

(毎月発行)

2023年(令和5年)8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

at home 連携再開のお知らせ

取引紛争の事例と解決 ……4

【売買】三為契約(直接移転取引)における融資特約の主体が、契約上の買主か最終購入者が
【賃貸】定期建物賃貸借契約の再契約に係る、契約開始日と借地借家法38条書面の有効性

Topics ……6

インボイス発行事業者の登録をすべきか判断事例2 他

提携金融機関より ……10

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

Topics ……12

「女性とお金」離婚する場合は財産や年金を分ける 他

あいおいニッセイ同和損保より ……16

割安な集団扱制度のご案内

UGRIは地盤専門のパートナー ……17

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！

Topics ……18

新築戸建てに「地下室」を設ける人が増えている 他

20周年を迎えます！ ……20

全宅住宅ローン ご利用のメリット「フラット35」「フラット50」

▲ 上級シュノーケリング・フィールド「リヒゾ浜」
賀茂郡南伊豆町
「仲木へいこうよ」ホームページより

Vol.492



2024年「業務手帳」 注文受付中！

- ① 全宅連:リアルパートナー・ダイアリー (390円 税込み)
- ② 住宅新報:不動産日記 (1,015円 税込み の予定)

申込みは所属支部へ【×切:8月9日(水)】

2023年8月のお知らせ!

スマイミー
静岡

at home 連携再開のお知らせ

お待たせしておりましたスマイミー静岡からの at home 連携が
7月5日、再開しました!



【物件連動図】

静岡県庁の運営サイト。事業用物件のみ。

専任媒介時の登録必須

サテライトオフィス静岡

at home
ATBB

REINS

NEW

スマイミー静岡

物件登録・管理はここから

全宅連の運営サイト

LIFULL HOME'S
(ライフフルホームズ)

空き家バンク静岡

ハトサポ BB
ハトマークサイト

スマイミー静岡の兄弟サイト

LIFULL HOME'S
提携のサイト

不動産ジャパン

at home 連携について

- ① at home 連携はオプションサービスとなるため、スマイミー静岡の月額利用料金とは別に、利用料金が発生します。
- ② スポット掲載となるため、at home への入会金や、月額基本料を支払うこと無く、物件を連動掲載することが可能です。
- ③ 1物件について、14日間掲載すると、以下の料金が発生します。

at home 連動利用料 〈税抜き〉

公開先 (14日間)	賃貸居住用物件/ 駐車場物件	売買物件/ 賃貸事業用物件
「ATBB」	50円/1物件	50円/1物件
「ATBB」および「アットホームサイト」	690円/1物件	1,380円/1物件
「アットホームサイト」	690円/1物件	1,380円/1物件

※ スマイミー静岡ログイン後のヘルプページにも料金表を載せています。使用規約や、マニュアル等もありますので、ご一読の上で、ご利用を開始してください。

※ at home 連動利用料には消費税が掛かります。

- ④ at home 連携のご利用料金については、半期ごとのスマイミー静岡からの利用料金のご請求とは別に、at home からの直接のご請求となります。
- ⑤ 「スマイミー静岡のみ利用」プランをご選択の方は、at home 連携を使用できません。料金プランをご自身で変更する必要があります。

スマイミー静岡 月額利用料 〈税込〉

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

※ 「スマイミー静岡のみ利用」プラン以外は、原則、LIFULL HOME'S への連携料も含まれます。

スマイミー静岡 ヘルプデスク

TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00 <https://st-sc.co.jp/>



三為契約（直接移転取引）における融資特約の主体が、契約上の買主か、最終購入者かの判断で争われた事例

事案の概要

X（原告）は、転売を目的として、Y（被告、宅建業者）との間で、土地建物の売買契約を以下のとおり締結した。

（売買契約概要）

- ・契約日：平成30年4月24日
- ・売買代金：2億1500万円（内手付金：800万円）
- ・残代金支払い及び引渡日：同年5月31日
- ・融資特約：買主は、契約締結後速やかに、融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならず、契約解除期限までに、融資の全部若しくは一部について承認が得られないとき、又は、金融機関の審査中に契約解除期限が経過したときは、本件契約は自動的に解除となる。
- ・融資特約による契約解除期限：平成30年5月22日
- ・直接移転取引に関する特約：売主及び買主は、本件契約が第三者のためにする特約を付した売買契約として締結されるものであることを確認する。買主は、売買代金全額の支払いまでに本件物件の所有権の移転先となる者を指定するものとし、売主は、買主の指定した者に対し、本件物件の所有権を直接移転するものとする。

Xは、本契約と同日付でA（転売先業者）と本件不動産について、売買価格を2億4000万円とする売買契約（本件転売契約）を締結した。その後、**Aが本契約に定める融資特約の契約解除期限までに融資承認を受けた**ので、XはYに契約履行の準備ができたとして、決済の申し入れを求めたが、**Yは、X自身が融資特約による契約解除期限までに融資承認を得ていないから本契約は自動的に解除された**と主張して、第三者B（不動産業者）に本物件を売却し、所有権移転登記を行った。

Xは、Aに違約金として4800万円を支払い、Yが本件契約を不当に破棄したと主張して、Yに対し、債務不履行（履行不能）に基づく損害賠償を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

（1）本件契約が融資特約に基づき解除されたか否か

Xは、本件契約の際に、融資特約に定められた融資の申込みを自らする意思はなく、融資を受ける主体をAとする前提で本件契約を締結したと認められる。また、本件契約の媒介業者Dのメール等により、本契約締結前に、Yは、XおよびAと面談していることが認められる。また、Aは、本件契約に先立ち融資申請をしていること、本件契約の日

一貫して最終買受人となる前提の行動をしていた。この点に加え、YからAに直接所有権を移転させる第三者のためにする特約を含むものであることを併せ考慮すると、XやAが、本件契約前にYに対し、XがAに本件物件を転売する予定であることを伝えなかったとは、考え難い。

したがって、Yは、本件契約の際、Aが本件物件の最終買受人となることを認識していたと認められる。さらに、最終買受人ではないXに融資を受ける必要性が乏しいことも踏まえると、Yは、本件契約の際、XではなくAが融資を受ける予定であることについても認識していたと考えるのが合理的である。

このように、融資特約は、融資を受ける主体をAとする前提で合意されたものと解されるところ、Aは、契約解除期限までに、融資特約において定められた額を超える融資の承認を受けた事が認められる。したがって、本件契約が、融資特約に基づき自動的に解除されたとは認められない。

（2）Xの損害の有無及び額

Xが、Yに対し、Aが融資承認を受けたことを前提に、本件契約の履行を求めたのに対し、Yは、これを履行する意思がないことを明確にしたことが認められる。その後、Yが本件物件をBに売却して、同社に対する所有権移転登記手続をしたことも踏まえると、本件契約に基づくYの債務は、Yの帰責事由により履行不能になったと認められる。

Xは、Aに対し、転売契約に基づく違約金4800万円を支払っているところ、かかる違約金の支払は、本件契約が履行不能となったことにより生じたXの損害であると認められる。また、本件契約における代金が2億1500万円であり、転売契約における代金が2億4000万円であったことに照らすと、本件契約の履行不能により、Xに、少なくとも2400万円の逸失利益が生じたことと認められる。

したがって、Yの債務不履行（履行不能）により、Xに、7200万円の損害が生じたことが認められる。

※その後、Yが控訴したが、YがXに、和解金として、5300万円を支払うことで、和解が成立した。

まとめ

本件は、契約書において、融資申し込みの主体が誰であるかを明確に記載していれば、本事例の売主張張は成り立たなくなり、争いにならなかったと考えられる。

融資特約に限らず、取引においては、可能な限り不明瞭な内容を残さず、契約書等に明記しておくことが、紛争防止のための重要な手段となることに留意願いたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



定期建物賃貸借契約の再契約にあたり、契約開始日が契約締結日前であることで、借地借家法 38 条書面の有効性が争われた事例

事案の概要

X（原告）は、平成 22 年 6 月 15 日、Y（被告：法人）との間で、X の所有する建物（本件建物）につき、以下の内容の賃貸借契約（本件旧賃貸借契約）を締結し、Y に対し、本件建物を引き渡した。

