

(奇数月・隔月発行)

2026年(令和8年)1月号

宅建しづおか

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>

令和八年
謹賀新年



ミシュランキーの最高位に輝いた 旅館「あさば」=伊豆市（同旅館ホームページより）

▶ Contents

- ② 新年のご挨拶 (会長) 宇野 篤哉 (県住まいづくり課長) 鈴木 貴博
- ④ 「スマイミー静岡」情報 スマイミー静岡 のぼり、引越取次業務 ほか
- ⑥ 防災・災害対策 カセットボンベの備蓄劣化に注意！ 住宅火災死者、7割が高齢者 ほか
- ⑫ 取引紛争の事例と解決（売買） 敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当するとした買主の主張が棄却された
- ⑬ 取引紛争の事例と解決（賃貸） 賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はない…
- ⑭ 土地も検査が必要な時代です 建設現場で残土が出たとき、こんな経験ありませんか？
- ⑯ 生活困窮者・子育て支援 家電データで高齢者見守り 変速機ジャトコ、介護参入 子ども限定 送迎サービス ほか
- ⑳ レディス部会 講演会 吉松こころさん…民泊市場の最前線！ 外国人受け入れの課題と未来展望
- ㉑ ろうきん・さんしん・たっけん 3団体・親善サッカー大会を開催
- ㉒ 国税庁より 確定申告は、スマホ作成&e-Tax 提出 がおすすめ！
- ㉓ Local Topics 静岡 SA 横に物流拠点 県営住宅の建て替え PFI 活用 ほか
- ㉔ 支部旅行 リポート ①万博と串カツ宴会 ②横須賀軍艦港めぐり ③昭和館と屋形船宴会 ④神戸・淡路島
- ㉕ 提携金融機関より 浜松いわた信用金庫 しづおか焼津信用金庫 静岡ろうきん
- ㉖ ちょっと一息 お金以外の価値に魅力 万博、49%が東アジアから

Vol.515



人と住まいを、笑顔でつなぐ。



新年のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会長 宇野 篤哉

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、そして会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営にご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

既にご存じかと思いますが、昨年令和7年6月2日、当協会は全ての支部機能を静岡市葵区鷹匠の不動産会館に移転いたしました。東部・中部・西部と3支部にあった支部会館は、同5月31日をもって閉鎖いたしました。

令和4年3月3日、

会長立候補届に添付したマニフェストに、前期の2年間の最重要課題として記載したのが、この支部機能移転です。私の計画を初めて皆様に発表したのです。

即刻、多くの方々に怒られました。

しかし私は、それを激励と捉えました。

協会の在り方を真剣に考えてくださっている本当に心配してくださっている方々からの激励なのだと。

それぞれの会員様がいろいろな考え方を持ちなのはもともとなこと。ご理解とご協力を願う日々でした。私と共に粘り強く説明にあたってくださった方々には感謝の気持ちでいっぱいです。

そんな奇特な方々の頑張りにより令和5年11月27日の理事会において、ついに本部移転が賛成多数のご承認で決定に至りました。マニフェストに記載より1年間長くかかりましたが、支部機能移転という念願が叶いました。

現在は不動産会館3階にある事務局において、支部担当であった職員もワンフロアで勤務してくれています。

会員の皆様には、ご不便をお掛けしている面もあることは認識しています。ですが協会として、将来における、否、現在進行中の会員減少に対する対策、労務管理対策、ハラスメント対策等々、多面的な対応策としてご理解を頂ければ幸いです。

もちろん移転して終わりと言う事ではありません。移転できたが故に出てくる見えてくる諸課題に向き合っていきます。

自分から言い出したこと、努力は惜しません。皆様にお知恵を拝借し、協会を更なる高みへ引き上げたいと思っております。

静岡県宅建協会では Instagram、Facebook、Twitter において随時情報を発信しています。また、LINE の公式アカウントも取得し、より早く、ホットな情報を届けています。ご自身の日々の業務や知識研鑽に是非ご活用ください。



また、昨年のもう一つの目標としていた他県協会との交流も行うことが出来ました。

「支部機能移転に着手したこと、それまでに行った支部の統廃合等についてお話を聞かせて欲しい」と長野県宅建協会さんから訪問の打診を受け、12月2日にお越しいただきました。会員の減少や高齢化などは、一部の都府県を除き、ほとんどの県が直面している大きな課題です。また、空き家空き地対策や様々な不動産相談における対策対応、それらについて各県で取られている方策を情報共有、研鑽していくことが重要であると再認識できました。

また逆に、本県も、石川県宅建協会さんに視察を受け入れて頂きました。将来起こりうる災害への対応、また災害が起きました際、協会として県民の皆様にどんなことが出来るのか、準備をしておこうという事で、能登半島地震の時、大車輪の活躍をされた同協会にお願いをした次第です。

言うまでもなく、大変良い勉強になりました。とても丁寧に細かく分かりやすくお話しいただき、有難かったです。実際に大災害が起きた時、静岡県宅建協会がこんな重責を果たせるのかと不安になりました。

奇しくも石川県を訪問の計画中、牧之原市や吉田町に大被害をもたらした最大級の竜巻が発生。災害時借り上げ型応急住宅の確保に対する情報提供を宅建協会から静岡県に対し行うこととなりました。

被災された皆様に心よりお見舞いを申し上げますと共に、情報提供にご協力いただいた会員各位に対し改めて御礼を申し上げます。

今年、2026年も静岡県宅建協会は進化を止めません。

いつも私を支えてくれている副会長をはじめ、専務理事、常務理事、理事、政連会長、幹事長、地区幹事、会員の皆様、事務局職員、そして県民の皆様、本当にありがとうございます。

