

(毎月発行)

2023年(令和5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



総会終了 ……2

宅建協会・保証協会「**定時総会**」を開催

Topics ……3

「**盛り土規正法**」施行、規制の範囲拡大、罰則強化

「スマイミー静岡」情報 ……4

サポートセンターの**事業**の紹介

(株)静岡宅建サポートセンター ……6

第18期「**定時株主総会**」を開催

取引紛争の事例と解決 ……8

【**売買**】建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の責任

【**賃貸**】借主に無断で内装や備品を撤去したことは自力救済である…

Topics ……10

高齢期の住まいを快適に、**マンション**に住み替える 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

土地も**検査**が必要な時代です! 埋設物**見舞金**制度保証で契約後も安心!

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

静岡駅北口 **マルイ跡地**にホビーショップが進出 他

地元静岡で受験できます! ……20

不動産**コンサルティング**技能試験の実施概要

動画配信による**WEB講座**で効率よく学習 …… 受験対策「**基礎教育講座**」

提携金融機関より ……24

静岡県労働金庫

▲ 海上の「県道223号」清水港土肥線
静岡市清水区の清水港と伊豆市土肥を結ぶフェリー航路で、鈴与グループのエスパルスドリームフェリーが運航。

Vol.491





宅建協会・保証協会 令和5年度 定時総会を開催

コロナ収束により、4年ぶりにセレモニー・懇親会も

(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、ホテルグランヒルズ静岡を会場に開催され、令和4年度の決算書の承認が決議された。続いて、長かったコロナ禍が収束に向かいつつあることから、来賓を招待してのセレモニー及び懇親会も4年ぶりに行なわれた。

セレモニーでは、社会奉仕活動の一環として、静岡新聞社「愛の都市訪問」をはじめ、静岡骨髓バンクを推進する会、日本盲導犬協会、日本知的障がい者サッカー連盟、中部東海身体障害者野球連盟の5団体に対し、例年どおり寄付金が授与された。

▼(左より) 宇野篤哉 会長、高畑英治 県くらし・環境部長、増田泰孝 県労働金庫理事長



▼ 渡邊照芳 理事 (政治連盟 会長)



宇野篤哉会長の挨拶に続き、所管庁である県くらし・環境部 高畑英治部長、県労働金庫 増田泰孝理事長より祝辞をいただいた。続いて、当協会の松本裕文、中島 篤 両常務理事に対し、県くらし・環境部 高畑英治部長より、県知事表彰が授与された。また、このたび春の褒章において黄綬褒章の栄に浴された渡邊照芳理事(政治連盟会長)に対し、その披露にあたり宇野会長より花束が贈られた。



▲ 寄付金の授与 (愛の都市訪問)



▲ 県知事表彰を受賞した 松本裕文 常務理事(左) と 中島 篤 常務理事

「盛り土規制法」施行、規制の範囲拡大、罰則強化

●熱海市伊豆山で2021年7月に発生した土石流災害をきっかけに制定された盛り土規制法が5月26日、施行された。上流域に造成された盛り土(残土処分場)が崩落して28人が死亡した大惨事を教訓に、従来は自治体の判断に任せていた土石流危険渓流の規制区域設定は必須となり、危険渓流の盛り土に厳しい規制が適用される。(静岡新聞2023.5.26)

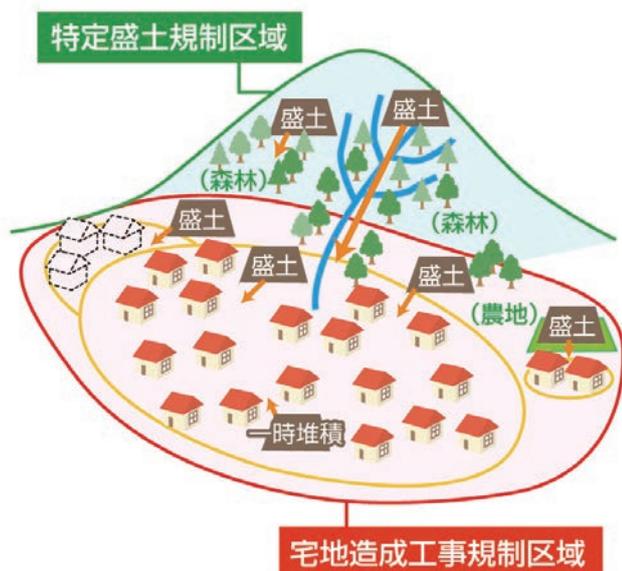
盛り土規制法の特徴

- 「土石流危険渓流」には厳しい規制を必ず適用
- 規制区域内は「土砂の仮置き」も規制対象
- 盛り土の強制撤去につながる行政処分や行政代執行をかけやすい
- 施行前に造成された盛り土も危険なら強制撤去できる
- 罰則を強化し、法人の罰金は最大3億円に

◆平地でも規制区域内は「土砂の仮置き」に許可が必要になり、建設工事の元請け業者は土砂搬出先の許可確認が求められる。規制区域は山間部を中心とした「特定盛り土規制区域」と、平地や市街地が対象の「宅地造成工事規制区域」の2種類で、今後、都道府県や政令市が基礎調査をして設定する。

盛り土規制法の規制区域のイメージ

※国土交通省資料を修正



●区域内の盛り土・切り土の高さや面積が一定以上の場合に都道府県や政令市の許可が必要。宅地造成や残土処分場、太陽光発電施設などを想定し、自治体が工事中から排水施設の状況をチェックす

る。安全な維持管理は土地所有者の努力義務になり、法施行前に造成された盛り土でも危険と判断すれば行政が撤去できる。

●特定盛り土規制区域は人家や集落に向かって傾斜が下っている地形に設定。熱海土石流の起点になったような水の集まる谷への盛り土は砂防法並みの厳しい要件が課される。ただ、造成の兆候をつかみやすい森林伐採や少量の土砂投棄は盛り土規制法の対象にならず、森林法や砂防法で引き続き対応する。国土交通省の担当者は「自治体は規制の重複を恐れず関係法令を総動員してほしい」と話す。◆元請け業者による搬出土砂の追跡確認が来年6月に義務化されるのを前に、土砂を選別・改良したり仮置きしたりするストックヤード(残土中間処分場)の登録も法施行と同時に始まった。登録するかどうかは中間処分場の任意だが、元請け業者は登録処分場に土砂を搬出すれば、その先の土砂を追跡しなくて済む。

県、24年度末までに規制区域指定

■県は、法規制開始までの行程を次のように説明した。委託業者を選定した上で土地の地形や災害履歴を調べる基礎調査を実施、規制区域案を作成する。同案について関係市町や建設業協会などの関係団体から意見を聴き、パブリックコメントを実施した上で規制区域を公示。周知期間を経て規制を開始する。県盛り土対策課の担当者は、規制区域には土石流危険渓流の他、少なくとも土砂災害警戒区域や、砂防指定地など砂防3法指定区域が該当するとの考えを示した。県は22年7月に施行した県盛り土規制条例で全県を対象に一定条件の盛り土を規制しているが、法規制との整合性を図るため、担当者は同条例を法規制開始に合わせて大幅改正する予定だと説明した。



2023年7月のお知らせ!