・賃貸借期間

平成 22 年 6 月 15 日から平成 28 年 6 月 14 日まで

・賃料

月額 50 万円（別途消費税）を毎月末日限り翌月分を支払う。

・特約

本件旧賃貸借契約は、借地借家法 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借とする。

X は、平成 22 年 6 月 15 日、Y に対し、本件旧賃貸借契約の締結に先立ち、本件旧賃貸借契約が更新のない定期建物賃貸借であることについて、その旨を記載した書面を交付した上で説明した。

X は、当時の仲介会社が定期賃貸借契約の終了通知を Y に出すのを失念していたため、平成 28 年 9 月 1 日頃、Y に対し、本件旧賃貸借契約が同通知書の到達日から 6 か月を経た後の平成 29 年 3 月 14 日をもって終了する旨通知した。

その後、X と Y との間においては、平成 29 年 4 月 9 日付けで、本件建物について、X を賃貸人、Y を賃借人として、以下の内容の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

・賃貸借期間

平成 29 年 3 月 15 日から令和 2 年 3 月 14 日まで

・賃料

月額 50 万円（別途消費税）を毎月末日限り翌月分を支払う。

・特約

本件賃貸借契約は、法 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借とする。

ただし、賃貸借契約書及び、「借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づく書面」（本件書面）の作成日は、平成 29 年 4 月 11 日となっている。

X は、令和元年 8 月 30 日、Y に対し、本件賃貸借契約が令和 2 年 3 月 14 日をもって終了する旨を書面にて通知したが、Y は、本件契約書の作成日付及び Y が本件書面の交付・説明を受けた日付はいずれも平成 29 年 4 月 11 日であり、本件賃貸借契約の始期である平成 29 年 3 月 15 日より後のことであるから、法 38 条 2 項の「あらかじめ」との要件を満たさない。さらに、本件賃貸借契約は、本件契約書の作成日である平成 29 年 4 月 9 日以前に、Y が X から電話で契約更新の申出を受け、これに同意した時点又はその後仲介

会社 A から電話で契約内容の説明を受け、これに同意した時点で成立したものであるから本件賃貸借契約は、法 38 条 2 項の要件を満たさない旨主張し、本件建物を占有しているため、X は、Y に対し、建物明渡し及び損害金の支払を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を全て認容した。

(1) 法 38 条 2 項の「あらかじめ」との要件の充足性

法 38 条 2 項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、賃貸人において、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて記載した書面を交付し、その旨を説明すべきものとしたと解するのが相当である。これに対し Y は、法 38 条 2 項の「あらかじめ」とは、賃貸借期間の始期に先立つことを指すと解すべきである旨主張するが、独自の見解であり、採用することができない。

本件賃貸借契約は、Y において X が署名押印した後の本件契約書を受領し、Y が本件契約書に記名押印をした時点で締結されたものと認めるのが相当であり、Y が A から本件書面の交付を受けたのは、本件賃貸借契約の締結時点よりも前のこととなるから、法 38 条 2 項の「あらかじめ」との要件を満たすものと認められる。

(2) 法 38 条 2 項所定の事項の「説明」の有無について

Y は、「借地借家法第 38 条第 2 項に基づく書面の交付と説明を受けました。」と記載された本件書面に記名押印をしているから、Y は、A から、本件賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することについて説明を受けたものと推認される。したがって、A は、Y に対し、電話で、本件書面を見るように求めた上で、本賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であって更新がなく、3 年間の契約期間の満了日をもって終了することを説明したものと認めるのが相当である。

以上によれば、本件賃貸借契約については、法 38 条 2 項所定の事項の「説明」があったものと認められ、本件賃貸借契約は、同条所定の定期建物賃貸借として有効に成立しているというべきである。

(3) 結論

Y は、X に対し、本件賃貸借契約の終了に基づき、本件建物を明け渡すべき義務を負うとともに、本件賃貸借契約に基づき、本件賃貸借契約が終了した日の翌日から本件建物の明渡し済みまで約定の賃料の倍額に相当する損害金として 1 か月当たり 110 万円を支払うべき義務を負う。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

インボイス発行事業者の登録をすべきか判断事例²

■本年10月1日から「インボイス制度」が始まる。制度開始後は、売上先から仕入税額控除のためインボイスの発行を求められることがある。(日本経済新聞2023. 3. 28)

(1) 消費税が「課税されない」または「課税される」宅地建物取引とは

消費税が「課税されない」取引 ①～⑤	消費税が「課税される」取引 ⑥～⑩
[売買の場合]①土地の売買②サラリーマンなど一般の人の住宅の売買 [賃貸の場合]③土地の賃貸④住宅の賃貸⑤アパート等で賃料に含めて受領する駐車場料など	[売買の場合]⑥建物の売買(②のケースを除く) ⑦売買の媒介報酬 [賃貸の場合]⑧住宅以外の建物の賃貸 ⑨区画割りなどした駐車場料 ⑩賃貸借の媒介報酬

■消費税は商品を購入したりサービスを受けた消費者が負担することを予定する税だが、実際の納税は商品を販売したりサービスを提供した事業者が行う。納税する消費税額は、売上に含まれる消費税から取引先に支払った消費税を差し引いて求める。その際インボイスが必要(仕入税額控除)になる。宅地建物の取引先に課税業者がいる場合は

インボイスを求められる可能性がある。求めに応じて、インボイスを発行できるのは、インボイス発行事業者として登録を受けた者のみである。免税事業者も課税事業者となることを選択すれば、インボイス発行事業者の登録が可能だ。インボイス発行事業者の登録は事業者の任意であり、事業の実態に応じて検討したい。

(2) インボイス発行事業者として登録すべきか否かの判断事例

【個人間の中古住宅売買の仲介が専門の宅建業者のケース】	【飲食店舗オーナーのケース】
<p>Q 当社は個人間の土地や中古住宅売買の仲介を専門にしている。客は、売主も買主もほぼ全てが個人のサラリーマンで、年間10件程度を仲介し、報酬額は年間で1,000万円に届かない。これまで、報酬額の算出に際しては常に消費税10%を上乗せしていただいていたが、消費税免税業者として消費税は納めて来なかった。今後、インボイス発行事業者の登録をする必要があるだろうか。</p> <p>A 仲介のお客さんが、売主も買主もほぼ全てが個人のサラリーマンなどで、課税業者が含まれていない現状を考えた場合、インボイスを発行する必要はないのではないかと。希に、課税業者が取引の当事者となり、仲介報酬に含まれる消費税相当額のインボイス発行を求めてきた場合は、消費税分を仲介報酬から値引きする対応でしのげる。</p> <p>→ 宅建業者はインボイス発行事業者の登録をしなくても何とか対応できるはず。</p>	<p>Q 1階に店舗、2階に住宅のある2階建て賃貸物件で、オーナーは個人。今まで消費税免税業者であったため、家賃は消費税を含まず月額10万円(住宅は7万円)をいただいていた。</p> <p>今回、店舗賃借人の法人企業からインボイスの発行を求められたが、貸主はそもそも家賃には消費税を乗せていないと回答したところ、「それはあり得ない。当社は課税業者なので家賃に係る消費税を支払っており、インボイスがあればそこから109,092円(月9,091円×12か月)を仕入税額控除できるが、インボイスが発行できないならば、その分を値引きしてほしい」と言われた。</p> <p>A 税務署に照会すると、法人企業の見解が正しいと言われた。この法人企業は課税業者なので、インボイスがないと消費税の仕入控除ができない。その額は年間109,092円にもなる。</p> <p>→ このケースではオーナーはインボイス発行事業者の登録をしたほうがよさそうだ。</p>

《スタートまであと2か月 インボイス制度(支援措置)の概要》

経過措置などで事務負担を軽減

●インボイス発行事業者の登録を受けなかった場合(免税業者のままの場合)は、インボイスを発行できないから、取引先が課税業者ならば、その分の仕入税額控除の適用を受けられない。そのため当該免税業者との取引を敬遠する可能性がある。この点を配慮して、インボイス制度の開始から一定期間は経過措置が設けられている。(下表の上段部分参照)

