

(毎月発行)

2023年(令和5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

at Home サイト、ATBB への物件情報連動機能 他

取引紛争の事例と解決 ……4

【売買】 広告記載クラスの車両が入庫できないと、買主が土地購入から6年後に訴えたが…

【賃貸】 貸室でのコインランドリー営業に伴う不十分な対応が信頼関係の破壊にあたる

Topics ……6

路線価 対前年比+1.5% 2年連続で上昇 他

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

高齢者の賃貸物件探しに専門業者や検索サービス 他

地元静岡で受験できます ……20

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 ……21

受験申込受付結果 昨年を上回る 5,963 名、ネット申込み 6割に迫る!

Local News ……22

観光電車、運行開始(岳南電車、大井川鉄道)

▲ 富士スピードウェイ(駿東郡小山町)
「FIA世界耐久選手権」の模様

Vol.493

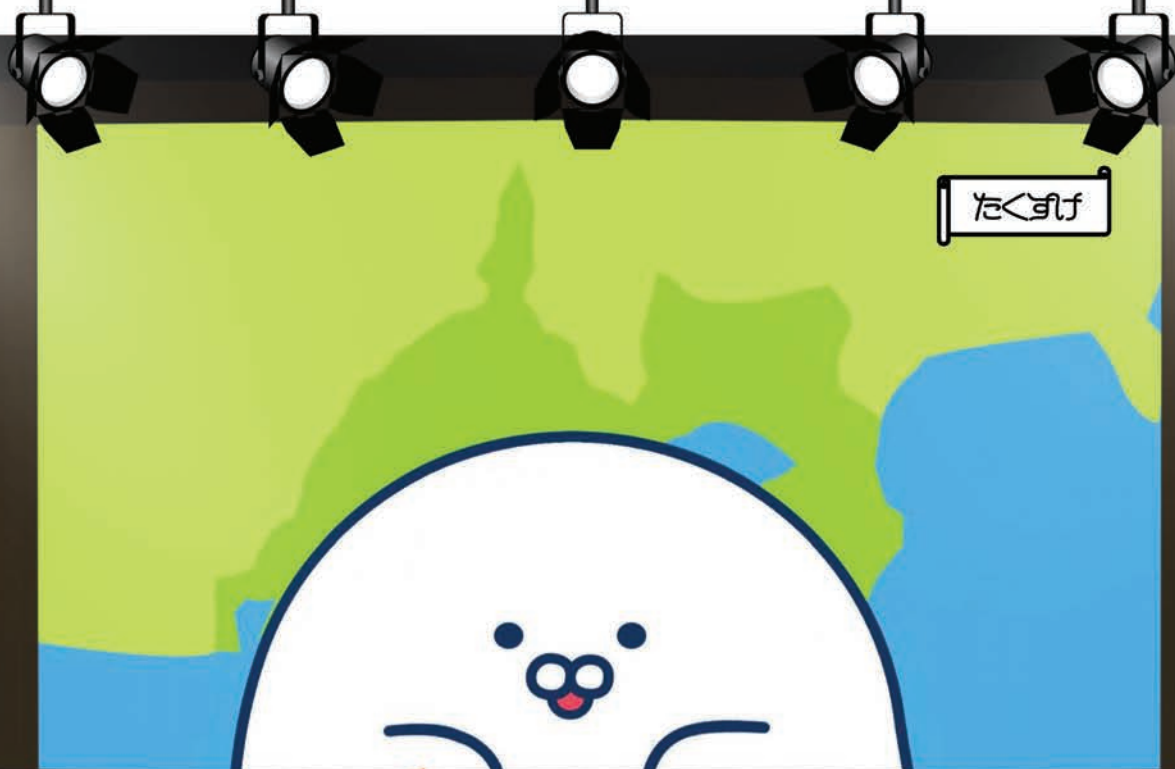


物品販売：物品価格改定について【令和5年9月15日(金)より】

これまで物品販売価格の据え置きを続けて参りましたが、仕入価格の上昇により、現行価格での販売が困難となったため、物品販売価格を「税込価格」から「税別価格+消費税」に変更させて頂くこととなりました。また「インボイス制度対応の領収証」も同日より販売を開始します。大変ご迷惑をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願い致します。



2023 年 9 月のお知らせ!



スマイミー静岡は入会金無料。
基本プランは月額 3850 円か
ら。初期費用やランニングコスト
が抑えられるから、取り扱い物
件が少ない時にも有利。

スマイミー静岡は掲載した物件を、
ライフホームズや、at home、
レインズ等の他サイトに連動する機
能があります。

【ヘルプデスク】スマイミー静岡に関することは、お気軽にお問合せください。

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

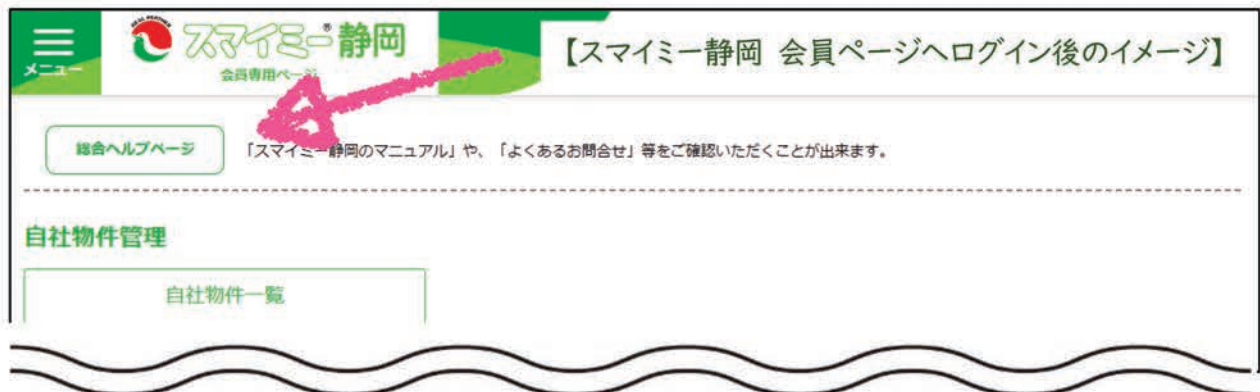
★ at home サイト、ATBB への物件情報連動機能

本年7月5日に、スマイミー静岡から、at home サイトへの連動機能が追加されました。

有料オプションのため、1物件を14日間掲載するごとに料金が発生しますが、at home への月額基本料や、入会金は不要となります。

固定費を安くすることが出来ます。

at home サイトへの連動の方法、利用料金、仕様、規約等は、スマイミー静岡ログイン後の【総合ヘルプページ】をご確認ください。



★ スマイミー静岡に登録した物件からチラシを作成する機能

登録物件中の画像を配置して PDF を作成します。

その他、エクセルの図面を打ち出して、加工することも出来ます。





広告記載クラスの車両が入出庫できないとする、土地購入から6年後に 買主が訴えた損害賠償請求が棄却された事例

事 案 の 概 要

駐車場付きの戸建て住宅を探していた買主X（原告）は、建築プラン図面上、ビルトイン型車庫部分に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」との記載のある建築条件付き物件の販売チラシ（以下、「本件チラシ」という。）を見て、平成26年1月、本件チラシを作成した媒介業者Yの媒介により売主業者A（訴外）との間で、売買価格5980万円とする売買契約を締結した。

本件土地（私道負担部分や隅切り部分を除く）は、20坪ほどであり、北側は幅員約2.86mの私道、西側で幅員約3.36mの公道と接している。

Xの主張によれば（ただしYは否認）、契約前、XはYの担当者にアルファードクラスの入出庫について問い合わせたところ、間違いなく入庫できるとの回答であった。

Xは、同年6月、建物が完成した本件物件の引き渡しを受けたが、本件車庫自体にはアルファードを収容できるスペースはあるものの、実際には周辺道路の現況との関係で、Xの父が所有するヴォクシーですら入庫が出来ない状況であった。

Xは、結局、小型の自動車を駐車していたが、6年後の令和元年11月、アルファードクラスの車両が入庫できる不動産を購入するとの目的が達成できなかったことについてYの説明義務違反があったと主張して、2000万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、買主Xの請求を棄却した。（控訴審も棄却）