サポートセンターの事業の紹介

事業1 不動産情報サイト スマイミー静岡

宅建協会会員が使用することが出来る不動産情報サイト。LIFULL HOME'S(ライフフルホームズ)や、ハトマークサイト、レインズを始めとする他サイトに物件情報が連動されます。

スマイミーヘルプデスク
TEL 054-246-1538
平日 9:00~17:00



事業2 損害保険 代理店事業

あいおいニッセイ同和損保㈱と提携。
宅建協会会員の損保代理店業務をサポートいたします。
損保代理店登録のない会員様には紹介制度をご利用いただけます。

「宅地建物取引業者賠償責任保険」への加入を募集中。

サポートセンター TEL 054-246-1537

事業3 住宅ローン代理店事業

全宅住宅ローン「フラット35」、「フラット50」を取り扱っています。
長期・固定・低金利。事前審査は最短1日。本審査は最短3営業日で回答。
担当職員が、手続きを全面的にサポートさせていただきます。

サポートセンター TEL 054-248-2752



事業4 会員企業の事業を支援する事業

会員価格でのご利用や、手数料が支払われる事業です。
お気軽にお問い合わせください。

賃貸火災保険

(株)宅建ファミリー共済の「ハトマーク補償」は、賃貸物件の入居者の家財に対する保険商品です。代理店となることで、お客様に商品をご紹介することが出来ます。

(株)宅建ファミリー共済
TEL 03-3234-1151

賃貸家賃保証システム

サポートセンターでは2社と提携しています。代理店となることで、お客様に商品をご紹介することが出来ます。

「ふじさん宅建保証」
アークシステムテクノロジーズ(株)
TEL 054-258-4328

「JID-トリオ」
日本賃貸保証(株)
TEL 054-275-3411



建物あんしん検査

『建物あんしん検査』の建物検査は、「既存住宅瑕疵保険適合検査」と「建物状況調査」に対応しています。

サポートセンター
TEL 054-249-1555



グリーンテスト

軟弱地盤、地中残存物、土壌汚染をセットで調査。会員価格でお申し込みいただけます。

UGR コーポレーション(株)
TEL 0120-218-128

引越取次

サポートセンターでは2社と提携しています。協会会員からご紹介いただいたお客様は割引価格で利用可能です。

アリさんマークの引越社
TEL 0120-04-2626

アーク引越センター
TEL 054-238-0003



セキュリティサービス

(株)TOKAIと業務提携。あんしんのセキュリティプランを会員価格でご利用できます。お客様をご紹介いただくことも出来ます。

TEL 0120-788-959

その他の事業

光のブロードバンド 幹旋
リセプションサービス
WILL リフォーム 幹旋
間取り図面作成ソフトの販売
エアコン設置 幹旋
宅建試験講座 紹介
車検サービス 等



(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月30日(火)11時00分よりホテルグランヒルズ静岡にて開催された。来賓に、全宅住宅ローン(株) 高橋代表取締役、(株)宅建ファミリー共済 笠間代表取締役らがみえられ、挨拶された。



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18回目の株主総会となる。今回の株主総会において、サポートセンターは、情報サイト『スマイミー静岡』の運営・管理状況や、事務局を勤める静岡県空き家対策推進協議会の活動について報告した。今期も引き続き、「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、不動産事業においては、静岡県の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を受け、相談会受付業務や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う。

第 18 期 (令和4年4月～令和5年3月) 事業報告



挨拶する初澤 代表取締役



挨拶する全宅住宅ローン(株)
高橋 代表取締役



挨拶する(株)宅建ファミリー共済
笠間 代表取締役

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18年目を迎えた。株主および関係各位からご協力をいただきながら、(公社)静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援を目的に事業推進に取り組んだ。

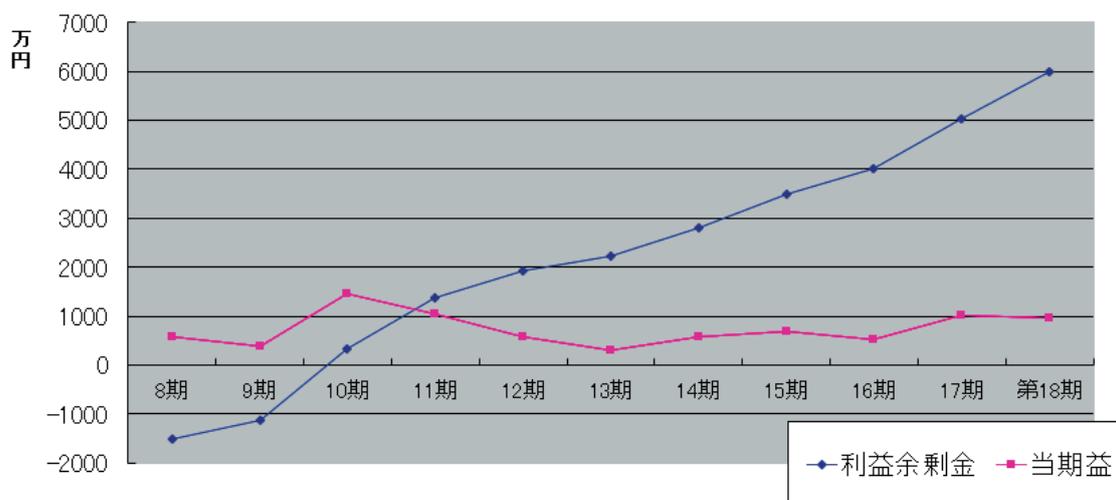
損害保険代理店業務はあいおいニッセイ同和損保(株)の保険料が約1億783万円となり、会員への代理店手数料は約3,000万円となった。全宅住宅ローン「フラット35」の斡旋業務は34件の実行件数となった。