① 26年9月末までは免税事業者などからの課税仕入れについて支払った消費税の80%を控除可能とする。

② 29年9月末までは同50%の控除が可能。

◆免税事業者がインボイス制度対応のために課税事業者となる場合、税負担だけでなく事務負担も大きくなる。そこで昨年末に閣議決定された23年度の税制改正大綱には、一定の要件を満たす事業者について、消費税の納税額を売上税額の2割に軽減する負担軽減策を3年間講じる案が盛り込ま

れた。本則課税や簡易課税に比べて納税額の縮小が見込めるほか、事務負担も大きく軽減できる。個人事業者が23年10月1日に登録した場合、23年10月～12月の申告から26年分の申告までの最大4回が対象になる。事前の届出などは必要なく、確定申告時に利用するか選択できる。簡易課税選択届出書を提出していても適用が可能だ。

1万円未満の課税仕入れにインボイス不要

◆一定規模以下の事業者を対象に、1万円未満の課税仕入れについてはインボイスの保存がなくても一定の事項が記載された帳簿の保存による仕入税額控除も認める経過措置も設ける(29年9月末まで=下表の下段部分参照)。基準期間における課税売上高が1億円以下の事業者が対象となる見込みだ。振込手数料を値引き処理する場合などの事務負担を軽減するため、少額な返還インボイスの交付義務の見直しも講じる。1万円未満の値引きや返品などについて、返還インボイスを交付する必要はなくなりそうだ。

2023年度税制改正大綱に盛り込まれた主な支援措置(案)

○売上税額の2割を納税額とする特例

免税事業者からインボイス発行事業者となった一定の要件を満たす事業者について、税負担・事務負担の軽減を図るため売上税額の2割を納税額とする。

〈事例〉サービス業の場合

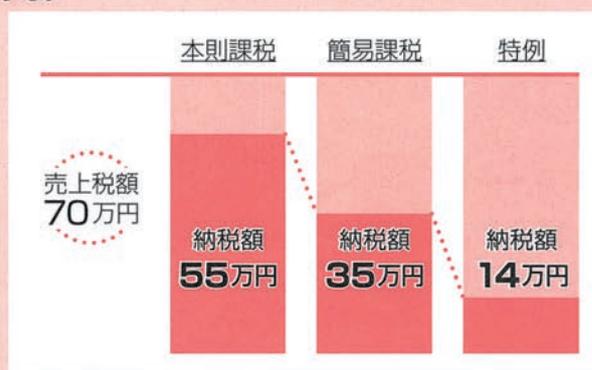
売り上げ 700万円(税額70万円)

経費 150万円(税額15万円)

本則課税の場合 ▶ $70\text{万円} - 15\text{万円} = 55\text{万円}$

簡易課税の場合 ▶ $70\text{万円} - 35\text{万円}^* = 35\text{万円}$
※サービス業のみなし仕入率

特例の場合 ▶ $70\text{万円} \times 2\text{割} = 14\text{万円}$



○少額取引はインボイスの保存が不要に

一定の要件を満たす事業者の場合、1万円未満の課税仕入れ(経費など)について、インボイスの保存がなくても帳簿の保存のみで仕入税額控除ができる。

制度詳細・最新情報

財務省：インボイス制度の改正(案)解説サイト



国税庁：インボイス制度特設サイト



[女性とお金] 子がいない場合は遺言を残してもらおう

■「夫が亡くなったら相続税がかかるのか」「夫が死亡したら財産をどのようにわけ
るのか」という相談が増えている。相続税支払いや遺産分割のため、住み慣れた家を
手放さざるを得なくなったりしないかと心配するケースが多い。(日本経済新聞2022. 11. 25)

“2次相続”も考慮し長男と遺産分割

●相続税は2015年の増税で課税対象者が広がった。基礎控除(非課税枠)が「3000万円+600万円×法定相続人数」と従来の非課税枠より40%縮小。財産が自宅と預貯金の合計で5000万円という人でも課税されたケースがある。ただ、配偶者が財産を引き継ぐ1次相続では様々な税優遇策があるので、上手に使えば相続税の負担をゼロにできる。まず知っておきたいのが小規模宅地の評価減の特例だ。亡くなった人(被相続人)の所有する自宅の土地について330㎡まで評価額を80%減らせる。相続税を支払うため自宅を売るといった事態を避けるため、預貯金に比べて税軽減の恩恵が大きい。特例の対象は配偶者や子など。配偶者は無条件で利用できる(例えば、妻は夫と別居していても特例を受けられる)が、子の場合はいくつか条件を満たす必要がある。

◆もう1つの優遇策が配偶者の税額軽減(配偶者控除)だ。取得財産が法定相続分または1億6千万円のいずれか多い金額まで税金がかからない。1億6千万円を超えても、相続人が妻と子なら妻の相続税は遺産の1/2まで無税となる。いずれの特例も相続開始翌日から10か月間の期限内に遺産分割を確定して申告することが原則、必要となる。

●相続財産が夫所有の自宅6000万円(土地5000万円+家屋1000万円)に預金3000万円の計9000万円のケースで試算してみる。相続人は妻と長男(別居で持ち家あり)の2人とする。財産総額の9000万円に対して妻と長

男の基礎控除は4200万円なので、このままだと相続税がかかる。そこで1次相続では妻が全財産を相続し、小規模宅地の特例を利用すると財産額は5000万円に縮小する。やはり基礎控除を上回るが、配偶者控除を利用すれば相続税額はゼロになる。しかし、1次相続で妻が全財産を引き継

妻が使える相続税の節税手法

小規模宅地の評価減の特例	<ul style="list-style-type: none"> • 自宅の土地の評価額を80%減額 • 配偶者は無条件で利用可能
配偶者の税額軽減(配偶者控除)	<ul style="list-style-type: none"> • 取得財産額が法定相続分または1億6000万円のいずれか多い金額まで無税

遺産の分け方と相続税の例

条件	遺族	妻、長男(別居、持ち家あり)
	遺産(総額 9000万円)	<ul style="list-style-type: none"> • 自宅 6000万円(土地 5000万円 家屋 1000万円) • 預金 3000万円

A 妻が全てを相続

B 妻と長男が相続

1次相続(夫が死亡)	相続分	妻 9000万円	妻 自宅 3000万円、預金 1500万円
		長男 なし	長男 自宅 3000万円、預金 1500万円
	相続税	ゼロ (小規模宅地、配偶者控除を利用)	約206万円 (長男分。妻は特例でゼロ)

2次相続(妻が死亡)	相続分	長男 9000万円	長男 自宅 3000万円、預金 1500万円
	相続税	920万円	90万円
相続税合計		920万円	約296万円

(注) 遺産の内訳、金額は変わらないと仮定

ぐと、妻が死亡した後の2次相続で子の相続税の負担が重くなる可能性がある。このケースでは長男は2次相続で財産9000万円を引き継ぐため、相続税は920万円にもなる計算だ。「1次の段階から子の取り分をできるだけ増やすことも検討したい」と税理士の阿保秋声氏は助言する。例えば、1次で妻と長男の相続分をそれぞれ自宅3000万円、預金1500万円とすると、相続税は妻は特例でゼロ、長男は約206万円だが、2次相続の負担は90万円に減る。1次2次合計でも約296万

夫が亡くなったときの法定相続人と相続割合
(カッコ内は遺留分)

相続人の構成	配偶者	子供	父母	兄弟姉妹
配偶者と子供	1/2 (1/4)	1/2 (1/4)	—	—
配偶者と父母	2/3 (1/3)	—	1/3 (1/6)	—
配偶者と兄弟姉妹	3/4 (1/2)	—	—	1/4 (なし)

