できれば返せる時代だった。正社員採用で給料も毎年必ず上がったから。でも今は違う。非正規雇用、ブラック企業、賃金の停滞、生活費の高騰… 毎月、何とか返済できても、失業したり、親の介護で休職したりすると、たちまち立ちゆかなくなる。一定の時間が経つと取り立ても始まる。◆NPO法人POSSEの一員として若者の労働支援に取り組む一橋大学院の岩本菜々さん(24)は、「これ以上返済が見込めない人には自己破産を提案している。実質的に唯一、借金を帳消しにできる手立てだから。いったんリセットして生活を立て直すことを助言するが、自己破産への抵抗感は強く、決断できる人は少ない。本人が自己破産した場合は連帯保証人の親に返済義務が回るが、親も経済的に余裕がないケースがほとんどで、家庭内で貧困が連鎖することになる」と語る。

給付型の奨学金の割合を増やす

■2021年度の国内の大学生の数は283万4千人。統計では、概ねこの半数が何らかの奨学金を利用している。奨学金制度で最も利用者の多い日本学生支援機構(JASSO)によると、JASSOの同年度の貸与型受給者数は有利子、無利子合わせて計115万9千人。「一般的に奨学金利用が決まるのは高校生のころ。住宅ローンのような審査がなく、将来の分からない若者に貸し付ける制度。返せないリスクを考慮した制度設計が必要で、減免措置が不可欠だ」という。

●返済不要の給付型奨学金制度が20年度から導入された。政府の少子化対策戦略方針では、給付型の対象を世帯年収600万円の間層まで広げるとしている。



たっけんカップ

第18回 静岡県トレセン8人制サッカー大会 に特別協賛

当協会は昨年度に続き、2023年9月2日・3日の両日、掛川市「つま恋」と島田横井運動公園サッカー場で開催された“たっけんカップ少年・少女サッカー大会”に青少年健全育成事業の一環として特別協賛した。

ここ3年間は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、大会が中止されたり、縮小されたり閉塞感が漂っていましたが、今年は新型コロナウイルスの位置づけが5類に移行されたことから、久しぶりに開放的な大会となった。U-11・12 男女計32チームが東海大会出場権をかけて、残暑厳しい中、熱戦を繰り広げた。

表彰式では後藤副会長が、それぞれ優勝・準優勝チームに優勝カップ、準優勝トロフィーを授与した。特別協賛者代表のあいさつでは、先に行われたサッカー女子ワールドカップで、なでしこジャパンに大敗したのち、負けた原因を究明し、見事優勝したスペインをとりあげ、日々、チャレンジと改善を繰り返し、次のステージで成功をおさめたいと、訓示を述べた。

▼ U-11 男子 静岡トレセンと清水トレセンの決勝戦の様様（橙：静岡、青：清水）



▼ 表彰式の様様 … U-12 男子 優勝した清水トレセンに優勝カップを授与。



住んでいても補強可能

いつ起きるか分からない南海トラフ地震に市民はどう備えるべきか。自治会・自主防災会会長の^{とうかいするが}東海駿河さん(71)と妻の^{いずみ}伊豆美さん(66)、長男の^{えんしゅう}遠州さん(36)親子、長女の^{ふじこ}富士子さん(33)の3世代をモデルに、自助、共助の取り組みを考える。

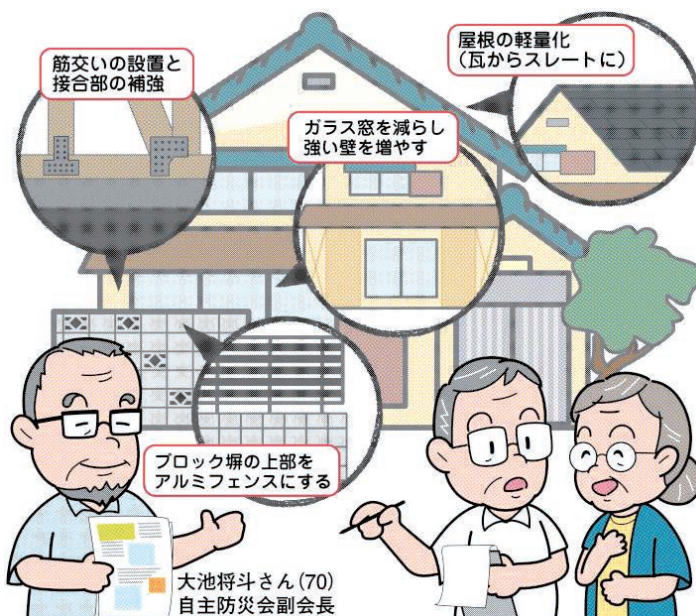
地域の公民館で開かれた自主防災会の会合後、東海駿河さんは副会長の大池将斗さん(70)から相談を受けた。築50年で老朽化した自宅の木造住宅を耐震補強したいが、費用や効果などがよく分からないという。