本年も、ご指導ご鞭撻を何卒よろしくお願いいたします。

皆様にとって良い一年となりますことを心よりご祈念申し上げます。



新年の御挨拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長

鈴木 貴博

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様には、日頃から業界の健全な発展に御尽力いただきしておりますことに、心から敬意を表しますとともに、宅地建物取引に関する県行政の推進に、特段の御理解、御協力を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、消費者が安心して宅地建物取引を行うことができる環境の確保のため、消費者への正しい情報の提供や相談業務、研修などによる会員の資質向上、地域活動等の事業に取り組んで来られました。今後もこれらの事業を通じて、取引の適正化及び円滑化に貴協会及び会員の皆様方が一層大きな役割を果たされることを期待いたします。

さて、昨年9月に発生した台風15号では、牧之原市を中心には住宅被害が全壊76棟、半壊318棟に上り、県では借上げ型応急住宅を62世帯に供与しているところであります。被災された方々は、自宅の再建をしながら応急住宅で生活されている方も多く、一日も早く日常を取り戻し、安心した暮らしができるよう市町と連携して支援して参ります。

借上げ型応急住宅の供与に際しては、貴協会に提供可能な物件リストの作成に大変な御尽力をいただき、418件もの物件情報を被災者に提供することができました。心より感謝申し上げます。

県では、11月に市町や宅建業者の皆様を対象に「借上げ型応急住宅の供与手続訓練」を実施し、制度と手続への理解を深めていただきました。貴協会でも、11月20日に(公社)石川県宅地建物取引業協会を訪問し、災害時における賃貸型応急住宅の供与について

て意見交換されたと伺っております。近年は、台風などの自然災害の激甚化により、毎年のように借上げ型応急住宅の供与を行っております。当制度は貴協会の協力なしには成り立たないものであり、引き続きの御理解と御協力をいただきますようお願い申し上げます。

近年、空き家の急増が課題となる一方、二地域居住などの新たな働き方・住まい方へニーズが高まっています。また、空き家を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすこと等から、「使える」空き家は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的と考えられます。宅地建物取引業に携わる皆様方におかれましては、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有していることから、所有者の抱える課題を解決し、新たなニーズに対応するため、こうしたノウハウを十分に発揮していただき、不動産流通市場における空き家の適正な取引に、引き続き御支援と御協力を賜りますようお願いいたします。

宅地建物取引業における電子化につきましては、昨年度から申請のオンライン化を開始しておりますが、電子申請率は免許申請手続において1割程度となっております。さらなる利便性の向上と業務の効率化を図ってまいりますので、これから免許更新を迎える皆様におかれましても、ぜひ電子申請を御活用いただけますと幸いです。

結びにあたり、貴協会の御繁栄と会員の皆様方の御健勝を心からお祈り申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。

2026年1月のお知らせ

スマイミー静岡

(株) 静岡宅建サポートセンター
presents



謹んで新春のご祝詞を申し上げます。

旧年中は格別のご高配を賜り 心より御礼申し上げます。

本年も「スマイミー静岡」ならびに

「(株)静岡宅建サポートセンター」をどうぞよろしくお願ひいたします。

2026
HAPPY NEW YEAR

スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ

【適用日】 2025年11月25日

【改修内容】 オーナーチェンジ物件の登録に関するエラー制御を追加

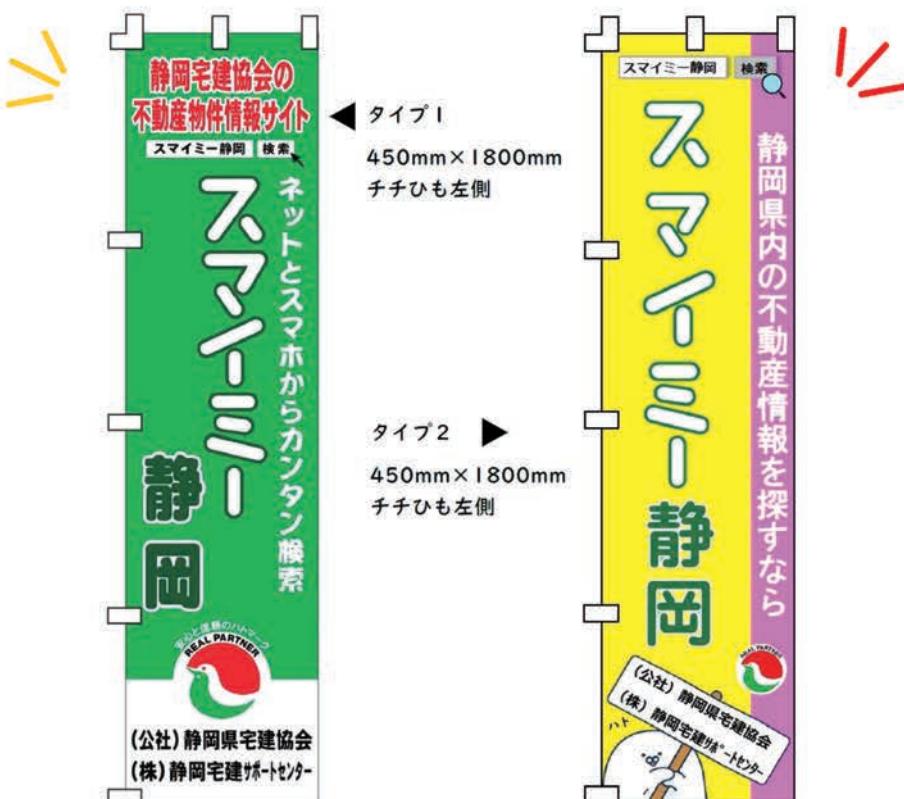
対象物件種別	項目	変更点
売マンション・ 売その他(建物全部)・ 売その他(建物一部)	現行利回り	「満室利回り」の入力が必須 ※「年間予定賃料収入」は従来通り入力が必須
	年間予定賃料収入	「満室利回り」の入力が必須
	満室利回り	「年間予定賃料収入」の入力が必須