(注)遺留分とは法律で最低限保障される相続分

円と、1次相続で妻が全てを相続する場合に比べ、約7割も税負担を軽減できる。

子がない場合は遺言を残してもらおう

●遺産分割にまつわるトラブルも気になる。亡くなった人が遺言を残していなければ、相続人間で遺産について「誰が、何を、どれくらい受け取るか」を話し合う「遺産分割協議」が必要になる。分割協議が難航し、家庭裁判所での調停・審判となった件数は、2021年に約1万5800件と10年前に比べ約13%増えた。特に「遺産の大半が自宅の場合にトラブルになる例が多い」(司法書士の船橋幹男氏)。自宅は金融資産と違って分割しにくいからだ。遺産分割協議は法定相続分が目安になる。子がない夫婦で夫が亡くなり、夫の兄弟姉妹がいる場合は、妻が3/4、夫の兄弟姉妹が併せて1/4となるが、遺産の大半が自宅で、妻が夫の兄弟姉妹から法定相続分を要求されると、遺産分割のため、自宅を手放すことにもなりかねない。妻が夫の死亡後も安心して暮らすには、夫に遺言を残してもらう必要がある。例えば、子のない夫婦ならば、「妻に全財産を相続させる」と書いてもらう。遺言があれば、原則、遺産は遺言どおりに分割される。

「相続土地国庫帰属制度」施行 制度の認知は進むか

■一定条件を満たすことで、相続した土地の所有権を国が引き取る新制度「相続土地国庫帰属制度」が4月から施行された。来年4月には「土地の相続登記義務化」が始まるなど、所有者不明土地解消に向けた国の法整備が進む。(静岡新聞2023.4.18)

◆「実父から相続した土地をどうしよう」。県東部在住の男性が相続した土地は父方の出身地にあるが自身は縁遠く、子世代には固定資産税などの相続負担を残したくない。市街地から離れた場所だけに買い手が付く可能性も低く、管理負担も重い。処分に困った男性が着目したのが同制度だった。
◆制度の利用には、国への承認申請、審査を経て、10年分の土地管理費相当額を納付する必要がある。土地を引き取る国の負担考慮や、管理責任を放棄する相続人が安易に制度を利用しないよう、抵当

権の解消や境界の明確化を求めるなど条件設定は厳しい。一方で、相続登記未了などが主な原因で発生する所有者不明土地は、公共事業や災害復旧の足かせになり、自治体にも影響を与える。同制度が適用されれば、処分することが難しい土地や、耕作放棄地を相続した場合など、土地を自ら処分することが困難となった所有者の救済につながるという。2020年の法務省調査によると、土地所有世帯の約20%が同制度の利用を希望しているなど潜在的な需要は高いという。

住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

- 1 最初から完済までずっと変動金利!! **全期間変動金利型**
- 2 最初は変動金利でスタート!! **変動スタート型 固定変動選択型**
- 3 最初は固定金利でスタート!! **固定スタート型 固定変動選択型**

当初**3**年固定型 当初**5**年固定型 当初**10**年固定型

ご利用いただける方 / 満20歳以上の個人の方で、安定継続した収入があり、保証会社の保証が受けられる方。お住まい、又は勤務先が当金庫の営業地区内の方。

リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15**年以内 ご融資額 **1,000**万円以内

ご利用いただける方 / 満20歳以上の個人の方で、安定継続した収入があり、保証会社の保証が受けられる方。お住まい、又は勤務先が当金庫の営業地区内の方。

■賢い住宅ローンの考え方

静岡市を中心に70店舗、地域密着を掲げる金融機関「しずおか焼津信用金庫」は、各店舗において住宅の新築・購入、リフォームなど住宅資金に関するさまざまな相談をお受けする窓口を開設しています。

また、住宅資金相談の専用窓口となる「しずおか焼津信用金庫業務サポート部」(静岡市葵区相生町)は、金融機関という立場から住宅ローンと生活設計のバランスなど、お客様一人ひとりのご事情に合わせた住宅設計に資金計画を組み込むアドバイスを行っています。このような提案を含めながら、個別に住宅ローンを組み立てる事が「しずおか焼津信用金庫」の特徴です。

■ローン選択で大事なことは…

住宅ローンの金利パターンは、固定金利型、変動金利型、固定と変動のミックス型に大別できます。金利パターンは住宅ローンを選ぶ上での要素の一つに過ぎません。まず、それよりも住宅ローンは生涯設計の中で考えるという考えを持ち、お客様個々の事情をしっかりと取り入れる事が大事になります。住まいを購入するだけでなく、暮らし全般に関わり、生涯設計に大きく影響する事を理解していただきたい。

現在、どの様な家族構成、暮らし、そして将来像…住宅ローンを選択する前には、多くの壁が立ちはだかっています。しかし、そこそが住宅ローンを検討するタイミングであり、マイホーム計画の初期段階です。

■相談するには…

しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口、または、しずおか焼津信用金庫業務サポート部(0120-801-550)までお問い合わせ下さい。お客様一人ひとりに合わせた住宅ローンのご提案から、様々なローンのご相談を受け付けております。まずは、お気軽にお問い合わせください。なお、住宅ローンでの契約者には、育児や教育資金をサポートする、専用の大型カードローンもご用意しております。



しずおか焼津信用金庫業務サポート部
〒420-0838 静岡市葵区相生町1番1号
TEL. 054-247-1160

ローンお問合せ フリーダイヤル	住宅資金・個人ローンに関するもの 0120-801-550 (有料:054-247-1160)	営業時間 月～金 / 9:00～17:00(土・日・祝日及び、12月31日～1月3日は除く)
お客様相談窓口	ご意見・ご要望・お取引に関するもの 0120-001-772 (有料:054-247-6595)	お電話承り時間 月～金 / 9:00～17:00(土・日・祝日及び、12月31日～1月3日は除く)

お客様がお掛けになる電話回線によっては、フリーダイヤルに繋がらない場合がございますので、ご承知おください。なお、上記の通常電話番号でのお問合せは可能です。

お客様への大切なお知らせ 当金庫では、職員がご自宅やお勤め先でお客様から現金、通帳、証書、払戻請求書等をお預かりする際には、受領事実や預かり事実を証するものとして必ず専用の「受取証(書)」を作成してお渡しいたしますので、「受取証(書)」は必ずお受け取りいただきますようお願いいたします。

<https://shizuokayaizu-shinkin.co.jp>



(令和元年7月16日現在)
詳しくは業務サポート部または各支店営業担当、融資窓口等までお問い合わせ下さい。

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



(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。

[女性とお金] 離婚する場合は 財産や年金を分ける

■ 中年になって夫との離婚を考えている専業主婦。「財産分与や年金分割の制度を使えば、将来1人で暮らしていけるだろうか・・・」(日本経済新聞2022.11.25)

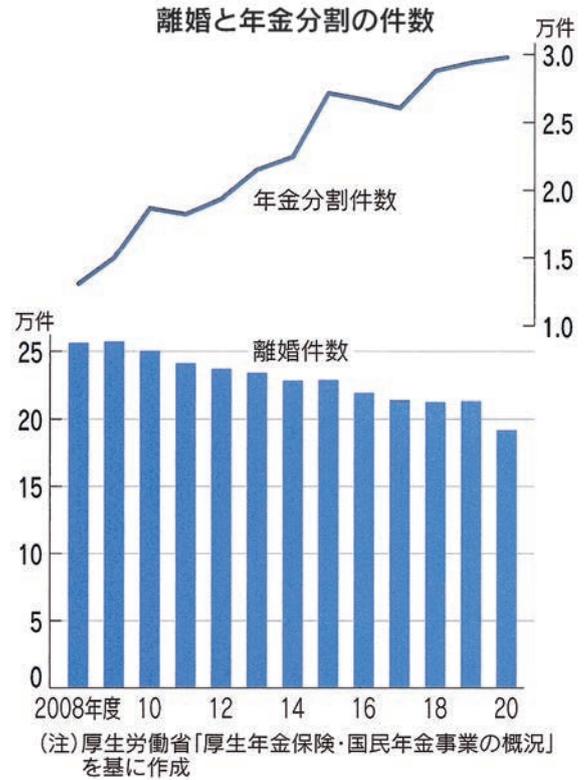
「既得権」以外は双方で交渉して決める

● 離婚するときにまず決めるべきは財産分与について。夫婦が結婚生活中に築いた「共有財産」を分け合う手続きだ。預貯金、不動産の他、有価証券や生命保険、貴金属や自動車などが対象で、住宅ローンや自動車ローンといった負債も含まれる。共有財産は名義にかかわらず2人で協力して得たと考えるため、分与の割合は1/2ずつが基本となる。財産分与を請求できるのは離婚後2年以内だ。「夫婦の片方がお金を自分のために使い、もう片方が未来のためと節約して貯めてきた場合でも、その貯まったお金は共有財産として分割対象になる」と弁護士の中坂由起子さんは指摘する。