（1）本件売買契約締結時の重要事項説明書においては、「本物件の車庫スペースに駐車する車種は、買主の判断によるものとします。なお、本物件の車庫スペースには一部の車種が駐車出来ない場合があります。また、本物件までの道路事情などにより利用が制限される場合があります、入出庫の際切り返しが数回必要になることもあります。」との記載があり、X及びXの父に対し、当該記載が口頭でも説明されている。

このような重要事項説明書の記載は、本件車庫には一部の車種が駐車できない場合があることや、本件不動産周辺の道路事情によって、入出庫を含む利用が制限される場合があることを説明するものであり、また、その説明を受けた者は、通常、その説明内容を理解できるというべきである。

そして、このような重要事項説明書の説明内容は、北側

私道及び西側公道の現況が理由で、ヴォクシーを本件車庫に駐車することができないという状況と異なる説明をするものとは認められない。

そうすると、Yは、Xに対し、本件不動産について、車種の大きさによっては本件車庫に駐車できない場合があること、また、道路事情によって、入出庫を含む本件車庫の利用が制限される場合があることを十分に説明したというべきである。

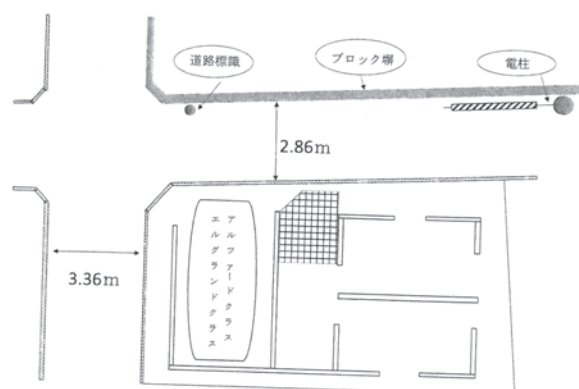
（2）本件不動産を建築条件付土地として一般向けに販売するための本件チラシ及びXの父からの本件不動産に関する最初の照会を受けて送信したメールにおいて、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨がYによって記載されていたことは事実である。

しかし、これは、予定される建物の参考建築プランであることが明示されており、本件不動産の車庫に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」の自動車が駐車できることを確定的に述べるものではない。

また、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨の上記の記載は、本件不動産の周辺の道路状況とは無関係に、本件車庫にエルグランドやアルファードを入出庫できることを説明するものということもできない。

そうすると、本件チラシやメールに上記の記載があることをもって、本件売買契約の締結に際して、Yから、本件車庫にアルファードクラスの駐車が可能であるとの説明があったと解することはできない。

（3）以上の事情を考慮すれば、Yが、本件売買契約締結に際して、Xに対し本件車庫について負う説明義務に違反した説明を行ったとは認めることはできない。



（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



貸室でのコインランドリー営業に伴う無断改装工事及び振動・騒音への不十分な対応が信頼関係の破壊にあたとされた事例

事 案 の 概 要

貸主X（原告、個人）は、所有の軽量鉄骨2階建て建物の1階部分について、不動産業者Aの媒介により、コインランドリー営業を目的とした借主Y（被告、税理士）との間で令和元年12月に賃貸借契約を締結した。

同契約では、現状変更について「賃借人が現状を変更しようとする時は、その内容、方法につき書面をあらかじめ賃貸人に提出し書面による承諾を得る」となっていた。

Yは、コインランドリー機器の設置及び運営管理をB（法人）に全て委託していた。

令和2年1月、BはAに物件の内装工事の開始、北側外壁の排気口の利用などを記載したメールを送信した。それを聞いたXは、既に開いている穴を利用して吸排気口とするのは問題ないとBに回答した。

同年2月、コインランドリーは営業を開始した。建物2階を賃借していたCは、機器の振動・騒音に驚き、設置状況の確認をBに要請した。更に、東側外壁に設置された排気口から熱気、綿ゴミ、埃などの通路への排出が目立つようになり、Bに苦情を申し立てた。現場確認を行ったBは、機器の設置方法に問題はない。建物の構造上振動や騒音を完全になくすことは不可能として、機器の回転数を下げ、深夜営業を中止することを提案した。

これに対し、Xは、排気口を北側に移すこと、東側外壁に排気口が開けられていて驚いたこと、振動・騒音は防止装置が付いていないことが問題であるとしたメールをBに送った。

同年5月、X、Y、A、Bによる話し合いが行われたが、Y及びBの対応は、機器の回転数を下げる、24時間営業を18時間営業とする、排気口付近を週一回程度清掃することなどに留まり、これらの対応が実施された後にも状況は改善されず、Cからの苦情は継続した。

Xは、令和3年1月、Yの債務不履行による信頼関係の破壊を理由として本件契約を解除したと主張し、建物の明渡し、約定違約金（賃料及び共益費の6ヶ月相当額105万円）等の支払いを求める本件訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

【排気口の設置について】

Yから委託を受けてAとの交渉等を行っていたBは、契約で建物部分の内装工事等を行う場合には、あらかじめ工事内容等が分かる詳細を記載した書面をXに提出し、書面による承諾を得なければならないことを認識し、実際に工事内容の分かる資料の提出を求められたにもかかわらず、

工事内容をXに伝えようとせず、書面によるXの承諾を得ていないばかりでなく、工事により建物東側外壁に穴を開けて排気口を壁の外側に設置することについて事前にXに承諾を得たと強弁し、Yはこれを前提に排気口の移設を求めるXの度々の要請を拒んでいることが認められる。

【振動・騒音について】

排気口が建物部分の東側外壁に設置されたため、排気口から排出される熱気、埃、ゴミ、臭いなどが、通路に排出され、その通路を通してしか外に出られないCが迷惑を被っている旨を度々訴え、Xも度々改善を求めるも、Y側は、回転数を下げたり清掃をしたり深夜営業を停止したりするなどの対策を講じた旨述べるに留まっていること、しかしながら、被害はその後もし生じ続けていることが認められる。さらに、Cが建物部分内に設置されたコインランドリー機器の作動により生ずる振動や騒音によって日常生活に支障が生じていると度々訴え、Xも度々改善を求めるも、建物の構造の問題であるとして対応してきていないこと、ウォーターハンマーによる騒音の阻止に至っては対策を知らずながら現在までしていないことが認められる。

【結論】

Yは本件契約の条項違反行為（書面によるXの事前承諾を得ていなかったこと等）をしたのみならず、事前承諾を得たと虚偽の強弁を行っている上、Cの申出が度々なされたことに対し、相応の対応はしている、あとは建物の構造上の問題であるなどとして、効果が出るような対応をしないまま約7ヶ月を経過させたということが出来るから、令和2年11月頃（契約解除意思表示日）には、XとYの信頼関係は破壊していたということが出来る。従ってXがYに対してした契約の解除は有効である。

ま と め

近年、街中の貸室に大型ドラム機器などを設置した無人型のコインランドリー店舗が目立つところであり、そのような貸室の媒介等に関わる事業者、借主にとって参考になる事例と思われる。

コインランドリーに限らず、店舗等の借主は、営業のため改装工事等を行う場合には契約書の定めに沿った手続きを行うとともに、その営業に伴い隣接住民などへ騒音等の被害を生ずることがないように十分に検討しておく必要がある。また、騒音等の被害が生じた場合には、貸主・関係者とも協議をして、可能な限りの対応を行っておかないと、信頼関係破壊による賃貸借契約の解除となる場合もあることを知っておきたい。

〔2023' 路線価〕 対前年比+1.5% 2年連続で上昇

2023年路線価、25都道府県で上昇、20県で下落

■国税庁が7月3日に発表した2023年1月1日時点の路線価は、全国の平均変動率が+1.5%（昨年+0.5%）となり、2年連続で上昇した。路線価は、主要道路に面した土地1㎡当たりの評価額。相続税や贈与税の算定基準となる。主な地価の指標は他に、国土交通省が毎年3月に公表する公示価格（1月1日時点）と都道府県の調査をもとに同省が毎年9月にまとめる基準地価（7月1日時点）