スマイミー静岡 のぼりについて

スマイミー静岡の「のぼり」は現在2種類のご用意があります。

ご入用の場合は、(株)静岡宅建サポートセンター ホームページのダウンロードコーナーから、注文書をダウンロードして、FAXにてご送付ください。無料です。

FAX 054-247-3817



スマイミー静岡に関する
お問い合わせは
スマイミーヘルプデスクまで
TEL 054-246-1538
平日 9:00~17:00



(株)静岡宅建サポートセンターの 引越取次業務について

(株)静岡宅建サポートセンターでは、2023年より、(株)引越社(アリさんマークの引越社)と提携をしておりましたが、2025年12月末日を持って、提携を解消いたしました。宅建協会会員が依頼する際は、引き続きお客様の割引対応は可能となっておりますが、詳細については、依頼時にご確認をお願いいたします。

アーク引越センター(株)との提携は継続中です。

お客様からの連絡いただく時に、「宅建協会の〇〇不動産からの紹介」とお伝えいただければ、お客様が特典や、割引を受けることが出来ます。

詳しくは、アーク引越センター(株) 静岡支店 TEL 054-238-0003 までご連絡ください。

(株)静岡宅建サポートセンターでは、スマイミー事業の他、**フラット35、火災保険、家賃保証、地盤調査、インスペクション**などの事業も取り扱っています。



ガス漏れや引火引き起こす恐れ カセットボンベの備蓄劣化に注意！ 「ローリングストック」を意識して

災害に備え、カセットボンベやカセットこんろを備蓄している人も多いだろう。だが、長年保管していると劣化してしまい、ガス漏れや引火を引き起こすことがあるため、注意が必要だ。

(R7.9.22 静岡新聞より)

製品評価技術基盤機構(東京都渋谷区、NITE)には「カセットボンベをボンベ式ストーブに接続して使用中、火災が発生し一人がやけどを負った。ボンベの長期保管により部品が劣化し、ガスが漏れてストーブの炎が引火したと推定される」(2021年1月発生)、「カセットこんろを使用中、こんろが焼損した。こんろの長期使用により部品が劣化し、ガスが漏れて引火したと考えられる」(23年5月発生)といった事故が報告されている。

NITEによると、カセットボンベやカセットこんろには、ガス漏れを防ぐパッキンなどとしてゴム製の部品が組み込まれている。部品は古くなるとひび割れてしまい、ガス漏れの原因になる。製造会社などでつくる日本ガス石油機器工業会(同千代田区)は「カセットこんろの使用の目安は製造後約10年、カセットボンベは同約7年」としている。

カセットボンベを保管する際は、誤作動を避けるためにカセットこんろなどの機器から外し、ゴム製部品が空気に触れないよう付属のキャップを付ける。ボンベ内の液化石油ガスが気化して内圧が上がるのを防ぐため、40度未満の室内に置いておく。また、機器に取り付けた際にシューという音や異臭がした場合はガス漏れの恐れがあるので、点火せず、すぐにボンベを取り外す。

NITEの担当者は「古い備蓄品から使い、新しいものを補充する『ローリングストック』は、食品では広まってきましたが、カセットボンベで意識している人は少ない印象。長年保管したままの例もかなりあります」と指摘。「冬の鍋料理など日常生活で使う機会を設けることで、万一の災害時に備蓄品が古くなっておらず、使い慣れておいる状態にしておいてほしい」と呼び掛けている。



劣化したカセットボンベからガスが漏れ、引火した(再現実験)



劣化したカセットボンベからガスが漏れる様子。ガス漏れが分かりやするように塗った液体が泡立っている(再現実験)



劣化してひび割れたゴム製パッキン

県袋井土木職員、ドローン技術学ぶ 最新の測量方法 森町で研修会

静岡県袋井土木事務所は11月26日、若手土木職員を対象にしたドローン技術に関する研修会を森町の太田川ダムで開いた。県西部の18人が参加し、最新の情報通信技術(ICT)を活用した測量方法に理解を深めた。

◀ 救援物資を輸送する大型ドローンの実演などが行われた研修会。



ダム湖の湖底に堆積した砂の測量などを担うウインディーネットワーク(下田市)が協力し、大小さまざまなドローンや測量で用いる音響測深機などを展示した。県職員は、水陸を問わず高精度で地形データが取得できるグリーンレーザースキャナーの活用事例や、ドローンで撮影した映像をリアルタイムで伝送する技術について説明を受けた。災害時に、山間部や孤立地域に迅速に救援物資を輸送する大型ドローンの実演も行われた。

(R7.11.29 静岡新聞より)