「自分が節約して貯めたお金なのに」は原則認められない(配偶者に過度な浪費があった場合はその分が考慮されることもある)。一方、婚姻期間外に入手したり、結婚している間でも配偶者の協力とは無関係に得たりしたものは原則、「特有財産」として分与対象から外れる。例えば、独身時代からの預金、結婚後でも贈与や相続で受け取った財産などだ。他に手にすることができる可能性があるのが、慰謝料と養育費だ。慰謝料とは、相手の不貞行為などにより、精神的な苦痛を受けた側が請求できるお金。養育費は子どもが経済的社会的に自立するまでに要する費用で、衣食住に必要な経費や教育費、医療費などだ。養育費の額は夫婦が話し合っで決める。退職金や年金も一定の条件で分ける。いずれも婚姻期間中に2人で協力して得た財産と考えるためだ。退職金をすでに受け取っている場合は共有財産に含める。「支給される前でも、その時点で自己都合退職をした場合の退職金相当額が、財産分与の対象として家庭裁判所などで考慮されることが多い」(早坂弁護士)。

「年金分割制度」の主な内容

● 年金には「年金分割」という制度がある。



離婚で財産分与の対象となる財産

	対象	対象外
名称	共有財産	特有財産
内容	夫婦が婚姻期間に協力して築いたもの	婚姻期間外または配偶者の協力とは無関係に取得したもの
主な例	現金・預貯金 不動産 退職金※	有価証券 住宅ローン 年金※
		結婚前の個人の財産 贈与や相続による財産 別居後に得た財産

※対象となるには一定の条件がある

離婚で手にする可能性のある主なお金

財産分与	夫婦の共有財産の2分の1
慰謝料	離婚によって被る精神的苦痛に対して支払われる
養育費	子どもの数や年齢、夫婦それぞれの収入などを参考に算出
年金分割	婚姻期間中の厚生年金が対象

結婚していた間の厚生年金を離婚後に夫婦で分け合う制度だ。請求によって厚生年金(報酬比例部分)の保険料納付記録を分割し、分割後の納付記録に基づいて2人の年金をそれぞれ計算する。実際に

年金を受け取れるのは原則65歳からだ。年金分割には2種類ある。1つは「合意分割」で、原則結婚していた期間全てが対象となる。分割割合は話し合いで合意するか、家庭裁判所の審判や調停で決める。もう1つの「3号分割」は2008年4月以降の婚姻期間のうち、配偶者の被扶養者(国民年金の第3号被保険者)になっていた時期が対象だ。相手の合意は不要で、1人で手続きすることができる。専業主婦などにとっては救いとなる制度だが「年金が増えるとアテにしていたら意外と少なくて困ったという相談も多い」と社会保険労務士の望月厚子さんは話す。離婚前でも、相手に知られることなく年金事務所で「年金分割のための情報通知書」の請求手続きをすることができる。分割の対象期間や、50歳以上なら分割後の年金見込額も知ることができる。

年金分割制度の主な内容

	合意分割	3号分割
対象期間	婚姻期間すべて (3号分割の 期間は除く)	2008年4月以降の 婚姻期間で第3号 被保険者だった期間
分割割合	(分割を受ける 人の割合) 最大50%	一律50%
2人の合意 または 審判・調停	必要	不要
請求期限	離婚の翌日から原則2年	

離婚で失う主なものは

相続権	配偶者の法定相続分は2分の1以上
年金	遺族年金や加給年金など
保険金	死亡保険金など受取人を変更される可能性が大きい

離婚で新たにかかるお金

国民年金保険料

国民健康保険料

自宅を引き継いだ場合は固定資産税など



離婚により新たな負担が生じる費目

◆離婚すると新たに負担が生じるお金があることも知っておきたい。例えば、自宅などの不動産を妻名義に変更すると登録免許税がかかる。また、今後は妻が固定資産税を払わねばならない。60歳未満で第3号被保険者だった人は、配偶者と別れて扶養を外れると通常は第1号被保険者となり、国民年金保険料(2022年度は月16,590円)や国民健康保険料(自治体などによって異なる)を自分で支払う必要が出てくる。収入がないなどで支払いが厳しければ、国民年金は年度ごとに免除申請ができる。国民健康保険では保険料の減免措置がある。

マンションの修繕決議が 出席者の過半数で可能に

■政府は増加する老朽マンションの改修を進めやすくするため、分譲マンションの修繕方針などを決める住人総会について出席者の過半数の賛成で決議できるよう法改正を検討する。現在は欠席を反対と見なしている。(日本経済新聞2023.5.1)

●法務大臣の諮問機関である法制審議会(法制審)で議論し、24年度にも区分所有法の改正を旨す。国土交通省によると、築30年以上の分譲マンションは21年末時点で全国に249万戸ある。20年後にはおよそ2.4倍の588万戸になる見通しだ。

ほぼ全てのマンションは建設から30年経つまでに少なくとも1回は大規模修繕をする。適切な時期に修繕しないとマンションの価値が落ち、所有者離れにつながる。老朽化を放置すれば外壁が剥がれて落下するような事故も起きかねないので、修

繕決議の要件を緩和して改修を後押しする。

◆不動産調査会社の東京カンテイ（東京・品川）によると、中古マンションの全国の市場規模はおおよそ3.4兆円（22年10月～12月）だった。19年同期に比べると新築マンションが1割近く減少した一方で、中古は3割ほど拡大した。古いマンションでも管理が行き届いていれば地域に人を呼び込む魅力となる。マンションは共用部分などを修繕する際、区分所有者で構成する管理組合の集会での決議が要る。物件管理に無関心な住人や別の場所に住んでいて連絡がつかない人がいると欠席者が多くなる。現在は欠席して委任状や議決権行使書による賛意表明もなければ、反対として扱うため、改修などに必要な決議ができないケースがある。特に大規模マンションで出席が少ない傾向がある。都内のタワーマンションの3割程度は出席率が7割未満という調査がある。

●法制審は所有者の4/5の賛成が必要な建て替えに関する決議の要件緩和も議論する。所有者の所在が分からないときは決議の参加対象から除外する案がある。多数決の要件を3/4以下に引き下げること検討する。

◆建物の構造を変えるような大規模改修に必要な

要件も緩める方向だ。現在は区分所有者の3/4以上の同意が必要だが、出席者の3/4で可能にすべきだとの意見がある。

◆マンション管理規約の変更も同様に緩和を協議する。防犯や災害対策で規約を変更する必要性が増えており、決議の円滑化を求める声があがる。日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩会長は「投資用での保有が増えている都市部では規約変更できない事例が出ている」と話す。

マンション修繕促進へ検討する法改正

状況	項目	現行	改正後
新規検討	共用部分の修繕	所有者の過半数の賛成が必要。欠席者は原則反対扱い	出席者の過半数で決議可能
	建て替え	所有者の5分の4の同意で決定	所在不明者を住人決議の対象から除外
既に検討中	専有部分のリノベーション	所有者全員の同意で決定	所有者の4分の3以下で決定
			建て替えと同様の要件へ緩和

2070年国内人口8700万人、高齢者4割・外国人1割

●厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所は、2070年まで50年間の将来推計人口を公表した。20年に1億2615万人だった総人口（外国人を含む）は、56年に1億人を下回り、70年には8700万人となって現在より3割減少する。

◆前提となる70年の合計特殊出生率（1人の女性が生涯に生む子どもの数に相当）は20年実績の1.33からは微増する（1.36）見通しだ。20年代はコロナ禍で婚姻数が減った影響で1.2代で推移するが、30年以降はコロナ前の水準に戻ると想定する。ただ、日本人女性に限った出生率は上がらず、微増は外国人女性の影響だという。出産する世代の人口減少に伴い、日本人の出生数は38年に70万人、48年