がある。路線価は公示価格の8割を目安に、国税庁が売買事例や不動産鑑定士の意見などを参考に算出する。2023年の調査地点は約32万か所。

インバウンド増加、オフィス回帰

◆昨年、国内最大の-10.6%だった大阪ミナミは今年横ばいに転じた。たこ焼き店「たこ八 道頓堀総本店」では、売上がコロナ前の6～7割に戻った。大阪・関西万博が回復の起爆剤になる可能性もある。昨年マイナスだった東京都心のオフィス街でも路線価は上昇に転じた。ただ、オフィス仲介大手「三幸エステート」によると、直近の都心5区のビル空室率は4.8%でコロナ時と変わっていない。「テレワークの定着した企業ではオフィスの縮小・統合が進んでおり、コロナ前の水準まで回復するか、予断は許さない状況だ」と指摘する。

熱海が上昇率県内1位

●県内13税務署管内の平均変動率は対前年比-0.3%で15年連続の下落となったが、昨年（-0.7%）よりは下げ幅が縮小した。上昇率県内トップは、熱海市のJR熱海

駅前の平和通りで+11.1%。熱海市ではコロナ禍の3年間にも複数のホテルが開業。現在も大型施設が居並ぶ国道135号沿いなどで建設が進む。5月のコロナ5類移行前から観光需要は回復基調に転じ、首都圏から観光客や訪日客が多く訪れる。7月下旬に開業した「楽天ステイ熱海」は、全室オーシャンビューで無人チェックイン対応、ペットと宿泊できる部屋も用意するなど、競争の激しい熱海での誘客準備に余念がない。コロナ後初の

路線価の対前年変動率
(全国平均)の推移



夏休みを控え、担当者は「今の熱海には観光地としての勢いを感じる。開業で観光振興に一役買いたい」と意気込む。

◆上昇率の県内2位は三島で、三島市一番町小山三軒家線通りで+2.0%。同路線が位置するJR三島駅南口は2020年に東急ホテルが開業し、26年度をめどに商業施設やホテルなどを整備する再開発計画も進行する。都心から100km圏内で、新幹線で1時間以内という好アクセスが注目され、再開発事業を進めるミサワホーム（東京）の担当者は「コロナ禍で働き方が変わり、通勤、移住先として首都圏の現役世代から関心は高い」と手応えを語る。不動産鑑定士の木村満義アセットアプレイザル静岡社長は、「熱海は観光客増、三島は再開発の期待値が高い」と評価する一方、「同じ県東部でも富士



熱海には新型コロナウイルス禍でも多くの観光客が訪れ好調だ

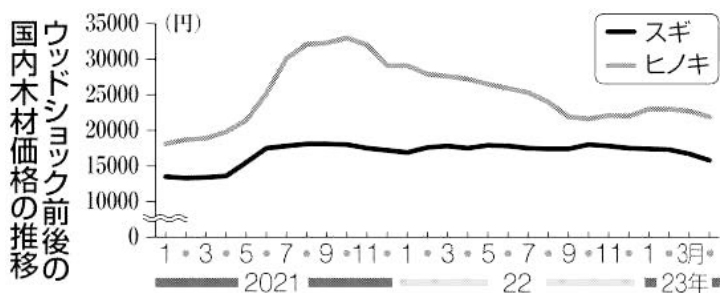
は中心商業地の弱さが残るなど地域差はある」と分析。原材料・エネルギー高で建築費が高止まっているため、回復基調の不動産市況に及ぼす影響を注視する必要性も説いた。

全国に比べると変動率の改善は鈍い

●県内13の税務署別最高路線価で、上昇したのは熱海、三島、浜松西管内の3地点。静岡、磐田、沼津など8地点の最高路線価は前年と変わらず、富士、島田の2地点が下落。富士市本町の富士停車場伝法線通りは-4.2%と落ち込んだ。今回の路線価はコロナ5類移行前の評価額であるものの、主に県東部で上昇が見られ、観光需要増など社会経済活動の回復基調を反映した。（静岡新聞2023.7.3他）

「ウッドショック」収束、国内外で需要減、価格下落

ウッドショック…木材需要のバランスが崩れ、深刻な供給不足が世界規模で広がった。約7割を海外産に頼る日本では2021年春から木材の取引価格が高騰した。コロナ禍における海外の製材工場の稼働率低下、ネット通販など流通量の増加に伴うコンテナ不足、米中での住宅需要増加などが原因とされた。(静岡新聞2023. 5. 23)



●22年秋から徐々に輸入が回復すると、国内の木材価格も下落に転じた。1、2月の木造新設住宅の着工数は前年同期比97%と国内の木材需要も減少傾向で、「木材はだぶついているのが現状」(林野庁)という。住宅メーカーには朗報だが、国内材の生産者は、木材相場の動向に気をもんでいる。

沼津市に移住者急増 20代が約5割、30代が約3割

■行政の支援制度を活用した昨年度1年間の移住者が急増した沼津市。官民連携が奏功したのが要因とされ、前年度から5倍超の253人に達した。うち7割が首都圏からで、勤務先を変えずに移住できる地の利に加え、同市が舞台の人気アニメが移住のきっかけになるなど、他市町にはない特長も背景にある。(静岡新聞2023. 5. 23)

首都圏とのアクセスが良好、人気アニメの“聖地”も魅力

●「アクセスの良さが理由」。月数回、都内の勤務先に通う小池祥子さん(39)は1年前に家族で移り住んだ。2人の子供の教育面も考え、同市内に理想の学校があったことも決め手になった。「都内に住んでいた頃より、住居スペースは2倍で家賃は半分。その分、子供の教育費やレジャーに回せる」と話す。市移住定住推進室によると、移住者アンケートで「沼津」に決めた理由として、首都圏との利便性が目立った他、食べ物のおいしさや自然が豊かななどの回答があった。一方、これは沼津特有の現象だが、人気アニメ「ラブライブ！サンシャイン!!」の“聖地”を何度か訪れるうちに移住を決意した者も多数いる。愛知県から移住した今田隼輔さん(26)は「西浦地区からの海と富士山の絶景が素晴らしいと感じた」と言う。

相談件数も大幅増、官民連携が奏功

◆沼津への移住者は19年度94人、20年度40人と伸

び悩んでいたが、市と民間支援組織「ぬまづ暮らしオススメ隊」(不動産業者や金融機関、人材派遣会社、移住後の支援組織など18社・団体)の連携が回り始めたのが大きい。オススメ隊に所属し、県東部で支援を展開する(有)日の出企画(三島市)の山田知弘代表取締役によると、行政が移住後の住居や就職で特定の不動産業者や企業を紹介するのは難しく、「どうしても民間の力が必要で、その点をカバーできた」と両者が役割を担っていると指摘。情報やニーズの共有、所属企業・団体同士の連携も要因とみる。沼津市によると、移住世帯の内訳は約5割が20代、約3割が30代と若年層が中心という。昨年度の相談数は278件で、前年度(158件)から大幅に増えた。相談はほぼ連日寄せられ、補助制度などの確認のために直接市役所に訪れるケースも多い。市は本年度、関連予算を増額するとともに、相談会開催やタクシー事業者と連携した移住希望者の現地案内などの他、移住後のフォローについて民間と進める。

らせん階段、省スペース＋独特の存在感 が魅力

■上下の階をつなぐ階段は、デザイン次第でインテリアとして住まいを彩る。スタイリッシュな雰囲気では存在感があるのが、らせん階段だ。(読売新聞2023. 5. 23)