常葉大が実証実験

津波観測の“隙間”埋める 清水港にGPS波浪計設置 早期警戒システム開発へ

駿河湾などに衛星利用測位システム(GPS)を活用した波浪計を数多く設置し、津波襲来をいち早く捉えるための実証実験が、静岡市清水区の清水港で始まった。1基数億円と高額だった波浪計ではなく、10万円以内での実用化を目指す。県内では9カ所に限られている気象庁などの津波観測ポイントの“隙間”を埋める狙いがある。

今回の実証実験は、県清水港管理局、清水海上保安部の許可を得て、来年5月まで計測する。実験に取り組む常葉大学の阿部郁男副学長(津波防災)によると、データを収集次第、学会で発表する予定。

波浪計はバッテリー、ソーラーパネル、GPS、ライトで構成する。津波避難シェルターを販売する小野田産業(同区)の協力で作った50センチ四方の難燃発泡スチロール製ブイの上に乗せ、耐水性を高めた。陸上から230メートル離れた折戸湾の堤防付近に設置した。



GPS波浪計による津波早期警戒システムの研究は、宮城県沖地震の発生確率

◀ バッテリーやソーラーパネルなどを搭載したGPS波浪計



▲ GPS波浪計を設置する阿部郁男副学長ら

が高まった2000年代から東北大で進められ、当時同大の研究員だった阿部副学長も携わった。東日本大震災では、発災から28分後に岩手県釜石沖と宮古沖のGPS波浪計が6メートル以上の津波を観測した。

当時のGPS波浪計は、1基数億円と高額。普及に向けた大きな障壁となっていた。使用する資機材が安価で手に入るようになり、10万円以下でGPS波浪計を開発することができるようになった。

県内の津波観測点は、舞阪(浜松市)、御前崎、焼津、清水港、内浦(沼津市)、富戸(伊東市)、田子(西伊豆町)、下田港、石廊崎(南伊豆町)の9カ所。

阿部副学長は安価な波浪計の共同開発に取り組む民間企業を探している。「海底地すべりによる津波が起きると、気づくのが遅れる危険性もある。より多くの地域に観測点を設けて、住民の早期避難につなげたい」と展望を語る。

(R7.10.30 静岡新聞より)

「高潮」予報、精度向上へ 国交省 三大湾など対象

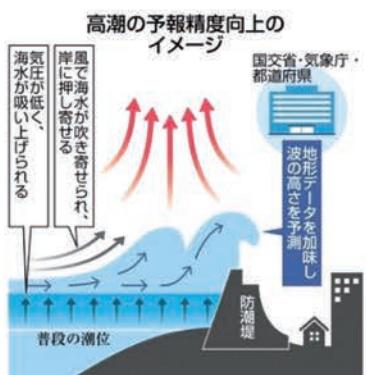
国土交通省と気象庁は、台風や低気圧で海面が上昇する「高潮」の予報精度向上に取り組む。警報発令を判断する指標に、陸地近くでせり上がる波の高さを追加。より実態に即した予測を実現し、住民の的確な避難につなげる。沿岸の人口が多い三大湾(東京湾、伊勢湾、大阪湾)などで、2026年の台風シーズンまでに本格運用を始める予定。

高潮による住宅地などへの浸水被害の危険度は、海面の高さ(潮位)を基に予報している。実際は、海底の地形や防潮堤の形状などの影響で、波が海岸近くで押し上げられるケースがあり、近年では08年に富山湾沿岸で大きな被害が発生した。

国交省は、押し上げられる波の観測技術を開発し、海底の深さや防潮堤の高さなどのデータも使って、波の高さをより

精密に予測できるようになった。この予測を基に、国交省と気象庁、都道府県が共同で警報などの防災気象情報を発表する仕組みを創設する。

この仕組みを導入する具体的な地点は、国交省が今後指定する。三大湾のほか、過去に高潮被害が発生した海岸を対象とする方向で、地形の特徴などを考慮して都道府県と調整する。



住宅火災死者、7割が高齢者

たばこ、ストーブ、こんろから… 保険加入の確認も大切

(R7.11.27 静岡新聞より引用)

暖房器具の使用や空気の乾燥で、秋から冬にかけて多発する住宅火災。総務省消防庁によると、住宅火災により全国で亡くなった人のうち65歳以上の高齢者の割合は近年、7割以上と高い水準で推移している。住宅火災に備えるにはどのような対策が効果的か。

「高齢の方が亡くなった火災の出火原因は、多い順にたばこ、ストーブ、こんろです」と東京消防庁防災安全課の会川雄大主任。「(管内で)この傾向は過去5年間変わらない。特に注意してほしいです」

たばこが原因のケースは、ほとんどが火の付いたたばこの落下や不始末から火災になる。「布団に引火するケースが約4割と多い。寝たばこは絶対にしない、させないこと。また灰皿には吸い殻をためず、水をかけてから捨ててください」

暖房器具関連では「電気ストーブによる火災が7割以上と特に多い」。衣類などへの引火や、近くのスプレー缶が熱を帯びて爆発するケースも。「(電気で)火を使わないからと気を緩めないでほしい。就寝時や外出時は必ず消す

ことを心がけてください」

こんろの周りでは、天ぷら油への着火件数が最多。衣類に引火する「着衣着火」も多く、調理中、こんろに背を向けていて火が付くこともある。「調理中はこんろから離れない。『防炎製品』のラベルが付いた(燃えにくい)エプロンやアームカバーも有効です」

また、電気コード類が原因となる火災も最近増加している。コンセントに差したプラグにほこりがたまり、発火する「トラッキング」の他、電気コードが家具の下敷きになったまま損傷してショートし、発火する恐れがある。「たこ足配線も危険。電気製品の合計消費電力が電源タップの定格容量を超えると発熱し、火災の原因になります」