に60万人、59年に50万人割れとなる。65歳以上の高齢化率は緩やかに上昇（20年28.6%→70年38.7%）。一方、現役世代にあたる15～64歳は同期間に59.5%から52.1%まで減る。20年に現役世代2.1人で1人の高齢者を支えた構造は、38年は1.7人に1人、70年には1.3人に1人と「肩車型」になる。

日本社会の機能維持は瀬戸際に

●人口減少が続く中、企業はこれまで女性や高齢者、外国人の雇用、ITを駆使した省人化などで対応してきたが、これまでの働き方を変え、能力ある人材にきちんとした処遇をしないと、特に若い世代はどんどん海外に出て行ってしまい、企業の持続性が失われかねない。（以上毎日新聞2023.4.27）

空き店舗をサブリースで改築して賃貸(名古屋市)

■名古屋市が空き家や使われていない店舗をリノベーションして賑わいの起点にする事業に乗り出した。ユニークなのは、先にテナントを決め、どのような施設にするかを決めてから物件を探す、物件が決まったら、補助金を活用して建物をリノベし、サブリース方式で賃貸するという手法である。(日本経済新聞2023. 5. 2)

名古屋市がサブリース方式でリノベ

●第一弾は今年4月、伝統的な町家や石垣の上に立つ蔵が並ぶ景観地区の名古屋市西区四間道(しけみち)近くの物件。ショッピングセンターなどに麺類を販売するホテーフーズが本社事務所を構える築70年ほどの古めかしい建物の1階部分。外観を生かしながら改築し三色旗をたなびかせたモダンな語学学校にしてオープンした。

◆英語やフランス語の語学教室を営むヴェロニク・デズヌ校長がこの物件に目を付けたのは四間道な

どの町づくりを手掛ける

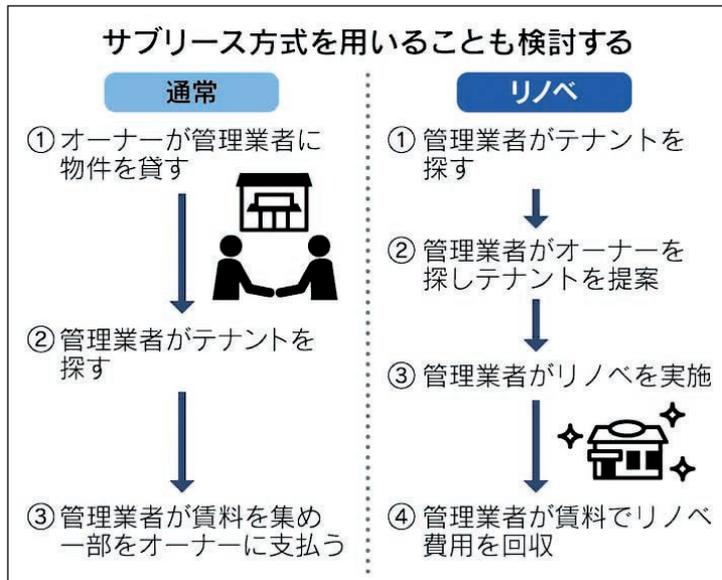
「ナゴノダナバンク」の紹介を受けた22年末。古い景観地区を選んだ理由についてデズヌ校長は、「歴史を感じる町並みの雰囲気に着かれた」と話す。貸主であるホテーフーズの村上裕城社長は、「もともと建物の1階を活用できないか銀行などに相談していたが、なかなか具体化できなかった」と話す。その後、ナゴ

ノダナバンクから紹介を受けて「まちのイメージを守りつつ地域を活気づける取り組みに役立ててもらいたい」と応じた。デズヌ校長は「教室の机や戸棚の長さとおびつたりになるような部屋割りをしてもらえて大変便利」と話す。四間道を活気づけるため近所の人などにも手軽に外国語に触れてもらえるよう、ワークショップを開くことも検討しているという。村上社長は「古い町並みを残し、イメージを守りながらも、観光客などが周遊するエリアにするには行政の力が必要だ」と強調する。

リノベの連鎖で地域活性化を狙う

●名古屋市が取り入れようとしているのは、オーナーから建物を借り、リノベーションしてテナントに賃貸するサブリース方式だ。リノベにかかった費用は長期間をかけて賃料から回収する。このため、外郭団体の名古屋まちづくり公社と連携する。工夫したのは、テナントを先に決め、どのような施設にするかを決めてから物件を探すことだ。自治体や企業がサブリース方式でリノベすれば、大家は初期投資が不要な上、テナントを先に決め

ることでより安心して賃貸できる。名古屋市は「1つの空き家を改修することで町に人が集まるきっかけとなり、周辺施設にもリノベが連鎖することを狙う。遊休不動産が連なるところで町の賑わいや回遊性が損なわれている。既存



ストックが有効に活用できると歩きたくなる町にできる」と説明する。補助金を使った事業のみではリノベできる施設数が限られており、町づくりにつながるような周辺地域の一体開発は難しいからだ。サブリース方式を採用することで、持続的な取り組みにつなげる。名古屋市はこれまでも、歩きたくなる町を目ざし、ビルの敷地の中で一般に開放された「公開空地」の商業利用を促す取り組みなどを進めてきた。エリア一帯のリノベもその一環と位置づけ、地域の活性化を目ざしている。

集団扱制度のご案内

一般の保険契約に比べて **一括払なら5%割安!** (注) **月払でも分割割増なし!**
(注)一部商品を除く

加入手続き時に保険料のご用意は不要!

ご契約時に保険料を準備する必要はなく、キャッシュレスでの契約が可能です。保険料の払込みは原則2か月後からの口座振替となります。

保険料がオトク!

集団扱の分割払契約は、一般の分割払契約にかかる分割割増がありません。また、集団扱一括払契約は一般契約の一時払に比べて5%割安です。
※種目によっては上記と異なります。

◆企業(事業主)さまならびに従業員さまの保険も「集団扱制度」の対象となります!

—大切な事業経営・企業の財産・従業員さまのさまざまな「危険」を「損害保険」でお備えください—

業務中の危険 (従業員災害、自動車事故、建物損壊^{しゅう}・^{じやう}機器商品損害、PL事故、請負工事中の損害賠償事故、施設や業務に起因した損害賠償事故、機械設備の損壊、災害休業中の利益損失 など)
業務時間外の危険 (マイカー自動車事故、建物損壊・家財破損、ケガ など)

集団扱制度対象保険種類(主なもの)

自動車保険

タフ・クルマの保険(個人総合自動車保険)
タフビズ事業用自動車総合保険(一般総合自動車保険)
はじめてのクルマの保険(パーソナル自動車保険) など

火災保険

タフ・すまいの保険(すまいの火災保険)
地震保険^(注1)^(注2)
タフビズ事業活動総合保険(事業活動総合保険) など

(注1)5%割安の対象となりません。
(注2)単独ではご契約できません。
火災保険とセットでご契約する必要があります。

その他の保険

タフビズ賠償総合保険(企業包括特別約款、企業総合賠償特約セット賠償責任保険)
タフビズ建設業総合保険(企業包括特別約款、企業総合賠償特約(建設業用)セット賠償責任保険)
タフビズ業務災害補償保険(業務災害補償保険)
施設所有(管理)者賠償責任保険
PL保険(生産物賠償責任保険)
請負業者賠償責任保険
機械保険 など

☆このチラシは集団扱制度の概要を説明したものです。ご契約にあたっては、必ず「各保険商品のパンフレット」および「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。
また、詳しくは「ご契約のしおり(普通保険約款・特約)」^(注)をご用意していますので、必要に応じて引受保険会社のホームページでご参照ください。
もしくは、代理店・扱者または引受保険会社までご請求ください。ご不明な点につきましては、代理店・扱者または引受保険会社にお問合わせください。

お問い合わせ先

代理店・扱者

株式会社静岡県宅建サポートセンター
〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3丁目18-16
静岡県不動産会館1階
TEL 054-246-1537

引受保険会社

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
静岡支店 静岡第一支社
〒420-0034 静岡県静岡市葵区常磐町1-7-5
TEL 050-3461-7838

(2020年10月承認) GB20H010492

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)。

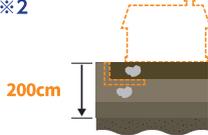
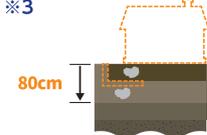
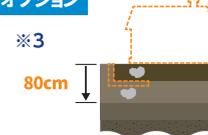
人気の
組み合わせ