不動産情報サイト「スマイミー静岡」の運営においては、「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、日頃の「スマイミー静岡」利用に感謝して、利用会員に対し、当社のオリジナルキャラクター「たくすけ」のクオカードを配布した。

また、他の事業についても「(株)宅建ファミリー共済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「静岡県空き家対策推進協議会」は、事業者7団体にて昨年7月に設立総会を開催、静岡県の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を受け、業務を行った。相談会は静岡県主催にて、現地開催13回、オンライン相談会2回で、合計15回実施した。

サポートセンター事業収支の推移



第19期(令和5年4月～令和6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」に連動するサイト優位性の周知を目的とした動画を作成する。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。



建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害賠償責任が認められた事例

事案の概要

令和元年9月18日、買主X（原告）は、不動産投資用の戸建て物件を探していたところ、売主Y（被告）からZが賃借している本件物件を紹介された。そこでXは、Y側媒介業者Bに雨漏り等がないかYに確認を依頼した。するとBは、「雨漏り、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです。内装はよくできていますが、あくまでもDIYでの修復ですのでご承知おきください。」と回答した。

令和元年9月27日、Xは、代金350万円ですべての間で本件物件の売買契約を締結し、代金及び媒介手数料等を支払った。本件契約の契約書及び本件契約に先立ち行われた重要事項説明書には、いずれも①「契約違反による契約解除に関する事」②「本物件は築42年経過しており建物及び付属設備等は耐用年数を過ぎていて、屋根、躯体、建物構造部分、水道管、排水管、ガス管、電気配線等について相当自然損耗、経年劣化が確認され、いつ壊れてもおかしくない状態です。」③「本物件は中古の為、現状有姿でのお引き渡しとなり瑕疵担保責任及び付帯設備保証は免責とします。」④「売主は対象不動産の隠れたる瑕疵について一切の責任を負わないものとします。」等の記載があった。また、同日付の物件状況確認書には、「本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。」との文言の下に項目ごとのチェック欄があり、「雨漏り」の項目には「現在まで雨漏りは発見していない。」の欄にチェックが付されていた。

しかし、Xは購入後間もなく、Zから雨漏り等が原因で退去することを知らされ、その内容をYが承知していたことが判明したことから、主位的に、不法行為（詐欺）による損害507万円余、予備的に、債務不履行解除、錯誤無効等による損害441万円余を求める本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認めた。

（欺罔行為について）

Xは、本件契約後、直ちにZに挨拶したところ、1階和室のカーテンが濡れており、壁にも染みがある上、部屋もかび臭いので住める状態ではなく、近く退去する旨告げられた。驚いたXは同日中に媒介業者を通じ、Yに契約解除の意向を伝えたが、Yから即日解除は応じない旨の回答を得た。Zは、平成31年4月に入居し、同年（令和元年）6月ごろには上記の状態になり、管理会社に苦情の連絡をし、管理会社はYにもその状況を伝え、その修繕の予定であっ

たが、日数がかかるなどから調整がついていなかった。また、Yは、本件物件を購入し、内部を見分した時までに、雨染みがあることを確認し、玄関部分の屋根の補修等は業者に依頼し、その他の部分については工事関係の資格は有していないが、日曜大工的に種々修理した。

これらの事実から、Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、Zがこれを理由として退去する意向であることを知っていたながら、この事実を告げず、かえって「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書をXに交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対し、その存在を否定する返答をしていたことになる。Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、故意にXに対して虚偽の事実を告知したものとみなすを得ず、これは欺罔行為に当たり、これにより本件契約に至ったというべきである。

したがって、Yが、本件物件の資産価値についてXに対する欺罔行為を行い、それによる錯誤に陥らせた上で本件契約を締結させ、代金を交付させたことで損害を被ったことを理由として、Xは、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものというべきである。

（損害額について）

Xは、本件物件代金として345万円余、司法書士代9万円余、媒介手数料17万円余、計371万円余を支払ったほか、弁護士費用（着手金）33万円の合計404万円余はYの欺罔行為と相当因果関係のあるXの損害というべきである。

（契約解除について）

以上によれば、Xの主位的請求は認定されることから予備的請求について、判断する必要はないことになるが、念のため、その帰趨についても判断をしておくとする、Xは、雨漏りによって本件契約の目的（投資用不動産物件の取得）を達することができず、民法566条1項前段の規定及びこれを本件契約において具体化したものと解される13条の規定により、本件契約を解除することができるものというべきである。

（結論）

以上のとおり、請求のうち404万円余は理由があるので認容し、その余は理由がないので棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



借主に無断で内装や備品を撤去したことは自力救済であるとして 貸主に対する損害賠償請求が認められた事例

事案の概要

Xは、平成9年6月頃から、敷金550万円を預託し、Aよりビル1階の1室23㎡を借りてラーメン店を営んでいた。本物件は、Aの子であるY1が実態的に管理していた。

本件賃貸借契約では、賃借人が2か月分以上賃料の支払を怠った時は、賃貸人は無催告解除できる事とされていた。

Xは、平成30年12月以降の賃料を支払わないまま、平成31年1月16日から2月21日までの間、心筋梗塞の治療のため入院した。

Y1は、Xが入院することは聞いていたものの、賃料を支払わないままラーメン店の営業をしなくなったことから、本件賃貸借契約は終了したものと考え、Xに未払賃料についての催告や本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることなく、本件建物内の内装や造作を取り外し、備品等の動産類を廃棄した。

これと前後して、Aは平成30年12月4日に死亡。Aの相続人にはY1、Y2、Y3(以下、「Yら」という。)がいたが、Y2、Y3は本件物件の管理に関与していなかった。

借主Xは、退院後、Y1が店舗内の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄するなどしたことにより損害を被ったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、Yらに対し、損害賠償金640万円余の連帯支払を求めるとともに、敷金550万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を一部認容した。

〔債務不履行又は不法行為の成否〕

Y1がXに無断で本件建物内の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄してXの占有を排除することにより、Xが本件建物を使用することを妨げたことから、Yらは、Xに本件建物を使用収益させるべき賃借人としての債務を履行しなかったというべきである（Y1については、前記の態様等に照らせば、自力救済としてXに対する不法行為も構成すると認められる）。