「高齢者世帯なので『家にお金をかけても』と思ってきたが、熊本地震などで住宅が倒壊した姿を見て心配で」と大池さん。静岡県と市町が連携する補助事業「TOUKAI(東海・倒壊)ー0」で無料耐震診断を受けたところ、1.0以上の数値が求められる「上部構造評点」が0.5だった。建築基準法施行令で耐震基準が引き上げられた1981年5月以前に建てられた「旧耐震」の住宅は、震度6強以上の地震で倒壊する恐れがある。10年ほど前に自宅を耐震補強した東海さんは「費用や工法などは施主が何を望むかによって幅広い。耐震補強に詳しい工務店や建築事務所に相談してみても」と勧めた。

大池さんは県耐震診断補強相談士の資格を持つ山内工務店(静岡市駿河区)の鈴木良平社長(69)に相談した。耐震補強には①壁の量を増やす②壁に筋交いを入れて金具で固定する③基礎を補強する④重い屋根を軽くする—などの方法があるという。「住み続けながら1部屋ずつ工事でいくことも可能です」と鈴木社長。耐震補強に特化した工事なら200万円前後でも可能で、静岡市の場合は上限115万円の補助(市町により額は異なる)を受けられると説明してくれた。

耐震補強に加え、在宅中の熱中症やヒートショック(急激な温度変化に伴う失神や心筋梗塞など)を防ぐ断熱性向上も組み合わせたりリノベーション(改修)を提案する企業もある。費用は増すが家の機能は高まる。同市清水区の池田建設は8月上旬、築46年の住宅改修現場の見学会を開いた。

見学会では壁に筋交いを加え、接合金具一つにつきネジ13本で入念に固定していた。大池さんは「リノベーションで家の安心感が高まれば子どもに譲りやすくなるかも」と語り、同社の加茂昌代さん(48)は「地震の際、避難所に行かずに暮らしたい人は耐震補強を考えてみては」と話した。



県の補助事業、25年度で終了



県によると、2001～22年度、住宅耐震化補助事業「TOUKAI-0」を活用し、2万5,818戸が補強工事を行った。県内の住宅耐震化率は18年時点で89.3%と全国平均を上回る。それでも耐震性不足の木造住宅は13万戸残っている。県第4次地震被害想定によると、南海トラフ巨大地震の際に地震で全壊する住宅は最大約19万棟と見込まれる。

県はこれらの住宅に耐震補強を促すためTOUKAI-0による無料診断は24年度、補強工事は25年度で終了する方針を示した。県建築安全推進課の篠原靖幸副班長は「20年以上継続してきた補助事業の申請は年々減少している。残りの期限を決めて呼びかけ、事業の総仕上げを図りたい」と説明する。

古いブロック塀にも撤去や改修の補助制度がある。高さが2メートルを超えていたり鉄筋や基礎が不足していたりすると危険なため、上部をアルミフェンスに替えたり壁を補強したりする改修や撤去が推奨されている。

➡ 築46年の住宅に耐震補強を行う工事現場。筋交いを追加し、接合部を金具で固定する。(静岡市清水区)

災害拡大、治安悪化に懸念 高齢化、建て替え困難

老朽化した分譲マンションが増加し、災害時の治安、景観の悪化懸念が高まっています。所有者の高齢化で費用負担を伴う建て替えや修繕の合意形成が難しくなったことが要因です。問題の解決に向け、政府は合意要件の緩和や税制優遇といった対策に動き出しました。

分譲マンションの管理ルールなどを定めた「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）では、建て替えには所有者の5分の4の賛成が必要で、所在不明の所有者は「反対」とみなされます。死亡した所有者の相続人と連絡がつかないといったケースもあり、合意のハードルの高さが指摘されています。

こうした問題意識を受け、法制審議会（法相の諮問機関）区分所有法制部会は6月、法改正に向けた中間試案を公表。合意要件を、所在不明の所有者を決議の母数から除いた上で、①4分の3（耐震性不足などの事情があれば3分の2）②5分の4（事情があれば4分の3）へと