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。

新築戸建てに「地下室」を設ける人が増えている

■都心部を中心に、新築戸建て住宅に地下室を設ける人が増えている。地下室は容積率の算入から除外されるため、狭い土地も有効活用できる。(読売新聞2023. 4. 25)

地下室は容積率に算入されない

●「狭い土地に建てた建物なので、何にでも使える地下室があるのはありがたい」。東京都の主婦・高野規子さん(63)はこう話す。3年前、駐車場だった約33㎡の土地を最大限に活用しようと、約22㎡の地下室のある木造4階建てを新築した。1階は玄関と夫の書斎、2階は浴室と高野さんの書斎、3階は台所と居間、4階は寝室。地上階だけでも夫婦で暮らせるが、海外生活が長く海外から来る友人の滞在場所を確保したかったという。地下室には畳の小上がりやソファ、テレビを置いて宿泊できるようにした。高野さんは琴の練習や運動の

場としても使う。高野さんは「外に音が漏れないので、心置きなく練習できる。今では私たちの生活になくってはならない空間」と話す。
◆地下室のメリットは、何といても、地下室の床面積が容積率に算入されないことだ。容積率は、延べ床面積の敷地面積に対する割合で、地域ごとに定められている。

100㎡の敷地で容積率が100%であれば、例えば、1階50㎡、2階50㎡の計100㎡までしか建てることできない。しかし、地下室の天井面の高さが地表から1m以内に設計された地下室ならば、容積率に参入しなくてよいことになっている。上限はあるが、容積率一杯に建てた建物に50㎡の地下室を足して建築できる。高野さんの自宅を設計・施工したクレバリーホーム城東店(東京)専務取締役の高坂昇さんは、「狭小な土地や高さ制限のある場所では、地下室を併設したいという需要が年々増えてきている」と話す。

●地下室のメリットは多い。高い防音性から楽器演奏やホームシアターには最適だ。また、地中にあるため地震の揺れに強く、一年を通して温度

変化も少ないため、夏は涼しく冬は暖かい。

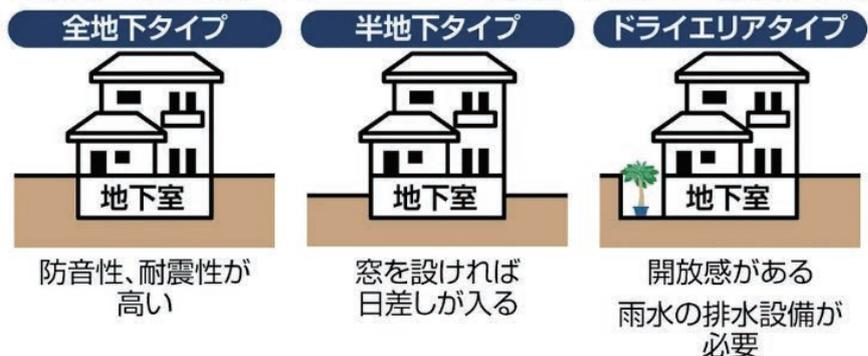
地下室に3タイプ 用途に応じて選択

◆一口に地下室といっても、主に3種類ある。「全地下タイプ」「半地下タイプ」の他、地下室の周囲に空堀を設ける「ドライエリアタイプ」は日差しや風が入り開放感を感じられる。地下室を合気道の道場として活用する東京都の溝口守宏さん(69)は、ドライエリアを設けた他、天井の一部を地表面に出して窓を設置した。「窓を開ければ風が通る。静かなので寝るのにも瞑想するのにも最適」と話す。

●ただ、工事費は割高になる。地下室を造る場合、地盤が崩れないよう山留めし、主に鉄筋コンクリ

地下室の主なタイプ

※高坂さん、井上さんの話を基に作成



ートで造る。人手がかかる。高坂さんによると、地下室の建築費は3.3㎡あたり150~200万円になるという。また、高温多湿な日本では、夏場に暖かい空気が地下室に入ると結露が生じるため除湿対策が必須だ。溝口さんの地下室を設計・施工した「地下室」(東京)社長の井上嘉人さんは、「壁や床の断熱に加え、熱交換型の換気設備と除湿機の設置が、快適な地下室造りには不可欠」と強調する。井上さんも高坂さんも「地下室の工事は簡単ではない」と口を揃える。事前の地盤調査は行うが、実際に掘ったら地下水が溢れて追加費用が発生する場合もある。業者を選ぶ際は、地下室の工事实績が豊富で、その地域の地盤状況に精通しているか否か確認し、検討したい。

けいそうど 珪藻土を使った壁のリフォームが注目されている

■珪藻土を使った壁の塗り替え… 手作業による土壁ならではの自然な風合いや温かみが魅力だ。調湿や消臭効果も期待できるという。業者に施工を任せるのが一般的だが、自分で塗り替えに挑戦する人もいる。(読売新聞2023. 5. 9)

●都内に住む男性は2021年、築約50年の2階建て自宅を全面リフォームした。壁材の接着剤によるシックハウス症候群対策も考え、ほぼ全ての内壁を少し緑が入った白色の珪藻土で塗り直した。

「職人さんにはのっぺり平らにせず、コテさばきの跡が自然に残るようにお願いした。施工後は身体の調子も良く、家中が明るくなった」と話す。特にこだわったのがリビングの柱。隣室の壁を

➤ の場合は全ての家財を運び出してから施工するが、1部屋だけなら住み続けながら施工できる。珪藻土が完全に乾くまで、夏は1週間、冬は2週間が目安。同社八王子営業所の佐々木史茂さんは「アレルギー体質の方や自然素材への関心が高い方からの依頼が多い。部屋単位で塗り替える場合はリビング、寝室の順に選ばれている」と話す。

材料と道具を揃え 自分で塗り替えも

■辻建材(岡山)は、東京や大阪など全国4か所で一般向けにDIY教室を開催。養生や下地などの準備からコテの力加減、模様付け方までレクチャーしている。講師も務める社長の辻明宏さんは「ポイントを押さえて計画的に取り組めば、初心者でも1棟丸ごと塗り替えも可能」と話す。東京都中野区の自宅を昨年、珪藻土を使ってDIYした桐生健さん(41)は「業者に頼むより費用が1/3程度に抑えられるので、思い切って挑戦した。プロの仕上がりに及ばなくても逆に味が出た」と満足げだ。辻さんによると、洗濯物を室内干しにする機会が多い人にも珪藻土の壁はよいという。「乾きが早くなるので、最近はマンションでも壁を珪藻土に替える人が増えている」と話す。



▲珪藻土を塗った柱。左官職人の金子さんは薪ストーブの炎と調和するように仕上げた。(東京都内で)

➤ 撤去して薪ストーブを設置した際、残った柱にも厚めに珪藻土を塗った。担当した左官職人の金子直樹さんは、「ストーブの側なので、炎の揺らぎをイメージして仕上げた」と話す。昼間は陽光、冬の夜はストーブの光で、模様の陰影が強調される。珪藻土は、植物性のプランクトンが海底などに溜まり、化石になったもの。微細な穴が無数に開いており、よく水を吸うためバスマットなどにも使われる。壁材にすると、湿度が高いときに湿気を吸い、低いときに放出するので、結露を防ぐほか、消臭や断熱効果もあるという。珪藻土自体に固まる性質はないため、石灰などの固化剤を混ぜて使われる。色は生成りのホワイトのほか、黄色がかかったアイボリーなどが人気。リフォームを請け負った住友不動産によると、料金は6畳の部屋で20万~30万円ほど。大規模リフォーム



DIY教室で珪藻土の扱いを学ぶ参加者(辻建材提供)