●神奈川県海老名市の会社員男性(26)は、昨年戸建て住宅を建てた際、1階のリビングダイニングと2階のホールをつなぐ、らせん階段を設けた。家の建築面積は約60㎡。「大きな家ではないので、場所を取らないらせん階段が適切だと考えた」と言う。金属製のポールに木製の段板(踏み板)を組み合わせたモダンなデザイン。ポールの色は青系を選んで室内のアクセントにする一方、段板はリビングの床板と色調をそろえた。男性は「らせん階段の曲線も加わって、柔らかく、印象的な空間になった。お客さんの評判も上々」と満足そうに話す。男性が取り入れたのは、住宅資材メーカー「カツデンアーキテック」(東京)の「モデリア」という商品だ。ポールや段板の色、手すり柱の数などを選べる。各段板に手すり柱を1本ずつ取り付けした13段の参考設計価格は約140万円。同社販促企画部の日高萌さんは「一般住宅ではまだ少ないが、独特の造形でSNS映えするためか、問い合わせは増えている。デザインも豊富になっている」と説明する(右写真)。

◆住宅資材メーカー「ピラミッド」(大阪)の「マジア」は、ロフトなどに上がるために設計されたコンパクトならせん階段だ。イタリア人デザイナーが設計した、シンプルで洗練された見た目が人気だ。支柱は白で、段板は白や黒など3色から選ぶ。

12段の製品の価格は75万9000円。広報の川上真子さんは「個性的な部屋を演出するインテリアの1つとして選ぶ人もいます」と話す。



すっきりした見た目の「マジア」
ピラミッド提供

明るいリビングに設置したらせん階段が印象的な会社員男性宅[※]本人提供



省スペース設置、光遮らない利点

■らせん階段のメリットは、狭いスペースに設置できることだ。箱形階段と呼ばれる通常の階段と違い、階段を囲む壁面や踊り場は不要だ。日高さんは、「最低1坪あれば設置できます。設置場所の自由度が高く、広さが限られがちな日本の住宅に向いています」と言う。採光性にも優れている。らせん階段の設置場所は、基本的に吹き抜けだ。さらに、手すり部分が柵状になっている製品が多く、階段下も空いているため、光を遮らない。室内の圧迫感も軽減できる。

◆一方で、デメリットもある。らせん階段の段板は三角形になるため、支柱に近い内側ほど狭く、踏み外す危険性がある。滑り止めを用いたり、手すりの隙間に強化ガラスをはめることで、安全性を高めることができる。また、階段下をクローゼットのような収納スペースとして活用することもできない。日高さんは「らせん階段を設置する際は、デメリットを理解し、必要ならば対策を講じておくといよいでしょう」と話す。

古民家再生 外国人を魅了「貴重な財産」見直す機会

■空き家の買い手として外国人の存在感がじわりと高まっている。人気を集めるのが畳や床の間を備えた古民家。古き良き日本の文化が詰まった建築への高い評価に、円安による割安感が相まって購買意欲を刺激する。住人不在の家屋を「貴重な財産」と捉える感覚は、空き家が持つ負のイメージを変えるだろうか。（日本経済新聞2023. 5. 14）

過疎地の村に外国人移住者が !!

●和歌山県中央部に位置し、標高500m以上の山岳が約7割を占める田辺市龍神村。約2700人が暮らす山あい建つ古民家で、シンガポール出身のリー・シェンジェさん(33)が地元の人たちと談笑していた。リーさんは2022年夏、友人と共同で築110年以上の木造家屋を約200万円で購入した。ゲストハウスへの改修を進める一方、隣にある別の古民家を借り受け、和歌山の魚や野菜を使った料理を出す「龍乃原食堂」を営む。「桜の木をつかった柱。行灯あんどんを入れるスペース。現代の家屋にない独特の雰囲気があり、昔の人々の暮らしぶりが頭の中に浮かんでくる」と魅力を語る。東京都内の大学で学び、国内のIT企業に勤務した。もともと日本の文化への関心は高い。家屋の庭先にお茶の木を植えて日本茶を楽しむ風習があると聞いて龍神村に興味を持ち、10回ほど通って移住を決めた。近所に住む女性(71)は「意思疎通ができるか不安だったが、日本をよく勉強している。物腰も柔らかく、ファンになった」と話す。移住にあたり、補助金を出した市の担当者は「地域活性化の担い手になってほしい」と期待する。

■高齢化と人口減で空き家を取り巻く環境は深刻度を増している。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家は18年に約849万戸と1988年の約1.5倍。全ての住宅に占める割合は13.6%に達した。およそ7戸に1戸が空き家という水準で、日本人にとって大きな悩みの種だが、海の向こうでは魅力的に映る。ここへきてコロナ禍で物件探しを控えていた人の購入の動きが活発になっている。米国出身のアレン・パーカーさんとマット・ケッチャムさんは20年、日本の田舎に住みたい外国人向けに和風空き家を紹介する事業「Akiya&Inaka」

を東京で立ち上げた。22年の問い合わせは40件程度と創業年の約5倍で、顧客は40～50代の会社経営者が多い。東京からアクセスが良い神奈川県や静岡県、千葉県などにある2000万円ほどの物件が売れ筋だが、円安を受けて予算を4000万円程度に増やす顧客もいる。アレンさんは「別荘として購入し、退職後の住居にする人も目立つ」と話す。

◆空き家問題は地方共通の課題だ。外国人の購入者が増えたからといって問題がすべて解決するわけではないが、人が住まない住宅が過度に増えると周辺の環境が悪くなり、地域の活力低下につながる。多文化共生社会を実現するためにも、伝統や暮らしの習慣、価値観の違いを互いに認めつつ、暮らしやすい環境を整えていくことが欠かせない。空き家問題に詳しい明海大の中城康彦教授は「行政などが橋渡し役となり、外国人と地元住民が交流し、理解を深める場を積極的につくるべきだ」と指摘。「地域に溶け込んだ外国人を通じて空き家に対するポジティブな感覚が広がれば、日本人の持つマイナスイメージも薄まり、貴重な財産として見直される可能性がある」と話す。



▲食堂を開業した古民家で地元の人たちと談笑するリー・シェンジェさん(右)(和歌山県田辺市)



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



株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さま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10,200店を超える代理店(2022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宅建協会会員さまの業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

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

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

- 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。※年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

便利

簡便な保険料精算方式

保険料精算は、簡単、便利な口座振替方式がご利用いただけます。現在お使いの口座が利用でき、振替手数料も不要。全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能です。

簡単

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

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。

FAX計上システム

パソコンが苦手な方も安心! 手書き申込書を貴社のFAXで計上、その場で発券できます。

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「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の
取付不要!

保険契約者自身が
Webで契約
オンライン方式

現金の取扱いも
不要に!

保険契約者が直接
保険料を支払う
キャッシュレス方式

※ 取扱いには各種条件があります。

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

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）
宅建ファミリー

新すまいの保険ワイド

- 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50万円限度）
- 孤独死事故の保険金の請求は住宅の大家さんからもできます！
- 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



どちらのプランも
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

30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

- 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、お客さまにあわせた提案が可能になります



※この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い合わせください。

※保険商品の販売にあたっては、(株)宅建ファミリー共済および(株)宅建ファミリーパートナーとの代理店委託契約が必要です。

営(決) 22-042号

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

<https://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	貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ	
			様	
	電 話 ()	FAX ()	メールアドレス	
	送付先住所 (〒)		損害保険代理店を している	少額短期保険代理店を している
			はい	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、個人情報保護法および関連する
その他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の
説明および確認、商品・サービス・イベントの案内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

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きます。●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。

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

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

保証人・担保
不要!!

Web
審査OK!



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫

※お申込に際しては、事前に審査いたします。審査の結果によってはご希望に添えない場合がございます。あらかじめご承知下さい。



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、お客様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

ご利用
無料

いつでも残高・入出金の確認お得な情報・サービスもアプリでチェック!

iPhoneをお持ちの方

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。

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



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。

Web

バンキングをお申し込み
するともっと便利に!