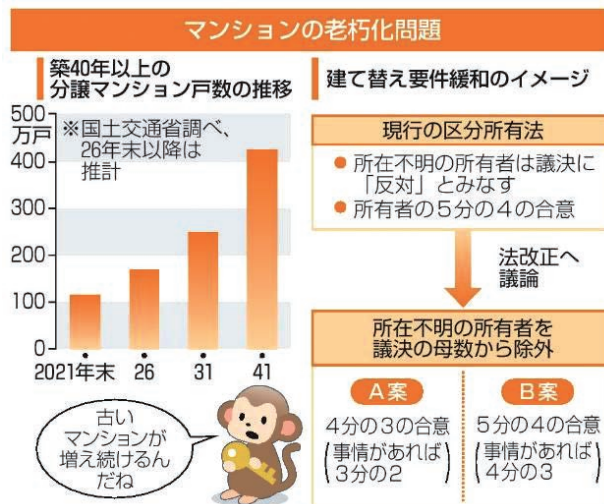
引き下げる2案を盛り込んでいます。

建て替えは一時的な転居などの負担も伴うため、大幅な要件緩和には慎重論もあります。法務省は、パブリックコメントの実施などで議論を深め、来年の通常国会に改正案を提出したい考えです。

税制面で修繕を促す措置は今年4月に2年間限定で始まっています。屋根の防水や外壁塗装などの「長寿命化工事」をした場合、工場完了の翌年度に建物部分の固定資産税を減額します。築年数や戸数、同様の工事を過去にも実施したことなどの条件があります。

国土交通省の推計では、築40年以上の分譲マンションは2021年末の115万戸から、41年末には3.7倍の425万戸に増える見通しです。一戸建て住宅では既に、

郊外を中心に空き家の増加が社会問題となっています。物件の魅力を維持して「空きマンション」の乱立を防ぐことができるか、一連の対策の成果が注目されます。



AIが審査、低金利提供 住宅ローンで激しい競争

実店舗を持たずインターネット上で事業を展開する「ネット銀行」の存在感が高まっています。特に住宅ローン分野では、低い金利や人工知能（AI）を使った効率的な審査を武器に事業を拡大。代表格の住信 SBI ネット銀行と楽天銀行が今春上場したことも話題となりました。

楽天銀行の口座数は約1400万、預金残高は9兆4880億円（6月末時点）。預金量は地方銀行上位クラスの規模に匹敵します。ネット通販「楽天市場」での支払いにグループのカードを利用し、その引き落とし口座に設定するとポイントを手厚く付与するといった「楽天経済圏」の戦略をフル活用し口座数を増やしてきました。

ネット銀行各社が激しい競争を展開しているのが住宅ローンです。3月に東京証券取引所スタンダード市場に上場した住信 SBI ネット銀行は、AI を駆使したモデルによる短期間の審査を強みにしています。この仕組みを地方銀行に提供するサービスも始めて

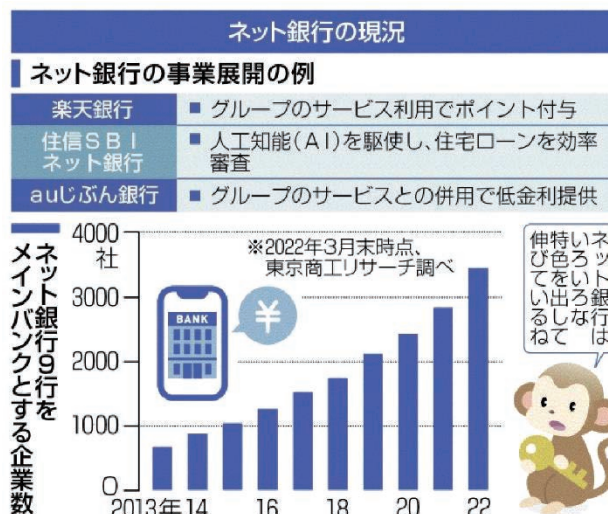
おり、既に愛媛銀行など導入事例が出ています。

ネット銀行は店舗を持たず経費を抑えられるため、低い金利が各社の売りになっています。KDDI 系の auじぶん銀行は、通信契約などグループのサービスを併用すれば新規の変動金利は0.219%（8月適用）まで下がります。

低金利競争は、当面は続くと思われる、大手銀行も対応を迫られています。メガバンクの一角のみずほ銀行は、この環境下では十分な利益が出せないとして住宅ローン事業を縮小すると表明しました。

ネット銀行は法人取引にも注力。東京商工リサーチによると、代表的なネット銀行9行をメインバンクとする企業は、13年

の665社から22年は3446社に拡大し、約10年間で約5倍に増えました。「創業時は地元の金融機関に口座を開設するのが定石というこれまでの常識は通用しなくなった」と分析しています。