Y1は、Xが本件建物の賃料を2か月分滞納したまま、所在が分からなくなったから、本件賃貸借契約は終了した旨主張する。

しかし、本件賃貸借契約において、2か月分以上の賃料の支払を怠ったときに無催告解除することができるとの規定があったとしても、当然に本件賃貸借契約が終了するものでないことはもちろん、賃貸人において、司法手続を経ず、自ら実力を行使して賃借人の占有を排除することにより自己の権利を実現することは許されない（自力救済禁止

の原則）から、Y1の主張は採用できない。

以上によれば、Yらは、本件行為について連帯して債務不履行責任を負い、これによって生じた損害を賠償すべきである。

〔損害額〕

（ア：営業損害）

Xが経営していたラーメン店は、営業利益が上がっていたとは認められないから、営業損害を認める事はできない。

（イ：営業再開費用）

Xは、Yらに対し、取り外された内装、造作や廃棄された備品等の物的損害のほか、本件建物と同等の建物においてラーメン店の営業を再開するのに必要な費用のうち相当な範囲についての賠償を請求することができ、Xが被った損害として100万円を認める。

（ウ：慰謝料）

本件行為の態様、その他一切の事情を考慮すれば、本件行為による慰謝料として30万円を認める。

なお、Y2及びY3は、Y1による行為に積極的に関与したものではないが、Yらの債務不履行により、Xがラーメン店を営むことができなくなるという重大な結果を招いたのであるから、Y2及びY3も前記慰謝料の支払義務を免れない。

〔返還すべき敷金の額〕

本件賃貸借契約は、本件行為により、平成31年2月21日に履行不能により終了したものと認められ、Yらは敷金返還債務を負うところ、Xは平成30年12月1日以降の賃料を支払っていないのであるから、同日から平成31年2月21日までの未払賃料53万円余に当然充当されるものと解される（最判平14・3・28民集56巻3号689頁）。

したがって、Yらは、Xに対し、これを控除した496万円余の敷金返還債務を負う。

Y1は、敷金から原状回復費用を控除すべき旨主張するが、本件賃貸借契約はY1が自力救済したことにより終了したのであって、このような場合にはXが原状回復義務を負うとは解されない。

まとめ

借主が滞納したまま行方不明になった状況において、管理業者が貸主から対応方法の相談を受けた場合には、自力救済行為により貸主に損害賠償責任が生じる事を説明し、賃貸借契約解除や建物明け渡しの提訴を行うなど適正な法的措置を弁護士に依頼するよう助言することが必要である。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

高齢期の住まいを快適に、マンションに住み替える

費用は自宅売却＋住宅ローンで賄う

●「ベランダから名古屋城を望む景色が、とても気に入っています」。そう話すのは、名古屋市マンションに暮らす西村保江さん(63)。それまでは愛知県愛西市の一戸建てに住んでいたが、2020年秋に運送会社で働く夫(64)と住み替えた。

◆西村さん夫妻が、愛西市に一戸建てを購入したのは1985年。最も多いときには、夫の父や息子の家族ら10人と暮らしていた。3人の子どもが次々と独立し2019年には夫婦2人だけとなった。すると、夫婦2人だけでは「広すぎる」と感じるようになった。駅まで歩いて1時間かかり、日々の買い物に車が欠かせないのも不安だった。それでも住み慣れた地域を離れる気は全くなかったという。そんなとき子どもたちからこう言われた。

「残してもらっても、この家に住む気はないよ」
「あと10年して70歳代になったら、引っ越すのも大変だね」。この言葉をきっかけに、住み替えを考えるようになったという。

●西村さん夫婦が購入したのは、4,000万円台の2LDKのマンション。最寄りの地下鉄の駅まで徒歩数分で、近くにスーパーがある立地の良さが決め手となった。2,000万円台と見積もった一戸建ての売却代金を購入資金に充て、不足分は15年の住宅ローンを組むことにした。資金計画はファイナンシャルプランナーに相談し、夫が働いている状況を踏まえて判断した。

◆住み替えからまもなく3年。西村さんは当時の決断に満足している。「前の家に比べればかなり狭くなったけれど、2人で住むには十分な広さ。引っ越しのタイミングで必要な物と必要でない物を仕分けることもできた」。2台あった車を夫の通勤用の1台にしたことで維持費が減り、光熱費も1/4ほどになったという。

■西村さん宅の売却に携わった不動産仲介会社「クラス・ワン」(名古屋市)を営む荒木一朗さん(60)は、「高齢期の住み替えで大事なものは、一にも

二にも慎重な資金計画」と強調する。「自宅を売却する際には、大手や中堅、地元など複数の仲介業者に査定を依頼し、査定額の根拠を尋ねることが大切だという。売却依頼を受けたいために査定額を高目に出す会社もある」からだ。西村さん宅の場合は、売却まで1年ほどかかった。最初に依頼した不動産会社で買い手がつかなかったため、媒介業者をクラス・ワンに変更し、売り出し価格を下げたことで買い手が見つかったという。荒木さんは「複数の査定額が出た場合、最低額を念頭において、住み替え先を探すほうが安全」と助言する。新居購入に貯金を使い果たすのは避け、最低でも2年分の生活資金を残しておくことも勧める。「人生100年時代、ライフステージの変化に合わせて住み替えを考えるシニア世代は今後も増えそうだ。物件探しも大切だが、住み替えの目的を明確にしたり、転居先での暮らしを具体的にイメージしたりすることにも時間をかけてほしい」と話す。

▼自宅の売却と住み替えの進め方

- 1 将来の暮らしを具体的に描く
防犯面は?
親や子どもとの距離は?
車を手放しても困らない?
- 2 売却額の相場を調べ、複数の不動産会社に査定を依頼
◆ 査定額の根拠を尋ねる
◆ 一番低い査定額で売れると想定しておく
- 3 仲介してもらう不動産会社と契約し、売却活動を開始
- 4 売却の見通しがある程度立ってきたら、物件探しを本格化
- 5 買い主と売買契約
購入する物件が決まっている場合は、住み替え先の入居時期に自宅の引き渡しの時期をできるだけ近づけるようにして、仮住まいの期間を短くする