0120-340-030

※本アプリの利用およびダウンロード、WEBの利用には別途通信料がかかります。お客様のご負担になります(再設定等の際にかかる通信料も含まれます)。受付時間 9:00-17:00(土日祝祭日12/31~1/3は除きます。)

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/

高齢者の賃貸物件探しに専門業者や検索サービス

■一人暮らしの高齢者は、孤独死などを懸念する大家さんの意向で、賃貸住宅の入居を断られることが多い。近年、高齢者の家探しを専門にする不動産業者や、そうした業者を検索できるサービスが注目されている。(読売新聞2023. 5. 26)

高齢者の賃貸物件探しに“光”

●「2部屋あるし、広くて住みやすそうだね…」東京都の男性(79)は4月、都内のアパートを内見に訪れ、そう話した。男性は一人暮らし。現在の住まいで騒音に悩まされ、今年に入って転居先を探し始めた。ただ、高齢者の家探しは厳しいのが現状だ。「年寄りには適当に扱われ、話を聞いてもらえないのでは」と不安だった。そこで、近くの区役所で高齢者の賃貸仲介を専門に行う業者「R65不動産」(東京)を教えてもらい、同社からこの物件を紹介してもらった(右写真)。同社代表の山本遼さんによると、貸主の多くは、単身の高齢者が孤独死して発見が遅れた場合、部屋が事故物件となり、次の借り手が見つかりにくくなることを懸念するという。そのため同社では、電気使用量を定期的にチェックして安否確認をするサービスも提供するなどして大家さんの不安を解消し、理解を得て、高齢者に提供できる物件を増やしてきた。取り扱う物件は約2,000件。「少しずつ貸主側の理解が広がり、選べる物件が増えてきた」と話す。

◆モンスター不動産(東京)も高齢者の賃貸仲介に特化する。2月から本格的に稼働し、東京、神奈川、埼玉で450件以上の物件を扱う。同社執行役員の三浦大樹さんは「門前払いされ、半年以上探し続ける人もいる。多くの高齢者から問い合わせがあり、需要の高さを感じる」と話す。

●2022年版「高齢社会白書」によると、一人暮らしの高齢者は、20年に671万人だったが、40年には896万人になると推計される。一人暮らし高齢者の持ち家比率は65%程度で推移するものの、高齢者が増える中、賃貸住宅が必要な人も増加している。国土交通省は17年、高齢や障害などを理由に入居を拒まれない住宅を登録・紹介する「住宅セーフティネット制度」を導入した。登録物件は専用サイ



R65不動産の担当者とともにアパートを内見する男性(右、東京都内で)

トで閲覧できるが、実際に入居可能な物件が少なく、使い勝手が課題となっている。

専門業者の検索サービスも登場

◆不動産情報サービスのLIFULL(ライフ・東京)は19年から、同社のサイトでこうした物件を扱う不動産業者を紹介するサービス「フレンドリードア」を始めた。入居者の国籍や年齢などを問わず物件を紹介する業者を都道府県別に検索できる。現在、全国で約3,400社が登録されている。同サービスの事業責任者を務める龔(キョウ・イグン)さんは「高齢になると住まいの選択肢が狭まるが、多くの人は自分がその立場になるまで気づかない。よりよい住宅を探すには、積極的に家探しをしてくれる業者を選ぶことが必要だ」と話す。同社は、4月から、業者側の意識啓発のため、高齢者の住まい探しの注意点や行政の支援窓口などに関する情報をまとめ、提供を始めた。

■摂南大学特任教授(住宅政策)の平山洋介さんは「こうしたサービスが登場する背景には、需要の高まりがある。行政は民間任せにせず、高齢者が安心して入居できるよう支援を強化し、高齢者も住宅の質や条件などしっかり確認することが大切だ」と話す。

足りぬマンション管理人 人材確保は待遇面がカギ

■マンションの管理人不足が深刻化している。マンション戸数が増加する一方、主な担い手だったリタイア層からの求職は伸び悩む。既存物件は老朽化による維持管理の重要性が高まるなかトラブル対応など業務負担が増す。AIなどの活用により、管理人不在の事態にどう対応するか検討が必要だ。（日本経済新聞2023.6.6）

定年延長で、管理人の供給が細る

●「以前は採用で苦労することはなかったが、今はなかなか手が見つからない」。大手不動産管理会社の担当者はため息交じりにそう漏らす。見つかったも直ぐ辞めてしまうケースも多く、管理人が半年間不在の物件もあるという。中高年の転職支援を手がける「マイナビミドルシニア」（東京・新宿）の担当者も「マンションの管理人は取り合いの状態だ」と話す。同社によると、管理人には定年後のシニア世代が応募してくることが多かったが、最近は定年延長で元の会社で働き続ける人が増え、採用市場への人材供給が細った。コロナ禍が収束に向かうにつれ、一般事務などの求人が回復し、中高年の採用も増加する一方で、管理人の人手不足感は強まった。同社の2023年3月の「マンション管理員」の求人件数は1,600件超と前年同月の3倍近くに急増したが、採用で埋め切れていない。背景にマンション戸数の増加による需給の逼迫がある。国土交通省によると低金利の影響もあり、過去10年ほどは年間10万戸前後のペースで新築が増えた。既存物件を含めた総ストック数は21年末時点で685.9万戸。毎年1%超の伸びを保つ。既存物件の老朽化でマンションの維持管理の重要性が高まるなか、管理人の引き合いは今後も伸びが見込まれる。同省によると、21年末時点で築30年以上のマンションは249.1万戸あるが、10年後には425.4万戸まで膨らむと推計される。

マンション管理人の需要が高まる

◆マンション管理人は、分譲マンション黎明期の1950年代から存在していたと見られる。時代と共にサービスは多様化し、近年の業務は多岐にわたる。物件にもよるが、受付業務や住人からの生活相談、宅配物や集会場などのカギの保管、設備の



シニア世代向けの求人サイトに掲載された、マンション管理人の求人情報

目視点検、清掃業務を担うケースもある。不審者対策など防犯上も存在は重要だ。コロナ禍で在宅勤務が増えた結果、上下階や隣室間での騒音をめぐるトラブルへの対処なども増えたという。

待遇改善は管理組合の対応にかか

●「業務負担は増している」（都内の管理会社）が、待遇面の改善は進んでいない。国の22年の賃金構造基本統計調査によると、「居住施設・ビル等管理人」の月給（企業規模10人以上）は24万5千円と産業全体（34万円）に比べて低く、全体が上昇基調にあるにもかかわらず2年前と比べ微減となっている。給与を上げるにはマンション管理組合の承認を得て管理費を引き上げる必要があるが、ある大手不動産管理会社は「物価高の中で値上げは致し方ないというムードは広がっているが、一部では管理組合が否決したり、先延ばしにするケースもある」と打ち明ける。全国の管理会社など約350社が加盟するマンション管理業協会（東京・港）の担当者は、「人口減が進む一方でマンションの数自体は減らない。募集しても応募が全くないエリアもあり、今後管理会社は常駐の管理人業務を受託することがますます難しい時代になるのではないかと話す。

[女性とお金] 夫より長い老後に備え 年金繰り下げ

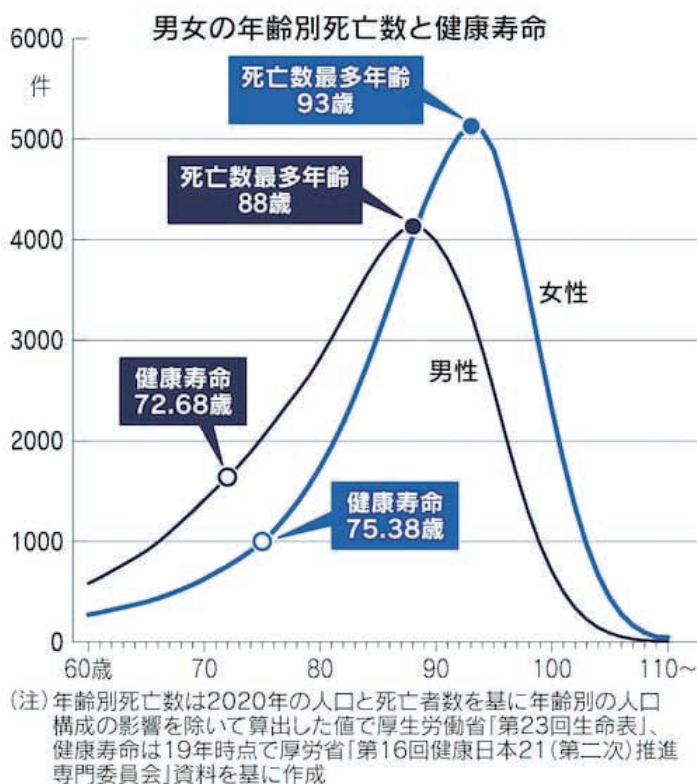
■女性には男性に比べて長生きだ。夫と死別後一人で暮らすケースも多い。長い老後、お金の苦労する女性は少なくない。そもそも女性は自分の年金が少ない上に、年を取れば医療や介護など蓄えを減らす要因に事欠かないからだ。（日本経済新聞2022. 11. 25）