自宅で火災が起きた場合の損害にも備えたい。保険に詳しいファイナンシャルプランナー横川由理さんは「建築資材などの高騰で、住宅の建築価格は10年前と比較して約40%上昇している」と指摘。「住宅の再建築費用にどの程度必要なかを評価し、必要な補償が受けられるよう保険金の増額を検討してください」

自宅で火災が起き、近隣に被害が及



電気ストーブに落下した衣類から出火。



たこ足配線は火災のリスクを高める。

んだ場合、失火であれば法律上の損害賠償責任は生じない。しかし、近隣世帯が火災保険に加入していない場合などで補償を求められる可能性はあるという。

「高齢者には、近隣の方の損害を補償する『類焼損害特約』を火災保険に付帯することを勧めます」と横川さん。「子ども世代は、親が生活再建に必要な保険に加入しているかを定期的に確認することも大切です」

携帯トイレ、家庭用備蓄27%

政府調査 飲料水は半数超

内閣府が10月17日発表した世論調査によると、災害に備えて3日分以上の携帯トイレや簡易トイレを家庭に備蓄しているとの回答は27.5%にとどまった。半数超だった飲料水や食料品に比べ、大幅に少なかった。能登半島地震などではトイレ不足が深刻化したことから、内閣府の担当者は「備えは十分とは言えない。備蓄の必要性を改めて周知したい」と話した。

政府は支援物資が届くまで時間がかかるため「最低3日分、できれば1週間分」の備蓄を呼びかけている。

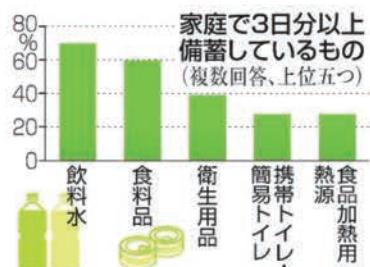
複数回答で尋ねた3日分以上の備蓄状況は、飲料水が69.8%、食料品が59.7%。トイレットペーパーやマスクといった衛生用品は38.7%、ガスボンベや固形燃料など

食品加熱用熱源は27.5%だった。

国や自治体が行う防災訓練に参加したことがあるのは40.6%で、2022年の前回調査から3ポイント減った。参加も見学もしたことがないと答えた38.6%に対し、理由を尋ねると「具体的な日時・場所・申込み方法がわからないから」「時間がなかったから」を挙げる人が多かった。

調査は8~9月、18歳以上の3千人に郵送で行ない、1551人から回答を得て速報値を公表した。

(R7.10.18 静岡新聞より)



国交省 道路被災 早期把握へ 衛星観測データ活用

国土交通省が、地震や豪雨で寸断された道路の状況を迅速に把握するため、人工衛星による観測データの活用を本格化させることができた。これまで職員の目視やドローンなどによる撮影で調べていたが、日没後や降雨時は詳細を確認できないケースもあった。取得した地表の画像から、土砂災害が起きた地点の特定を急ぎ、復旧作業を速める。

関係機関とデータの提供や活用方法に関する検討を進め、早期の本格運用開始を目指す。

活用するのは、宇宙航空研究開発機構(JAXA)の人工衛星「だいち4号」などの観測データ。雲や雨を透過するレーダーで、時間帯や天候に左右されず観測できる。地表の状況を広範囲に把握できる。



災害発生時、国土交通省はJAXAに被災エリアの観測を要請し、地表のデータを提供してもらう。データを分析し、土砂崩れによる道路寸断や崩落が起きた場所、被災状況などを確認する。

2024年1月の能登半島地震では道路寸断で集落孤立が相次いだ。現場に近づけず被害の把握に時間がかかり、復旧を進める上で課題となつた。(R7.10.28 静岡新聞より)

通信障害時、緊急通報可能に 携帯各社が相互開放

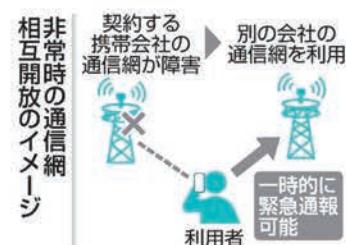
大規模災害などで携帯電話の通信障害が発生した際、契約している会社とは別の通信網を一時的に使って通話が可能になる新たな制度が来年3月にも始まることが11月26日、携帯各社への取材で分かった。これまで携帯各社が通信網を相互に開放する仕組みがなく、携帯電話から約6割が発信される110番や119番といった緊急通報ができない事態を解消する狙い。

総務省が27日開く有識者会議で、新制度「JAPANローミング」のルールを固める見通しだ。その後にNTTドコモ、KDDI、ソフトバンク、楽天モバイルの4社を中心に試験や周知を進める。

相互開放は台風や地震、広範囲にわたる停電発生などに加え、長期間に及ぶ恐れがある通信障害時に実施する。緊急通報のみを可能とする方式と、通話やデータ通信を含めた幅広いサービスを提供する方式を想定。被害状況に応じてどちらを採用するかは各社が協議する方針だ。大手4社以外も含め、契約会社や料金プランに関係なく利用できる。

携帯各社は災害時に衛星回線などを利用したWi-Fiを自主的に開放してきたが、緊急通報はできなかつた。KDDIが2022年7月に起こした通信障害を受け、総務省と各社が非常時を含めた協力体制を議論してきた。

(R7.11.27 静岡新聞より)