※荒木さんへの取材を基に作成

高齢期の住まいを快適に、自宅をリフォームする

水回りへの動線を重視し安全確保

●住み慣れた家で今後も住み続けるため、リフォームを選んだ人もいる。東京都調布市で夫と2人で暮らす女性(73)は、築30年超の自宅を4年前にリフォームした。最寄り駅から徒歩5分ほどと便利で、2人の娘を育てた愛着もある。女性の両親が1階、夫婦世帯が2階で暮らす2世帯住宅だったが、両親の他界後、1階で生活できるようにしようと考えた。1級建築士の寺林成子さんと相談する中で重視したのが、トイレや台所と、寝室や居間をつなぐ動線だ。将来、足腰が衰えても、生活に欠かせない水回り箇所に行きやすければ、自立した生活を続けられる。トイレは玄関のそばにあったが、すぐに行けるよう寝室近くの場所にも増設した。台所までは段差がなく、車イスが通れる幅の通路を確保し、後から手すりを設置できるように壁に補強材を入れた。

◆寺林さんは「高齢になった後の生活をイメージして備えておくことが大切」と指摘する。以前からあったトイレのドアは、内開きから外開きに変えた。トイレの中で父親が倒れた時、ドアが開かずに助け出すのに苦労したからだ。ヒートショック対策として、窓を二重サッシにし、トイレと脱衣所にヒーターを設置した。リフォームが1階部分全体に及んだため費用は1,000万円を超えたが、女性は「生活が快適になり、長く自宅で暮らすための準備ができて安心した」と話す。

●手軽にできることもある。高齢期の住まいに詳しいNPO法人「高齢社会の住まいをつくる会」の吉田紗栄子理事長(80)は「不要な荷物や家財道具を片づけたり、家具の配置を見直したりすると、転倒事故の予防になる」と話す。風の通り道をつくって通気性を確保すると快適性が高まる。照明を見直し室内の明るさを確保することや、つまずきやすい電源コードがないか確認するのも思わぬ転倒事故の予防に有効だ。2階のある家では、階段の段差を判りやすくするのもお勧め。滑り止め

◆シニア期のリフォームのポイント

- **トイレやキッチンまでの動線を短く**
…移動しやすく、トイレの回数が増えても安心
- **段差をなくし、必要に応じて手すりを設置**
…転倒を防げる
- **トイレのドアは外開きや引き戸に**
…介護が必要になった時、手助けしてもらいやすい
- **照明を明るいものに見直す**
…思わぬ事故を防げる
- **二重サッシなどで寒さ対策**
…ヒートショック対策にも



を兼ねた貼り付け可能なシートは、ホームセンターなどで数千円で購入できる。吉田さんは、「大切なのは安全の確保。加えて、快適な生活の場所を作ることが、自宅で長く健康に暮らすことにつながる」とアドバイスする。

◆ファイナンシャルプランナーの畠中雅子さんは、高齢期のリフォームにおける注意点として、きちんと仕事をしてくれる業者かどうかを見極めるため、最初はトイレ、次は洗面台などと、複数回に分けて発注することを勧めている。

住宅改修に介護保険の補助も有り

■手すりの設置や段差の解消、洋式便器への取り替えといった住宅改修は、介護保険制度の補助を利用できるケースがある。補助が適用されれば、改修費の7～9割が自治体から戻ってくる。対象は「要支援」や「要介護」の認定を受けている人。給付対象となる改修費の上限額は20万円、最初に改修した時点から、介護の必要度が3段階以上重くなれば再び利用できる。(以上 読売新聞2023. 4. 12)

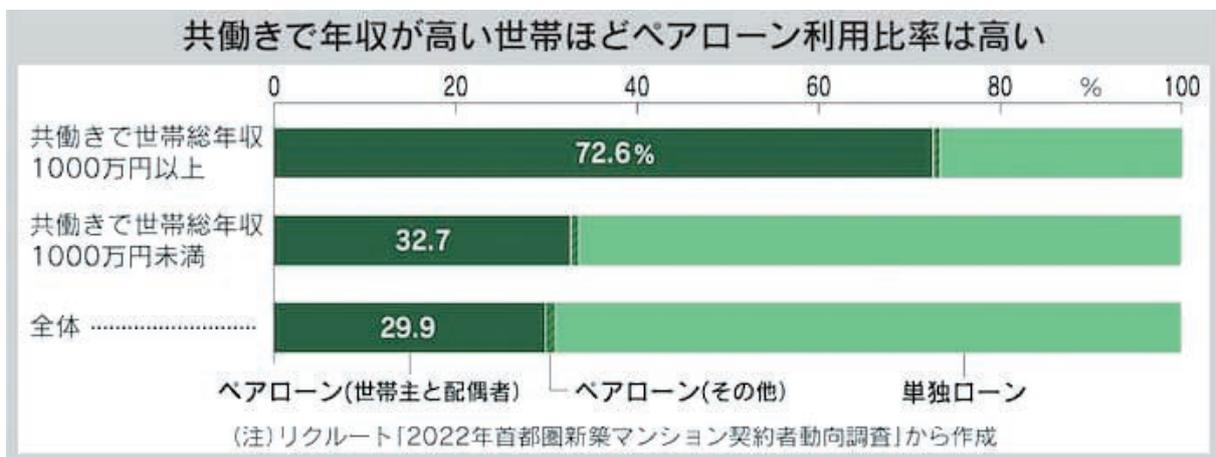
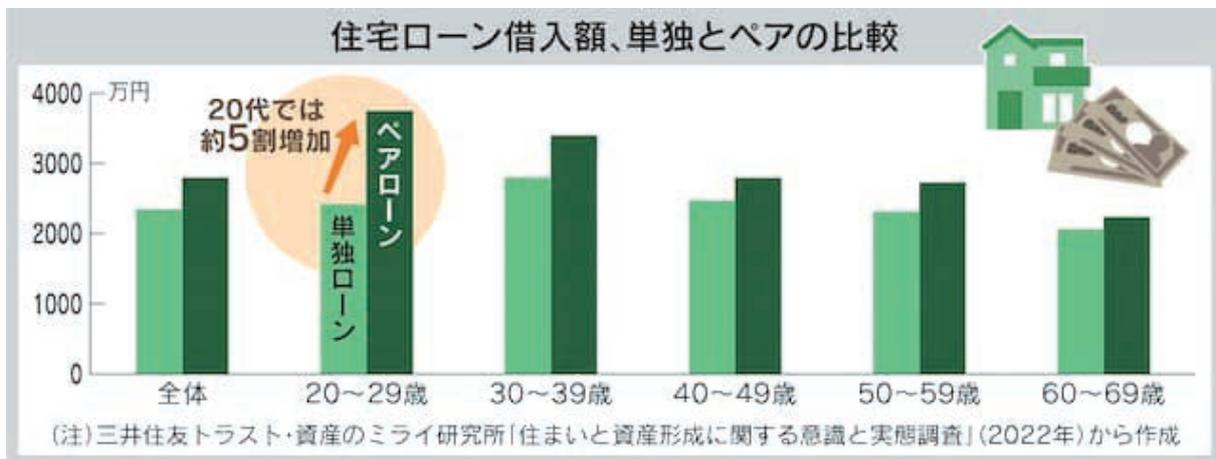
ペアローン、「夢もリスクも1.5倍」に注意しよう