女性は 医療や介護期間が長い

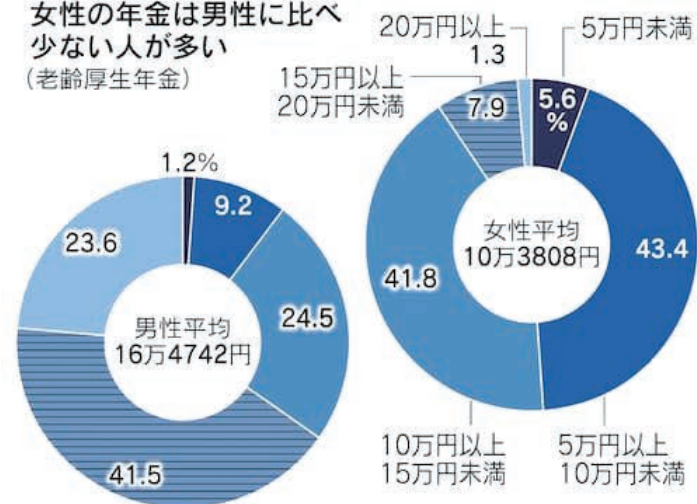
●厚生労働省の簡易生命表(2021年)によれば女性の平均寿命は87.57歳(男性81.47歳)。コロナ禍の影響で前年をやや下回ったものの長寿の世界ランキング1位を続けている。死亡数の最多年齢は女性が93歳、男性の88歳より5年長い。90歳まで生きる人の割合は女性が50%を超え男性を大きく上回る。一方、健康で制限なく日常生活を送れる期間の平均を示す「健康寿命」は女性で75.38歳。死亡数の最多年齢との差は約18年と男性の約15年を上回る。ということは、女性は医療や介護を受ける期間が長くその分お金が必要になる可能性が高い。だが女性の年収は男性を下回り、老後の年金も少ない。「長い老後を考えると自分の年金が少なくて不安」。都内に住む50代の主婦は話す。若い頃に会社勤めをしていたので老齢厚生年金も受け取ることができる。ただ働いたのは10年に満たないため、65歳からの年金額は年100万円に届かない見通しだ。女性の老齢厚生年金の平均月額(20年度、基礎年金含む)は10万3808円。男性の16万4742円を大きく下回る。女性では、月10万円未満の人が全体の半数を占める。男性に比べて結婚や子育てなどで働く期間が短かったり、給料が低かったりしたためだ。

年金繰り下げは 有力な選択肢

◆長い老後に備えるなら、将来受け取る年金を増やすことが重要だ。厚生年金に加入して働けば、将来の老齢厚生年金額を増やすことができる。厚生年金の加入要件は昨年10月に緩和された。週20時間以上30時間未満の短時間労働者でも厚生年金に加入できる対象企業が従業員101人以上に拡大、24年10月からは51人以上でも可能になる。



女性の年金は男性に比べて少ない人が多い (老齢厚生年金)



繰り下げ受給も年金増額の有力な手段だ。通常の65歳支給開始を66歳以降に遅らせると、1か月ごとに0.7%ずつ支給金額が増える。70歳開始だと42%増、75歳ならば84%増加となる。夫婦では夫より長生きしそうな妻のほうが繰り下げのメリット

を多く受けることができるとみる専門家は多い。繰り下げは老齢厚生年金と老齢基礎年金と一緒にする他、どちらか一方を選ぶこともできる。妻の場合は「一般に基礎年金のみを繰り下げるのが選択肢」と社会保険労務士の永山悦子氏は助言する。老齢厚生年金も繰り下げれば増えるが、夫が亡くなった際に受け取る遺族厚生年金の金額に影響する場合がある。遺族厚生年金は夫の老齢厚生年金

の3/4などから妻の厚生年金を引いて計算するので、妻が自分の老齢厚生年金を繰り下げて増やすと遺族厚生年金が減り、増額効果がなくなる。

繰り下げ支給の損益分岐年齢

◆気になるのは、繰り下げた場合の受取総額が65歳開始を上回る「損益分岐年齢」だ。第一生命経済研究所の星野卓也・主任エコノミストが基礎年金満額(年77.8万円)の手取りベースで試算したところ、

70歳開始は83歳、75歳開始は88歳となった。その年齢を超えれば繰り下げの効果が出る。女性は65歳時点での平均余命が24年以上あるから75歳開始にすれば有利になる人が多い(星野氏)。

●繰り下げを考えるなら、増額の原資となる基礎年金部分を増やすことも肝心だ。学生時代に国民年金の保険料を納めていなかったり、夫の脱サラなどの際に必要な手続きをせずに未納にしていたりする場合があるからだ。「まずは納付期間を満額の40年に近づけたい」と永山氏。免除や納付猶予を受けていれば10年以内なら保険料を追納できる。60歳時点で満額でなければ、65歳になるまでに任意加入できる制度を使える。毎月400円上乗せすると、納めた月数に200円を掛けた金額が増える付加年金という制度もある。

加給年金など注意点も

●ただし、繰り下げている期間は少ない年金でしのがねばならない。65～74歳はまだ働けるので、定年後も夫婦で長く働いて収入を得たりするなど工夫して乗り切らねばならない。夫の繰り下げでは老齢厚生年金に付く加給年金が支給されなくなるなど注意点もある。年金事務所などで相談するとよいだろう。なお、繰り下げをしていた夫が亡くなると、残った妻が受け取る遺族年金は繰り下げ増額した金額ではなく、65歳時点の年金額を基に計算されることも知っておきたい。

妻が自分の年金を繰り下げすると
(額面で77.8万円の老齢基礎年金を受け取る場合)

受給開始年齢		65歳	70歳 (5年繰り下げ)	75歳 (10年繰り下げ)
年金額	額面	77.8万円	110.4万円	143.1万円
	手取り (74歳まで)	75.5万円	106.7万円	—
	手取り (75歳以降)	73.2万円	104.4万円	136万円
増加率	額面	—	42.0%	84.0%
	手取り (74歳まで)	—	41.3%	—
	手取り (75歳以降)	—	42.6%	85.7%
損益 分岐年齢	額面	—	82歳で65歳 開始上回る	87歳で65歳 開始上回る
	手取り	—	83歳で65歳 開始上回る	88歳で65歳 開始上回る

(注) 年金額は年額。年金以外の収入はなく、繰り下げ中は働かない。介護など社会保険料の支払いは発生する。税金は非課税。社会保険料は東京都世田谷区の例。第一生命経済研究所・星野卓也氏試算

繰り下げ前に基礎年金部分を増やす主な方法

方法	納付する保険料	年金増加額
任意加入	国民年金保険料 ※1	納付1年で 年2万円弱 ※3
追納	免除・猶予された 国民年金保険料 ※2	
付加年金	月400円の 付加保険料	1年で 年2400円

※1 60歳から65歳まで、保険料の納付期間が40年になるまで可能
※2 可能期間は10年以内 ※3 追納は猶予の場合

暑さ対策!! 窓に日よけをして 冷房効率向上を

■この夏は暑い日が続き、冷房の電気代が気になる。日差しを遮ることで室内の冷房効率を上げるシェードやオーニングが注目されている。(読売新聞2023.8.1)