2023年 8 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
8月1日	本 部	要望事項 選定会議	
2日	本 部	第8回 支部機能移転検討特別委員会	
3日	静 岡	取引士法定講習	(受講者63名)
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
9日	本 部	第2回 県指定講習会	(受講者42名)
14日	本部・支部	事務局 夏期休暇	(～16日)
18日	本 部	賃貸不動産経営管理士講習	(受講者34名)
22日	本 部	第1回 中間監査・正副会長会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
24日	本 部	第4回 人材育成委員会	
〃	〃	第4回 入会促進・退会抑制特別委員会	
25日	浜 松	取引士法定講習	(受講者97名)
28日	本 部	取引士試験事務説明会 (Web)	
29日	本 部	第4回 情報提供委員会	
30日	本 部	第4回 地域活性化委員会	
〃	〃	ハトサボBB役職員説明会 (Web)	
31日	本 部	第7回 総務財政委員会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談9件、電話相談255件)
Webシステムによる取引士法定講習 (8月分)			(受講者33名)

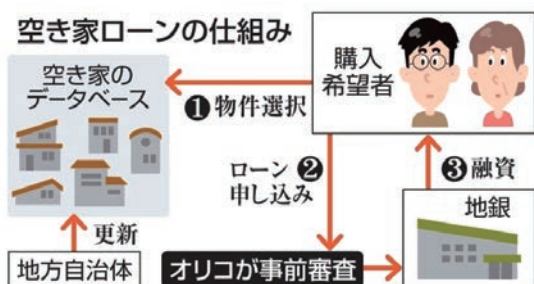
2023年 7 月 宅建ローン等の実績 (7/1～7/31)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県 労 働 金 庫	融資実行	件数 42	39	46	—	127件
	金 額	41億608万円 (新築戸建99、中古戸建24、中古マンション4)				
しずおか焼津 信 用 金 庫	融資実行	件数 0	8	0	—	8件
	金 額	2億1,530万円 (新築戸建5、中古戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 1	4	0	0	5件
	金 額	1億78万円 (新築戸建2、中古戸建2、中古マンション1)				

Topics

空き家ローン全国展開へ オリコ 資金供給、利活用促す

(R5.8.23 静岡新聞より)



信販大手オリエントコーポレーション(オリコ)が地方銀行と組んで提供する空き家購入向けのローンを10月にも全国展開することが22日、分かった。参加する地銀は当初計画の約3倍に当たる15行前後に拡大する見込み。空き家をリフォームして住もうとしても購入資金の借入れが難しい課題があり、今回のサービスにより資金面のハードルを低くして利活用を促す。

政府によると、全国の空き家のうち活用のめどが立たない物件は2018年時点で349万戸ある。対策をしないと30年には470万戸になると見込まれ、再生を後押しする動きとして注目される。

空き家は担保としての価値が低いため地銀は融資を敬遠してきた。無担保、自動車ローンなど多様な融資ノウハウを持つオリコが事前に審査する仕組みをつくることで地銀側は貸し倒れリスクが減り、融資しやすくなった。「アキカツローン」の名称で提供し、リフォームにも対応する。

物件の紹介はオリコが出資する新興企業、空き家活用(東京)のサービスを使う。購入希望者は同社が運営するウェブサイト上で、地方自治体が調査し、所有者が売却の意向を示している空き家のデータベースから物件を選ぶ。融資を申し込むと、オリコが年収などを事前審査し、地銀が貸し出す。自宅や別荘としての利用を見込んでいる。

地銀はこれまでに滋賀銀行(大津市)がローンの提供を始め、北日本銀行(盛岡市)、千葉興業銀行(千葉市)、きらぼし銀行(東京)、筑邦銀行(福岡県久留米市)が参加を決めている。10月には、北都銀行(秋田市)、荘内銀行(山形県鶴岡市)など10行前後が加わる予定。各地の地銀に呼びかけており、参加行の拡大を目指す。

オリコは業務拡大につながり、地銀は顧客を増やし地域の活性化に貢献できるメリットがある。関連する土地取引など新たな資金需要の掘り起こしも見込む。

宅建ローン特別キャンペーン 2023



期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に
抽選でギフトカードをプレゼント!!

▶ キャンペーン 1

下記キャンペーンの期間中、提携金融機関で「宅建ローン」
の申込を行い、融資が承認された会員の皆様に抽選の対象として

5万円分のギフトカード × 20本 をプレゼント!!

キャンペーン期間

2023年8月1日～12月29日

▶ キャンペーン 2

宅建ローンキャンペーンをご利用いただいた案件につきまして、下記
キャンペーン期間中に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の
皆様に抽選の対象として

1万円分のギフトカード × 200本 をプレゼント!!

キャンペーン期間

2023年1月1日～12月31日

抽選について

キャンペーン 1

2024年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選会員は、宅建しずおか4月号で掲載します。

キャンペーン 2

2024年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選者の発表は発送をもってかえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、
お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。
詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせ下さるよう
お願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がございましたら、
下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

静岡県宅建協会 事務局 坂根
TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

（公社）静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン協賛金融機関

静岡県労働金庫
三島信用金庫

しずおか焼津信用金庫
浜松いわた信用金庫