全宅住宅ローンは 20周年を迎えます

全宅住宅ローンご利用のメリット 【フラット35】【フラット50】

対応力

当社の専門スタッフが皆様のご相談に素早く対応させていただきます。

相談力

ご融資終了後まで、お客様に寄り添った形でサポートさせていただきます。

提案力

ご納得のいく内容でご融資となるよう提案・助言をさせていただきます。

スピード力

事前審査—当日または翌日回答
本審査—申込書類到着後2～3日での回答
※申込内容によっては、お時間をいただく場合があります。

事務取次手数料のお支払い

ご融資1件につき事務取次手数料 **30,000** 円をお支払いさせていただきます。



人と住まいをつなぎます。
全宅住宅ローン株式会社
代理店静岡宅建サポートセンター

〒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
TEL054-246-1537 FAX054-248-2724
<https://www.zentakuloan.co.jp>
関東財務局長(6)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員



**中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資
買取再販ローン「希望」好評取扱い中!**

全宅住宅ローングループ
全宅ファイナンス株式会社
〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階
TEL03-6206-0431 FAX03-3252-8288
<https://www.zentakufinance.co.jp>

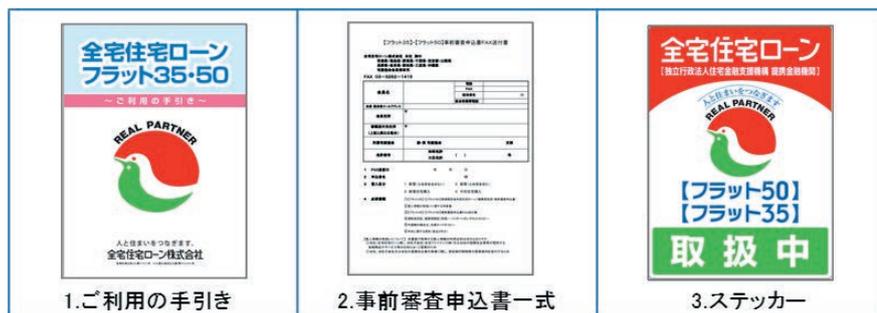
貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号 日本貸金業協会会員第003559号
宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

資料の配送を希望

当社では、事務手続きの流れ等を記載した全宅住宅ローン「フラット35・50」ご利用の手引き（宅建協会会員様限り）や、お客様向け各種パンフレット、店頭貼付用の取扱中ステッカー（宅建協会会員様限り）等を取り揃えております。ご希望の方はこちらの注文書に必要事項をご記入の上、F A Xをお願い致します。

	ご希望の資料に☐	ご希望数
1	<input type="checkbox"/> 全宅住宅ローン「フラット35・50」ご利用の手引き	部
2	<input type="checkbox"/> 事前審査申込書一式（当社HPからもダウンロード可）	部
3	<input type="checkbox"/> 全宅住宅ローン「取扱中」ステッカー	部

見本



上記QRコードからスマートフォンでも資料請求可能です

メールマガジンで「最新情報」お届け中

全宅住宅ローンは、ご希望の方に「メール」で住宅ローン・事業者融資（中古住宅仕入等）の金利や最新情報をお届けしています。

下記☑「メールアドレス」「メールマガジン配信希望」☑で最新情報を！

お客様のご連絡先・資料送付先

お名前	
勤務先（会社名）	
役職	
勤務先ご住所	〒
携帯・スマートフォン	
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> メールマガジンの配信を希望します
個人情報の取扱い※	<input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない

※個人情報の取扱いについて 本書面で取得する個人情報の利用目的は次のとおりです。

1. 当社（全宅住宅ローン(株)）、当社子会社（全宅ファイナンス(株)）又は提携先企業等が提供する金融商品やサービス等のお知らせ・ご提案のため
2. 当社、当社子会社又は当社の提携先企業等の事業に関し宣伝物印刷物等の営業案内を送付するため

◎アンケートにご協力ください

お客様が 一番 興味があることは？	ご質問/ご記入欄（何でも結構です）
<input type="checkbox"/> フラット35・フラット50 <input type="checkbox"/> 買取再販ローン「希望」 <input type="checkbox"/> その他（ ）	

2023.6

後藤尚貴 副会長、澤木光吉 常務理事 が「国土交通大臣表彰」を受賞

令和5年度の建設事業関係功労者表彰（7月10日）において、後藤尚貴氏（副会長：全宅保証 推薦）、澤木光吉氏（常務理事：当協会推薦）が国土交通大臣表彰を受賞しました。これは、永年にわたり不動産業に従事し、社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠にありがとうございます。



後藤尚貴氏



澤木光吉氏

2023年6月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等	
6月5日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	(受講者67名) (来館相談6件)	
6日	沼津	取引士法定講習		
8日	本部	月例法律相談		
9日	静岡	県建築士会 総会		
〃	〃	しずおか防犯まちづくり県民会議 総会		
〃	本部	苦情解決業務委員会		
〃	〃	公益認定法改正セミナー (Web)		
13日	本部	取引士資格試験事務説明会 (Web)		
19日	本部	第7回 支部機能移転検討特別委員会		
20日	名古屋	東海不動産公正取引協議会 定期総会		
21日	浜松	取引士法定講習		(受講者85名) (来館相談3件)
22日	東京	不動産流通推進センター 定時評議員会		
〃	名古屋	中部圏流通機構 定時総会		
23日	本部	月例法律相談		
26日	静岡	静岡県労働金庫 総会		
27日	東京	全宅保証・全宅連 定時総会		
28日	東京	全宅管理 定時社員総会		
〃	本部	帳票検査 (法人)		
30日	本部	正副会長会		
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談281件)	
Webシステムによる取引士法定講習 (6月分)			(受講者35名)	

2023年5月 宅建ローン等の実績 (5/1~5/31)

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	34	36	52	—	122件
		金額	38億6,743万円 (土地1、新築戸建91、中古戸建22、中古マンション8)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	8	0	—	8件
		金額	2億2,680万円 (土地購入新築3、新築戸建3、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	2	0	0	0	2件
		金額	7,900万円 (新築戸建2)				

「ハトマーク」をご活用下さい！

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

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



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

Topics 金融機関の手数料に変化が

(R5.6.25 静岡新聞より引用)

▶ 窓口振込料 1000円時代に

三菱UFJ銀行が窓口での手数料を上げる。10月から店舗の窓口で他行の口座に振り込む際の手数料が990円になる。ほぼ1000円だ。今までは3万円未満が594円、3万円以上は770円だった。

▶ 銀行は現金を持ち込んでほしくない

窓口ではなくATMでもキャッシュカードを使わず現金で振り込むと手数料が880円に上がる。3万円未満だと今は374円だから倍以上だ。一方で、カード振り込みなら275円となり、3万円未満では上がるが3万円以上なら逆に引き下げになる。ネットバンキングの手数料は据え置く。

要するに銀行は現金を持ち込んでほしくないのだ。現金は輸送や管理に手間がかかるし、窓口で人が対応するからコストになる。三菱UFJ銀行は、両替の手数料も上げるが、理由は同じ。マネロン対策などのコストも年々膨らんでいて、海外送金の手数料も上がる。手数料の見直しは、他の金融機関にも広がる可能性がある。



▶ 合理化やむなし

銀行は低金利の長期化で収益の源泉となる利ザヤが縮小しているため、キャッシュレス化を進め経営の効率化をしたい。実際に窓口への来客数は減っている。金融サービスをデジタル化する動きでは、三井住友フィナンシャルグループが銀行口座やクレジットカード、保険、証券などの機能をまとめてスマホで利用できるアプリ「オリーブ」の提供を始めた。

▶ ことら送金

銀行業界では、スマホを使った無料送金サービスも始まっている。メガバンクを中心に地方銀行でも使える「ことら送金」

だ。個人間で10万円以下であれば、各金融機関のアプリを通じて無料で送金できる。相手も「ことら」を使っていれば、口座番号が分からなくても携帯電話の番号やメールアドレスで送金できるのが利点だ。

人によっては、使い方が難しいと感じるかもしれないから、金融版「デジタル難民」を出さないためのサポートは必要かもしれない。

「宅建業の営業免許更新」の手続きはお早めに！

★ 免許有効期間満了日の 90 日前から 30 日前までの間に申請をしてください。

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

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

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

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

①商号又は名称 ②事務所所在地 ③代表者、役員、政令使用人 ④専任の取引士

また、所属の宅建協会支部にも所定書類の提出が必要となります。

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



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