シェード、オーニング 太陽熱8割カット

●横浜市の自営業の女性(42)は今年6月、自宅の庭につながる掃き出し窓2か所にシェードを取り付けた。直射日光が当たるため、室内の冷房が効きにくいことや、外からの視線が気になっていたという。窓の上部の外壁に取り付け、布状のシェードを引っ張り出した時は、庭に設置した棒で端を固定する(右写真)。女性は、「体感温度がだいぶ下がり、冷房も効くようになった。子どもたちも、周囲の目を気にせずに庭で遊べる」と話す。工事を行ったのは、リフォームなどを手がける山装(神奈川)。同社リニューアル事業部長の小野正彦さんによると、シェードの端はデッキやベランダの手すりの他、直接デッキに固定することもできる。小野さんは、「節電意識が高まったためか、取り付けの問い合わせが多い。シェードをどう活用したいのか、工務店としっかり相談すれば

失敗しない」と話す。女性に取り付けたのはリクシル(東京)の「スタイルシェード」(32,780円〜)。価格は大きさなどにより異なり、別途施工費がかかる。取り付け工事は、最短で30分ほどかかる。同社によると、夏に室内に入ってくる熱の7割は窓からで、日差しを遮るのが対策の一つだ。同社の試算では、カーテンやブラインドの場合、窓との隙間に日差しが入り、室内に入る太陽熱を45%カットするにとどまる。一方、日差しを室外で遮るシェードは太陽熱を83%カットできる。シェードを使った場合、室温は最大約3度下がり、冷房費を約3割削減できる。

◆シェードと似た働きをするのが、窓辺に張り出す可動式のひさし「オーニング」だ。BXテンパル(東京)取締役の大石裕一さんによると、外からの視線が気になる場合には窓に近い場所に設置するシェード、眺望を維持したまま日差しをカットしたい時にはオーニングを選ぶとよい。一般的にシェードのほうが安価で、オーニングのほうが日陰部分を有効に使えるという。同社のオーニング「エルパティオ・プラスRS」はオーニングの先端にシ



庭にシェードを取り付けた女性(右)。子どもたちが庭で遊ぶ時間が増えたという(横浜市内で)

ェードがついており、状況に応じて使い分けられる。価格は、間口が約3mのタイプで337,700円(施工費別)からだ。オーニングは、棒状の器具を手動で回して開閉する商品が多いが、タカノ(長野)の「木かげ」はレバーで簡単に開閉できる。間口が約3mのもので237,160円(施工費別)からだ。

シェードの機能も兼ね備える
BXテンパルの「エルパティオ・プラスRS」
|| 同社提供



■シェードもオーニングも、取り付ける壁などの強度が不足すると設置できない場合があるため、工務店などに確認が必要だ。また、日本オーニング協会(東京)によると、集合住宅のバルコニーは共用部となるため、オーニングなどを設置する際は、マンション管理組合の許可が必要になる場合があるという。

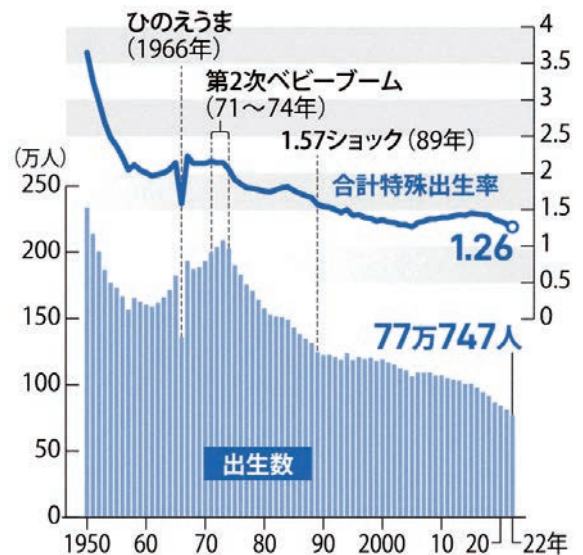
[2022年人口動態統計] 出生率 過去最低の1.26

■2022年の合計特殊出生率は、過去最低の1.26に落ち込んだ。新型コロナの感染拡大後に婚姻数が減少したことが影響したとみられるが、要因は他にもある。地方では少子化に加えて過疎化も進み、自治体は活路を探っている。(毎日新聞2023.6.3)

2022年の出生数 初の80万人割れ

■厚生労働省が6月に公表した2022年の人口動態統計によると、1人の女性が生涯に産む子どもの数に相当する合計特殊出生率は1.26(本県は1.33)だった。前年の1.30(本県1.36)を下回り、05年と並んで過去最低となった。低下は7年連続で、コロナ禍により婚姻数が減少したことが影響したとみられる。生まれた赤ちゃんの数(出生数)は前年より約4万人減少して**77万747人**となり、統計を取り始めた1899年以降、初めて80万人を割った。出生率は05年に過去最低の1.26となった後、段階ジュニア世代(1971~74年生まれ)の出産が増えたことなどを背景に回復し、2015年には1.45まで持ち直したが、それ以降は、未婚化や晩婚化が進んだことなどで低下が続いていた。

出生数、合計特殊出生率の推移



2022年の死亡数は戦後最多156万人

●他方、この1年間に亡くなった人は前年比12万9105人増の156万8961人で戦後最多を更新した。新型コロナに感染して死亡したケース(4万7635人)や、コロナ禍での自粛生活が影響したと見られる。死因別では、がんが24.6%(38万5787人)と最多で、心疾患が14.8%(23万2879人)、老衰11.4%(17万9524人)と続いた。がんと心疾患が占める割合はここ10年ほど大きな変化はないが、老衰の割合が毎年増加している。出生数から死亡数を引いた「**自然増減数**」は**79万8214人の減少**となった。

◆全国で10の結婚式場を展開している「アニヴェルセル」の広報・PR責任者の梁原由寛さん(32)は、緊急事態宣言が出された2020年度は、挙式や披露宴を開いた組数が例年の半数以下になったと振り返る。1日最大15組受け入れていた人気の式場でも2~3組に落ち込んだ日があったという。実際、婚姻数は、コロナ前の19年と今回の22年を比べると約9万4000組減って50万4878組になった。16年と19年の比較では約2万1700組減だったのに比べ、減少ペースが上がっている。厚生労働省の担当者

は「日本では婚姻があつての出生が多い。出生率にも影響があつたのではないかとみる。ただ、今年5月8日に新型コロナの感染法上の位置づけが季節性インフルエンザと同じ「5類」となり、社会生活への影響は薄らいだ。アニヴェルセルでは、現在の組数はコロナ前の8~9割程度と回復傾向にある。梁原さんは「コロナが収束していく中で、結婚のお披露目をする人が増えてきた」と話す。

■国立社会保障・人口問題研究所は、出生率は20年代は1.2台で推移し、30年以降にコロナ前の水準に戻ると想定している。今後の出生率の反転は、婚姻数が回復することが前提だが、出生率の低下原因は、以前から指摘されている未婚化や晩婚化、子育てにお金がかかることなど多様だ。少子化政策に詳しい中京大の松田茂樹教授は「コロナ下では全体的に結婚を控える人が増えたとの分析結果が得られており、影響が続く可能性がある。結婚したくてもできない人の阻害要因を取り除く政策・支援を拡充することが重要であり、所得をどうやって上げていくかが大きな課題だ」と話す。

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



資格を活かそう！
 「不動産特定共同事業の管理者」になる

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

×切間近！

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

令和5年度 宅建士資格試験 受験申込受付結果

県内申込者数は、
昨年を上回る5,963名

令和5年度の宅建士資格試験の申込みは、郵送受付とインターネット受付の併用で行われた。

結果は1.8%増と前年度を上回った。

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 (%)
	7/3 ～9	7/10 ～16	7/17 ～23	7/24 ～30	7/31 ～	合 計		
プラサヴェルデ	311	59	47	68	53	538	547	-1.6
	(32)	(34)	(41)	(68)	(53)	(228)	(232)	
キラメッセぬまづ	139	259	361	193	291	1,243	1,215	+2.3
グランシップ	293	262	391	5	0	951	960	-0.9
科学技術高校	113	77	127	231	315	863	786	+9.8
	(37)	(39)	(63)	(100)	(98)	(337)	(317)	
島田工業高校	102	80	115	70	209	576	534	+7.9
ホテルクラウンパレス 浜松	343	61	22	27	5	458	455	+0.7
浜松学院高校	98	165	260	174	177	874	898	-2.7
	(35)	(43)	(54)	(53)	(45)	(230)	(244)	
浜松学院短大	86	163	194	0	17	460	466	-1.3
合 計	1,485	1,126	1,517	768	1,067	5,963	5,861	+1.7
	(104)	(116)	(158)	(221)	(196)	(795)	(793)	