雨水貯留の施設整備 焼津市 公園に壁 住宅にタンク

線状降水帯などによる大雨被害への対応に向け、焼津市は雨水貯留による治水対策を推進している。さまざまな公共施設に調整池を設けるとともに、民間住宅の雨水対策設備取り付け費用を補助するなどして浸水被害を低減する。

本年度は市内を流れる石脇川流域の石脇公園(石脇上)、前の川流域の中根公園(中根新田)の敷地を囲うように壁を設け、30センチほどの高さまで水をためる仕様とする工事を実施している。公園周辺の水位が下がった場合に、水をゆっくりと排出する仕組みだ。

住宅向けには、雨水の流出抑制や住宅地の浸水対策のため、屋根に降った雨をためるタンクや、地下に流す浸透ますの設置を後押しする補助制度を設けている。タンクは1基で200リットル収容可能のタイプなどがあり、住宅1棟につき最大3万円を補助する。ためた水は植物育成や断水時のトイレ



洗浄などに使用可能。浸透ます設置の補助額は一基あたり5万～10万円。水を地下に染み込ませることで、路面への流出を抑制する働きを持つ。

市はこれまでにも市街地開発と並行し、一定規模以上の開発で浸透ますや調整池の設置を義務づけるなど浸水リスク抑制を図る施策を進めてきた。雨水を各所にとどめる住宅街の治水機能は、近年の集中豪雨時に一定の機能を発揮したという。都市計画課の担当者は「災害リスクはゼロにはならないが日常の中での備えを進める。都市の利便性と安全性を両立させていく」としている。(R7.11.23 静岡新聞より)



官民連携実験、県内でも拡大 小型センサーで浸水把握 早期対策「あらゆる場所に」

手頃なサイズと価格の機器で浸水状況の把握を。水位に反応するセンサーを活用した国土交通省などの官民連携の実証実験に、開始4年で200以上の自治体、企業が参加し、新たな浸水被害抑止策として注目を集めている。100万円以上ともされる従来の河川の水位計に対し、実験で使うセンサーは数千円から数万円。手のひらに乗る小型で、価格も将来的に500円以下を目指す。豪雨災害が近年頻発する中、同省は「河川だけでなく、内水氾濫が起こりやすい市街地など幅広い場所の浸水状況を把握できるようになる」と社会実装を見据える。

(R7.10.12 静岡新聞より引用)

センサーは任意の高さに設置し、水位が達すると反応するシンプルな仕組み。同省は「ワンコイン浸水センサ」と銘打った今回の実証事業で、公募で企業に開発を呼びかける一方、参加団体も募った。同省河川計画課は「将来的には500円以下、約10年間のメンテナンスフリーを目指している。普及が進めば、メーカーの大量生産でさらなる低コスト化も期待できる」と説明する。

同実証実験は2022年に始まり、現在は全国232の自治体で実施している。県内では浜松、沼津、三島、富士宮、磐田、牧之原各市と函南町、川根本町の8市町が参加。センサー本体の初期費用は国が負担し、通信費などの維持費は参

電源不要、結束バンド設置も

国交省 低コストで流域治水へ

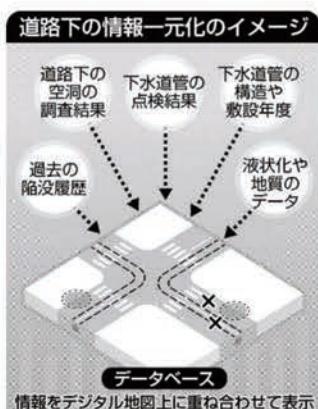
国土交通省河川計画課によると、実証実験では使用するセンサーも複数の種類を提供。メーカーにより検知の仕方や電池の寿命などが異なるが、いずれも小型で低コストな機器としている。電源が不要な機種や、結束バンドだけで設置できる簡易な機器などもあり、「あらゆる場所での設置が進めば、流域全体の浸水対策にもつながる」と説明する。

これまでに道路のアンダーパス、飲食店やオフィスの出入口、住宅地の電柱、河川沿いなど、さまざまな場所に設置されている。複数のセンサーを同じ場所で高さを変えて設置すれば、浸水の進行状況を段階的に把握することもできるという。

加者が負担する。

24年から実証実験に加わった浜松市では、浸水被害が頻発している市内5カ所に2基ずつ、それぞれ5センチと25センチの高さに設置した。現在は通行規制の判断材料として役立てている。市河川課によると、浸水被害はこれまで住民からの通報や職員の現場確認で把握しているため、センサーの活用で確認作業の迅速化、人員コストの削減、職員の安全確保につながるという。

市は浸水メカニズムの把握にも活用しようと、同区曳馬二丁目では、馬込川の主流部に流入する排水路付近にセンサーを設置した。



て統合。埋めた配管の構造や敷設年度、補修状況のデータを集める。掲載する情報の一部は一般公開も検討する。2026年度予算の概算要求に関連経費を盛り込み、調整を進めている。

国が実施している国道地下の空洞の調査結果や、過去に

国土交通省 道路の地下情報を集約 埼玉陥没事故受け 陥没履歴や配管点検

国土交通省が、下水道管の腐食が原因とみられる埼玉県八潮市の道路陥没事故を受け、陥没履歴や配管の点検結果など、全国の道路の地下情報を集約したデータベースを作成する方針であることが11月5日、分かった。地図上に重ね合わせて一目で状況を把握できるようにする。関係機関で共有し、陥没につながる大規模空洞の発生抑止や、迅速な補修に役立てる。