■夫婦で協力して住宅ローンを借りる「ペアローン」が拡大している。1人で借りる場合より約5割も借入額が増えるとの調査もある(グラフ上参照)。心強い仕組みに見えるが、リスクもあることを知っておこう。(日本経済新聞2023.4.22)

●夫婦がそれぞれローンを組むのがペアローンだ。近年、ペアローン利用は広く定着してきている。共働き世帯の増加を背景に、住宅費用も夫婦で均等に負担する意識が浸透した結果だろう。総務省によれば共働き世帯は22年で約1,262万と専業主婦世帯の約2.3倍に達しており、ペアローンへの潜在需要の強さが見て取れる。リクルートの調査ではペアローンの利用割合は年収が高い世帯ほど高い(グラフ下参照)。背景には都心マンションなどの高騰がある。1人では届かない“高値の花”へ夫婦で協力して手を伸ばす…。理想的な姿のように見えるが、ファイナンシャルプランナーの畠中雅子さんは「実はペアローンを借りた後、返済に苦労する世帯は多く、今後はさらに増えていく懸念がある」と話す。理由はローン契約後、夫婦の収入

が減る場合があるからだ。例えば、出産や育児の期間、妻が減収になったり、離職せざるを得なくなったりした場合だ。夫婦2人でギリギリ返せる額まで借りていると、家計が行き詰まってしまう。住宅ローン返済は長いと35年にもなる長丁場。夫婦いずれかが重い病気になったり、親の介護で休業というリスクもある。1人では背負いきれない負債をペアローンで抱えることが、将来、思わぬ家計不安を招くことはあり得る。

■畠中さんは、「まず安定的に返せる借入額を試算する。その試算が済む前に住宅内見会などには行かないことをお勧めする」と話す。適切な借入額を確認しないまま内見に行くと、最新鋭の設備やインテリアに目が行って高額物件を契約し、ペアローンなどの額が膨らむ例が目立つという。

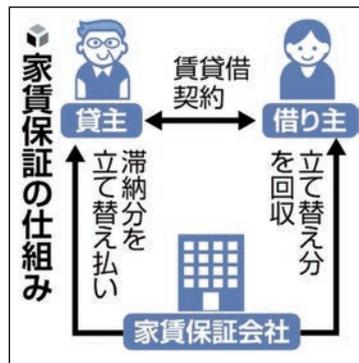


家賃保証利用者は全体の8割まで増加したが・・・

■連帯保証人の代わりとなる家賃保証会社の利用が、2021年度は建物賃貸借契約件数全体の8割にまで増えた。円滑な入居に欠かせない存在となる一方、立て替えた滞納家賃の取り立てに関するトラブルは絶えない。(読売新聞2023.4.1)

家賃保証会社利用者は全体の80%

●家賃保証は一般的に、保証会社が貸主・借主それぞれと契約を結び、借主が家賃を滞納した場合、貸主に立替払いし、その分を後日、保証会社が借主から回収する。借主が支払う保証料の相場は、契約時に月額賃料の50%、次の年以降は毎年1万円とされる。国土交通省によると、保証会社は00年代に入って新規参入が相次ぎ、現在250社以上ある。日本賃貸住宅管理協会の会員を対象にした国の調査では、管理する賃貸住宅全体で家賃保証会社を利用する割合は、10年の39%から21年には80%に増加した。家族関係の希薄化で連帯



になっているとして保証会社フォーシーズが契約に盛り込んだ「家賃を3か月以上滞納すれば、借主に知らせず賃貸借契約を解除できる」「家賃を2か月以上滞納し連絡がつかないなどの条件がそろえば明け渡したとみなす」の2条項の使用差し止めを命じた。他にも業界では保証会社に有利な

契約条項が横行しているといい、原告の「消費者支援機構関西」(大阪)はフォーシーズを含む保証会社7社に対し、不当な条項の削除や修正を申し入れてきた。これまでに保証会社が勝手に物件に立ち入ったり、借主の荷物を処分したりすることができる条項の改定を実現した。

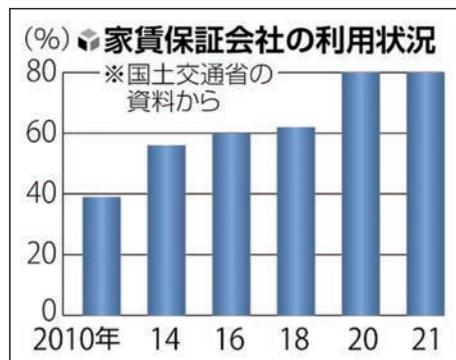
保証人の確保が難しくなったことなどが影響しているとみられる。住宅市場の動向を研究する宗健麗沢大教授は、「家賃保証は今や、賃貸借契約の『インフラ』のような存在だ」と指摘。市場規模は1,000億円を超えると分析し、「今後も高齢化が進み、家賃保証の役割はさらに大きくなる」とみる。

高齢者や外国人の保証拒否の動きも

◆保証会社の審査に関する問題もある。国などが実施した保証会社への16年の調査では、60歳以上かつ年収350万円以下について審査段階ではねられるケースが「多い」「散見される」との回答が計43.4%あり、外国人の入居拒否は計64.2%に上った。高齢者は孤独死したり、外国人は出国したりで滞納家賃を回収できないリスクが高いため、保証

ドアを叩かれ、大声で怒鳴られた！

●「何度も家のドアを叩き、『家賃滞納をコロナのせいにするな』と怒鳴られた」。全国借地借家人組合連合会(東京)の対策班が昨年9～10月に実施したウェブ調査では、90人から悪質な取り立てに関する被害が報告された。同連合会の細谷紫朗事務局長は「規制がないまま家賃保証が広まり不当な取り立てや契約が社会問題化した」と指摘する。保証会社は、滞納が続くと会社としての損失が膨らむため、行き過ぎた対応に走る要因となっている。



を受けられない事態が生じている。そのような中、島根県社会福祉協議会が始めた家賃保証制度に注目が集まっている。生活困窮者らの家賃保証を目的とするもので、滞納家賃3か月分と原状回復費を保証する。21年度は129件の利用があり、滞納分の

◆最高裁は昨年12月、借主に一方的に不利な内容

立て替え払いは4件約30万円、滞納が2か月になると貸主から連絡が入る仕組みで、社協は「連絡が困窮発生の際と受け止めて相談支援に入る。生活の改善にもつながる」とする。



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)もあります!