〈郵送申込率 40.2% インターネット申込率 59.8%〉

※島田工業高校は昨年度の島田商業高校と比較



岳南電車 「富士の宵」で工場夜景堪能

岳南電車(富士市、橘田昭社長)の新夜景観光電車「富士の宵(よい)」号が7月22日夜、運行を開始した。初回は市内外の約50人の鉄道ファンや家族連れが乗車。林立する工場群の照明による「工場夜景」のエリアを走行し、車内の明かりを消して幻想的なコラボを堪能した。

出発セレモニーを経て吉原駅を夕方に出発。途中停車を含め、岳南江尾駅との間を約2時間かけて全線を1往復した。製紙工場を縫うようにゆく岳南原田-比奈間のパイプラインをくぐる区間は見どころのひとつで、徐行運転しながら走行。参加者は普段はじっくりと見るできない光景を写真や動画に収めた。

帰りの本吉原駅では10分間停車。駅の横に立つ製紙工場のダイナミックな設備と、照らされる車体と駅舎のスリーショットを眺めた。地元商店の特製フルーツゼリーの提供や蓄光型の乗車券「光る切符」など地元の協力や駅員手作りのおもてなしも参加者を楽しませた。

月1回の運行。8月は既に満席で、9月以降の日程は未定。



▲ 機関車と共演する「富士の宵」＝ 岳南鉄道 富士岡駅

大井川鉄道 家山駅「ビアホーム」で乾杯

大井川鉄道は7月22日、ビールやおつまみを提供するビール電車の運行を始めた。家山駅(島田市川根町)のホームにはビアサーバーが設置され、ビアホールならぬ「ビアホーム」がお目見えした。参加者は夜風を感じながら、普段とひと味違った沿線の雰囲気を楽しんだ。

車両はかつて東急電鉄の主力電車として使用された通勤型車両の「7200系」。大井川鉄道でも普通電車として活躍している車両に、テーブルなどを設置した。乗客は缶ビールを片手に、車窓から見える夜景を満喫した。電車が家山駅に到着すると、ホーム上に設けられたビアサーバーで生ビールの飲み放題も楽しんだ。「泥酔注意」と書かれたヘッドマークも乗客の笑いを誘った。

駅舎にはちょうちんが飾り付けられ、地元の朝日園がおでんなどを販売して雰囲気を盛り上げた。県内外の友人らと参加した袋井市の会社員大田幸子さん(48)は「景色も良く、仲間と飲めるお酒は最高。大井川鉄道が盛り上がってくれればうれしい」と話した。

ビール電車は9月末までの金、土曜日の運行を予定している(一部運行しない日もある)。

新金谷駅を出発し、折り返しの家山駅で約1時間20分停車する。新金谷駅を経由して金谷駅まで運行する。車内での缶ビール2本とおつまみ、家山駅での生ビール飲み放題込みで大人(20歳以上)6,500円。同社公式ホームページから申し込む。



▲ ホームで生ビール飲み放題が楽しめるビール電車＝ 大井川鉄道 家山駅

2023年7月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
7月3日	全 国	取引士資格試験 受験案内書 配布・受付 開始	(ネット～7/19、郵送～7/31)
4日	本 部	第3回 地域活性化委員会	
5日	静 岡	取引士法定講習	(受講者70名)
〃	本 部	コンサルティング協議会 連絡会 (Web)	
6日	本 部	第3回 人材育成委員会	
7日	静 岡	東海税理士会 訪問	
10日	本 部	月例法律相談	(来館相談 4件)
〃	〃	第3回 情報提供委員会	
12日	本 部	第3回 会務運営協議会	
13日	本 部	第2回 初級実務研修会	
14日	静 岡	県専門事業者団体連絡協議会	
18日	静 岡	県災害時応急対策協定締結事業者研修会	
〃	本 部	帳票検査	(総務財政正副委員長)
19日	本 部	第6回 総務財政委員会	
20日	沼 津	取引士法定講習	(受講者67名)
24日	本 部	月例法律相談	(来館相談 0件)
〃	〃	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
25日	本 部	本部レディス部会 代表者会議	
28日	静 岡	県献血推進大会	
29日	裾 野	身体障害者野球大会「ドリームカップ」	(～30日)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談 4件、電話相談245件)
Webシステムによる取引士法定講習 (7月分)			(受講者37名)

2023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	件数 51	52	61	—	164件
	金額	53億7,738万円 (土地1、新築戸建134、中古戸建19、新築マンション1、中古マンション9)				
しずおか焼津 信 用 金 庫	融資実行	件数 0	6	0	—	6件
	金額	1億5,590万円 (新築戸建4、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 0	1	2	—	3件
	金額	6,717万円 (新築戸建2、中古マンション1)				



ちょっと一息・・・

コーヒー豆の輸入額が過去最高 = 2,151億円、相場が上昇 (R5.7.8 静岡新聞より)

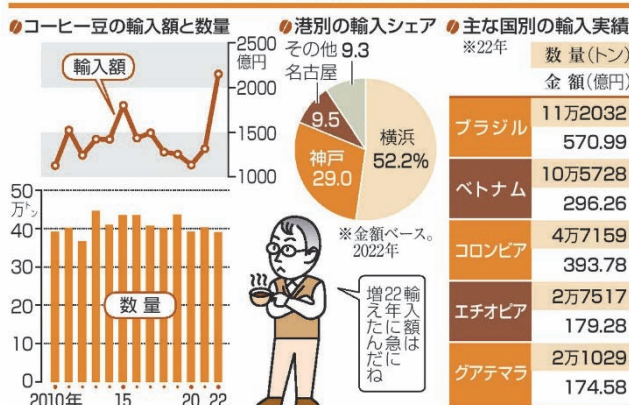
2022年のコーヒー豆の輸入額が前年比63.6%増の約2,151億円となり、比較可能な1988年以降で最高となった。天候不順や肥料不足などを背景に国際相場が上昇したことに加え、円安進行も輸入額を押し上げた。

横浜税関によると、22年は全国で47カ国・地域から輸入した。ブラジルは数量で11万2,032トン、金額は約570億円となり、いずれもトップだった。ベトナムは数量ベースで2位の10万5,728トン、金額は約296億円となった。

22年の全体の輸入量は約39万トンと前年比で3.0%減った。22年の港別輸入額シェアは、横浜が52.2%で首位。神戸が29.0%、名古屋が9.5%と続いた。

国内では外出機会の増加などからコーヒーは堅調な需要が見込まれる。横浜税関の担当者は、豆の数量を確保するため、日本への「輸出国の顔触れが変化していくのではないかと」している。

コーヒー豆の輸入動向 (横浜税関調べ)



2023年度 第1回 WEB 研修 開催！！

【研修期間】 2023年9月15日（金）～ 2023年10月16日（月）

【研修項目】

「裁判例から学ぶ売買契約トラブルと注意点」

Chapter1 建築条件付土地売買契約に関するトラブル（約17分）

「建築条件付土地売買契約において、請負契約が締結出来なかった事例」

Chapter2 埋設管（農業用水路）に関するトラブル（約14分）

「埋設管の説明をしないまま売却した売主と媒介業者の責任」

再現ドラマあり！

Chapter3 通行地役権に関するトラブル（約22分）

「登記のない通行地役権を巡る争い」

【受講方法】 静岡県宅建協会のホームページから、研修サイトにログインすることが出来ます。

研修サイトへのログインは、宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードで認証されます。会員は受講無料です。

パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、好きな時間、好きな場所で受講することが出来ます。途中まで見ておいて、後日、再開することも可能です。



開催期間中の宅建協会ホームページのトップ画面 イメージ

WEB 研修会 開催期間中のお問合せについて

(株)静岡宅建サポートセンター

T E L 054-246-1537 平日 9:00～17:00。土日祝日は休み。