データベースは、道路を管理する国や自治体、配管の埋設事業者などが保有情報をデジタル化して

陥没事故が起きた位置の情報も重ねられるようになる。道路周辺の液状化の起きやすさや地質データも取り込む。複数のデータを組み合わせて分析し、危険性の高い場所を割り出す。点検、補修の前倒しにつながる可能性がある。空洞や陥没の原因を特定しやすくなるメリットもある。

現在は配管を埋める際、紙製の図面で記録している事業者もいるため、国交省は地下空間を使うための申請や管理をオンラインで一貫して行える共通システムを構築し、移行を促す考え。

(R7.11.6 日本経済新聞より)

災害時にペットと一緒に避難できるの？ 環境省の指針で推奨 避難所での配慮必要

防災イベントで、避難所体験に参加する飼い主とペット ▶

環境省は2013年以降、災害時のペットとの避難行動を定めた指針で、飼い主の心のケアの観点などからペットと共に安全な場所へ避難する「同行避難」を推奨しています。自治体が設置する避難所の敷地内でペットを飼う「同伴避難」のほか、ペットだけを親族・友人宅や動物病院などに預ける「分散避難」などの選択肢があります。過去にはペットと過ごすために飼い主が車中泊を続けた結果、体調を崩して亡くなったケースがあり、飼い主は平時から適切な避難方法を考えておく必要があります。

24年の能登半島地震では、ペット連れの避難を拒否された事例がありました。国の防災計画は、24年6月修正で、ペットとの同行避難者を避難所などで「適切に受け入れる」よう市町村に求めました。環境省も指針を見直す方針です。

一部の自治体では避難者とペットが同じ部屋で過ごせる

専用避難所を設置する動きもあります。ただ、一般的の避難所では避難者と動線を分け、アレルギーやおいの問題にも配慮する必要があり、ペット用の避難スペースを建物内の部屋や、屋外の雨風がしのげる場所に設置するケースが多いようです。

ケージに入ることに慣れさせるといった基本的なしつけやワクチン接種など日ごろから適正な飼い方を心がけることが必要です。人とペットの災害対策は課題となっており、ペットと一緒に避難する訓練をしている自治体も増えています。災害がいつ起きても大丈夫なように備えておきたいものです。

(R7.10.18 毎日新聞より)



宅地の擁壁 崩壊リスク 老朽化全国100万ヵ所超 豪雨が危険増幅の恐れ

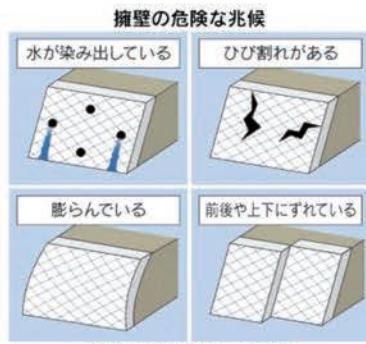
建物の土台を支える「擁壁」が崩れるリスクが高まっている。高度経済成長期に多く造られた擁壁が古くなり、9月末には東京都内で戸建て住宅が倒壊する事故が起きた。専門家は全国100万カ所以上が老朽化していると指摘。危険な兆候をつかみ、所有者に補修工事を促す取り組みが必要となる。

9月30日夜、東京・杉並区の住宅街で木造2階建ての住宅が突然、倒壊した。家屋の土台部分を支える高さ4～5メートルほどの擁壁が崩れた。けが人はいなかったものの、がれきが連接するマンションのベランダや道路に流れ込んだ。区によると、宅地内の土の圧力によって擁壁の亀裂が広がったことが原因とみられる。

擁壁は高低差のある宅地や斜面地で、土留めの壁としてコンクリートやブロックで造られる。地盤を支える土砂

が崩れるのを防ぐ役目がある。

倒壊した住宅は築57年。区は1984年に擁壁に亀裂があることを把握し、11回にわたって所有者に改善を求めたが、住宅を含め



(注)国土交通省資料をもとに作成



▲ 木造住宅が倒壊した現場で作業する消防員ら

た建て替えが必要になることもあり、実施されなかった。2024年10月には現地調査で亀裂の広がりを確認し、早期対応を指導し、近隣住民や通行人にも注意を促した。

所有者は事故の1週間前、「工事業者が見つかり、補強工事を行う」と報告したところだった。

区は今回の崩落を受け、安全性が疑われる区内の擁壁24カ所の緊急点検を実施。このうち2カ所について早急な対策が必要と判断した。

一般的なコンクリートの擁壁の寿命は30～50年程度とされる。建築物の構造設計に詳しい高橋 治・東京理科大教授は、高度経済成長期に大都市圏の郊外で造られた擁壁を中心に、全国100万～300万カ所が老朽化していると試算する。「土砂崩れの危険度を示すハザードマップは更新そのため、建築当初に低リスクとされた場所が今も安全とは限らない」と強調。「屋外の異常は気づきにくいため、住民自身が意識的に確かめる必要がある」と呼び掛けている。

(R7.10.21 日本経済新聞より引用)



敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当するとした 買主の主張が棄却された事例

事案の概要

売主Y(被告・個人)は、自宅(敷地72.36m²)を売却するに先立ち、令和元年5月頃、建物解体工事を実施したところ、地中よりガラが発見されたため、これを撤去し、消失した分の土を新たに入れて土地の整形を行った。なお、この解体工事においては、既存の塀は残置する方針としており、塀の倒壊を防ぐため塀付近は掘削しなかった。

Yは、本物件の物件状況等報告書の作成にあたって、建物解体時にガラが発見されて土を入れ替えた旨を特記事項に記載したうえで、「地中埋設物を発見していない」、「越境がない」旨をそれぞれ記載した。