会員さまがご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

- 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

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計上』または『Web計上』から
お選びいただけます。
ご契約内容確認書兼保険料領収証を
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。

多彩な契約方式で
事務負担を軽減!*

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

*取扱いには各種条件があります。

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 <https://www.takken-fk.co.jp> FAX **03(3262)8600** TEL **03(3234)1151**

フリガナ	フリガナ		
貴社名	ご担当者名		
電 話	()	FAX	()
送付先住所	(〒 -)	メールアドレス	@
	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

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 200cm	※3 80cm	オプション ※3 80cm	

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

不審者
情報を
メールで。
これが私の
護身術
！

静岡県警察 生活安全情報メール配信



○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



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

● 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 (不審者情報の提示・解除情報を含む)
- 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 (犯罪被害の防止対策や、盗難防止対策) など

※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)

静岡駅北口 マルイ跡地にホビーショップが進出

■ホビーショップ「駿河屋」を全国展開するエーツー(静岡市駿河区)は、2021年3月に閉店した「静岡マルイ」の跡地と建物を取得したと発表した。駿河屋静岡本店(葵区紺屋町)を移転させ、旗艦店として今夏のオープンを目ざす。(読売新聞2023.3.29)

「駿河屋」が取得した静岡マルイ跡地



◆静岡マルイは1969年にオープン。好立地とお洒落な衣類を中心とした品揃えで親しまれてきたが、駅前エリアの大型店の競争激化と新型コロナによる休業もあり閉店した。隣接する丸井グループの

商業施設「静岡モディ」は営業を続けている。

今夏、駿河屋旗艦店としてオープン

●エーツーが取得したビルは、地上9階建てで、延べ床面積約1.6万㎡。1～3階を駿河屋の店舗に改装し、プラモデルやフィギュア、ゲーム、家電、書籍、CD、トレーディングカードなどを販売する。店舗売上高は年間20億円を目ざす。4～9階には市内で分散している本社機能を集約する。握手会やサイン会などのイベント開催にも力を入れ、中心市街地の活性化に取り組むという。同社は、「『ホビーの街・静岡』を代表する店舗として静岡の発展に貢献したい」としている。

弥生の遺跡 発見から80年「登呂博物館」に行こう

●「登呂博物館」は、JR静岡駅南口から車で海側に向けて約10分、東名高速道路沿いにある。その前身は、静岡市が1955年に登呂遺跡の歴史的価値を広めるため設立した静岡考古館で、72年に民俗資料の展示を拡充し、その後も2回の改修を経て、現在の博物館になった。7月には遺跡発見から80周年を迎える。(毎日新聞2023.)

◆弥生時代に使われていたとされるクイや住居の部材、農具などの木製品が次々と出土したのは戦時中の43年のことだった。出土品は木の実の種子、動物の骨、土器など含め計2万点以上にのぼり、館内に国重要文化財の出土品など約400点を展示している。入口から階段を上った2階の常設展示室には、稲作に使われたとされる木製農具が展示され、ほのかに土器の土の匂いもする。奥へさらに進むと、水を汲むカメや、食料を保存していたとされる黒く焼く焦げたツボなどの土器が並ぶ。1階の弥生体験展示室にはレプリカの田んぼで当時の田植えが体験できるコーナーがあり、親子で楽しむ姿が見られた。併設している竪穴住居の狭い入口から中に入ると、ワラで覆われた天井から想像より広く感じ、弥生時代の住居にタイムスリ

ップしたよう。7月には遺跡発見から80周年を迎える。市文化財課の梶山倫裕さん(45)は「節目の年なので、さらに弥生文化の面白さや魅力を伝える企画を充実させたい」と話す。



▲登呂博物館に展示されている弥生土器

壁を黒板のように使う「黒板クロス」が人気

■チョークで落書きしたり、消したりできる、黒板のような壁が人気だ。部屋のアクセントになり、家族のコミュニケーションにも活用できる。(読売新聞2023. 3. 28)

●兵庫県内に住む森崎由佳梨さん(32)は、2020年春に自宅をリフォームした際、リビングの扉近くの壁を、黒板風の黒い壁紙にした。市販のチョークで絵などが描け、水拭きすれば消すことができる。夫と幼稚園に通う子ども2人の4人暮らし。「子どもたちがお絵描きをしてもよい壁が欲しかった。絵や文字を眺めながら食事ができて、家族の会話も弾みます」とほほ笑む。森崎さん自身もカレンダーを書いたり、誕生日やクリスマスの飾り付けをしたりして、親子で楽しんでいる。森崎さんが選んだ壁紙は、総合インテリア企業「サンゲツ」が開発した「黒板クロス」。同社塗装事業部の小椋淑恵さんによると、16年の発売以降、子育て家庭を中心に人気が高まっている。塩化ビニールの壁紙の表面に特殊なフィルムを使い、汚れを落としやすい特長がある。発売当初は6色展開だったが、淡い青色やピンクなど16色に増やした。幅92cmで1mあたり税込み1,100円。他に施工費用が必要だ。小倉さんは「壁の色や使い方にこだわりたい人が増えている」と話す。

◆お絵描きができる上、磁石が付く壁もある。東京都内に家族4人で暮らす長野美帆さん(40)は、リビングにある出窓の下の壁を黒色にした。「マグネットペイント」と呼ばれる特殊な塗料で仕上げられている。マグネット製のおもちゃなどを貼り付けて遊べるのが特長だ。リノベーションを手がける「ロハススタジオ」に依頼し、施工費用は約15万円だった。長野さんは「子どものお絵描きやマグネット遊びの他、学校からのお便りを貼ったり、家族間のメッセージを書いたり、子どもたちの成長とともに使い方を変えて行けそうだと喜ぶ。

■東京ガスリノベーションの1級建築士 松本美穂さんは、「黒い壁の面積や位置によって雰囲気が大きく変わるため、イメージする写真を見せるなど、事前に施工業者に相談することを勧める。設置方

法としては、専用の壁紙を貼る、塗料を塗る、壁材の利用など種々あるが、費用的には壁紙が安く抑えられる。さらに、剥がせる壁紙を活用すれば、気軽に試せる。ホームセンター「カインズ」では、壁紙「Kumimoku ウォールペーパー黒板用」(幅46cm×長さ2.5m、税込み1,480円)を扱う。専用の両面テープを使って壁に貼る。跡を残さず剥がせるタイプで、賃貸住宅でも取り入れやすい。松本さんは「部屋の壁は明るい印象の白色が主流だが、一角に黒色があるとアクセントになる。自分らしい部屋づくりに役立ててみては」と話している。



森崎さんの子どもたちは、リビングの黒い壁でお絵かきを楽しむ＝森崎さん提供



長野さん宅では、出窓の下を磁石が付く塗料で黒板風に仕上げた＝ロハススタジオ提供

動画配信による WEB 講座で 効率よく学習!



令和5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

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、講師による集合教育形式で開催して参りましたが、コロナ禍によりネット環境を利用したり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** を取り入れております。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。



集合研修の場合、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. 受講者の募集 6月19日(月)～7月28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(動画配信期間) 9月4日(月)～10月1日(日) 予定

この期間に動画が配信されますので、同期間内であれば何度でも視聴可能です。

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】各コースとも、50分×6時限=300分 の動画が配信されます。

FAX (054) 245-9730

令和5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5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5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 ()			

試験日 **11/12 (日)**
 申込受付期間 **7/19~9/19**



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、コンサルティングに関する一定水準の知識・技能を有していることを証明するものです。

昨今、経済情勢等環境の変化から不動産に関するニーズは多種多様なものとなっており、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づくコンサルティング能力の必要性が高まっています。

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和5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5年7月19日(水)～9月19日(火)
試験日時	令和5年11月12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
試験合格基準	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6年1月12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

2023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	37	40	50	—	127件
	金額	37億4,619万円 (土地3、新築戸建93、中古戸建19、新築マンション2、中古マンション10)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	1	10	0	—	11件
	金額	2億4,695万円 (土地1、土地購入新築4、新築戸建4、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	0	0	0	0件
	金額	0円				

2023年5月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
5月8日	本部	月例法律相談	(来館相談5件)
11日	本部	苦情解決業務委員会	
12日	静岡	県社会保険労務士会 総会	
16日	本部	第6回 支部機能移転検討特別委員会	
17日	静岡	取引士法定講習	(受講者69名)
18日	名古屋	東海不動産公取協 正副会長会・理事会	
〃	浜松	県行政書士会 総会	
19日	本部	県不動産コンサルティング協議会 監査・理事会	
22日	本部	第2回 会務運営協議会	
〃	〃	月例法律相談	(来館相談4件)
24日	本部	県空き家対策推進協議会 連絡会議	
25日	本部	第1回 県指定講習会	(受講者44名)
26日	静岡	県土地家屋調査士会 総会	
27日	静岡	県司法書士会 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)、セレモニー	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談14件、電話相談247件)
Webシステムによる取引士法定講習 (5月分)			(受講者84名)

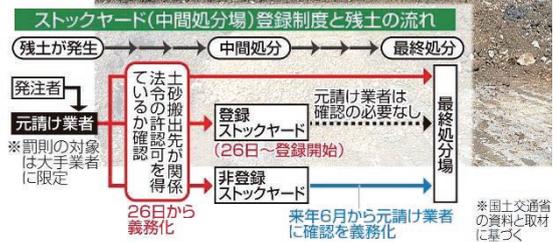
残土処理に課題指摘 … 業者「最終処分場確保を」

(静岡新聞 2023. 5. 28 より)

熱海市伊豆山で2021年7月に盛り土(残土処分場)が崩落し、28人が死亡した大規模土石流を教訓にした盛り土規制法が5月26日に施行され、残土の流れの把握を目指す国のストックヤード(中間処分場)登録制度も始まった。遺族や被災者は「一歩前進」と捉えて再発防止の徹底を望む一方、建設業界には最終処分場を確保しなければ根本的な問題解決につながらないとする声も相次いでいる。規制が強化される残土処分業者は「規制されるべきなのは土砂を発生させる元請け業者では」と指摘する。

副作用の懸念 … 新法に先行した県盛り土規制条例は施行後、県内の処分場で受け入れ制限が相次ぎ、残土処分が困難になる“副作用”が起きた。新法でも排水施設整備など規制区域の処分場に追加負担がかかる。「これまで必要な対応を怠っていただけ」(行政関係者)という見方もあるが、適正な処分先がなければ不法投棄が助長される。県建設業協会の役員は「悪質な業者が是正される」と新法を歓迎しながらも「最終処分場の確保が必要だ」と残土の受け皿の必要性を語る。

流れに抜け道 … 新法の整備とセットで、国が不法投棄の解消に向け創設したのがストックヤード登録制度だ。これまで野放図だった残土の流れに法の網をかけた。ただ、元請け業者の罰則対象は年間売り上げ25億円以上の大手に限定。罰則も軽く、実効性が疑問視されている。登録に関して「様子見だ」と明かす県内の残土処分業者は「元請けの責任がわれわれに転嫁された」と受け止め、改良した土砂の利用促進や最終処分場確保を行政に求める。ダンプ労働者でつくる全日本建設交運一般労働組合東海ダンプ支部の役員は「建設業界は階層構造なので、頂点にある元請けの責任は重大だ。まだ抜け道がある」と強調した。



ストックヤード(残土中間処分場) … 登録は任意。非登録ヤードは土砂が混ざらないように搬出元別に管理し、搬出元の元請け業者が最後まで土砂の流れを確認する(来年6月に義務化)。登録ヤードは土砂を混ぜられるが、元請け業者ではなくヤード側が最後まで確認する。元請け業者は5月26日以降の受注工事で500立方メートル以上の土砂を搬出する場合、関係法令の許認可を得た処分先に搬出する必要がある。

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

【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れます。
※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(ユニー、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。●日本労働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



静岡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。