買主X(原告・個人)は、令和2年9月18日、契約不適合責任期間を引渡完了日から3ヶ月とする特約をつけて、本件土地を自宅建設目的でYと売買契約を締結し、同年12月18日に引渡しを受けた。

本件土地の引渡し後、令和3年3月頃、Xが自宅建築工事に着手したところ、本件土地の北側境界付近にある塀に沿って地中50cm程度の深さから、使用されていない排水管パイプ(直径40cm、長さ690cm程度)が発見された。また、本件塀の地中基礎部分が隣地に越境していることが判明した。しかし、建物建築に支障がなかったため工事は続行され、7月に建物が完成し、Xは入居した。

令和4年1月、Xは本件パイプの撤去工事を行い、工事費用として57万円を支出した。

Xは、本件土地の品質として、地中埋設物が存在しないこと及び隣地への越境がないことが本件売買契約の内容としてYとの間で合意されていたと主張して、Yに対して、契約不適合責任に基づき、支出した工事費用や慰謝料等102万円余の損害賠償請求訴訟を簡易裁判所(原審)に提起した。

原審は、Xの請求を契約不適合責任に基づく損害賠償請求であると整理したうえで、仮に契約不適合責任があるとしても、Xによる通知は、売買契約上定められている3か月以内にYに契約不適合がある旨を通知したとは認められないと事実認定し、同請求を棄却した。

Xはこれを不服とし、①売主の悪意により契約不適合免責特約は適用されない、②説明義務違反による不法行為または債務不履行があると主張して控訴した。

判決の要旨

控訴審においても裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(本件パイプ埋設及び本件基礎の越境があったことが本件契約の契約不適合に当たるか)

地中埋設物がない旨の説明は売主であるYの認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事の際に掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したものではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということはできない。

また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件塀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということはできないし、本件パイプが本件契約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事の際に当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。

そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となったものとは認められない。

以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めるることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

次に、本件基礎の越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということはできない。

(Yに説明義務違反が認められるか)

Xは、本件塀付近を掘削していないのであれば、Yにはその旨説明すべき義務があるのに、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨説明し、本件土地全体を掘削したかのような説明をしたのは、説明義務違反に当たると主張する。しかしながら、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨の説明は、あくまでも建物解体に際して掘削した際の対応を説明したにすぎず、本件土地全体について掘削し地中埋設物を撤去した旨を説明したものではないことから、Yに説明義務違反は認められない。



賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はないとして、賃借人の敷金返還請求が一部認められた事例

事案の概要

令和元年9月、X(原告・賃借人・個人)は、都内の分譲マンションの1室(本物件)について、Y(被告・賃貸人・個人)との間で、概要以下の内容の賃貸借契約(本契約)を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

【契約概要】

期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日

賃料・管理費：月額計18万5000円

敷金：17万3000円

特約：

①：更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う。(本件更新料特約)

②：退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用(4万8600円)とエアコン清掃費用(退去時実費精算)を賃借人は負担する。(本件清掃費特約)

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前(予告期間)までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月分の賃料及び管理費を空室損料(違約金)として、賃貸人に支払う。なお、賃借人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費(1か月分)を支払った後、翌月5日にYに対して、退去予定日を同月30日として本契約を解約する旨の書面による申入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。

その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。

これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず、更新料の支払い義務はない、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費(計2万円余)を敷金から控除した残額(14万円余)の支払いをYに求めて提訴した。

令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの

請求の一部を認容した。

(更新料を敷金から控除することの可否)

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。

しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができると解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。

Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。

そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万余の支払債務を負う。

(室内・エアコン清掃費用)

Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。しかしながら、建物の賃借人に賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせる特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されている場合には有効となると解される。

本件清掃費特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を契約書の条項自体に具体的に明記していたということができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法(実費精算)を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

(結論)

敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用(計10万円余)を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



株式会社静岡住宅サポートセンター 提携

土地の健康診断で トラブル回避!



グリーンテストは**地盤の三大リスク**を検査します。
地盤調査・埋設物調査・土壤診断を自由に組み
合わせできます。埋設物の保証も対応しています。



グリーンテスト

参考価格(250mの場合) **88,000^(税込)円~**

- スクリューウェイト貫入試験機による地盤調査
- ドリル貫入式による埋設物調査
- 土壤診断(簡易法:11物質を分析)



オプション

Me-my80 対応

※加入条件を満たした場合に限る

埋設物調査80

参考価格(250mの場合) **82,500^(税込)円~**

- ドリル貫入式によるGL-0.8mまでの埋設物調査



セットプラン

Me-my80 対応

※加入条件を満たした場合に限る

埋設物調査200

参考価格(250mの場合) **110,000^(税込)円~**

- スクリューウェイト貫入試験機によるGL-2.5mまでの埋設物調査
- ポーリングマシンによるサンプリング調査
- バックホウによる試掘調査



セットプラン

Me-my200 対応

※加入条件を満たした場合に限る

グリーンテストエコ (宅地土壤診断)

参考価格(250mの場合) **66,000^(税込)円~**

- 土壤診断(簡易法:11物質を分析)
- 1.蛍光X線分析 2.VOC試験 3.油臭・油膜試験



契約後も
安心!

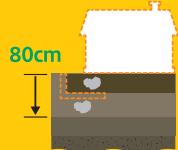
埋設物見舞金制度保証

Me-my80/200(ミー・マイ80/200)

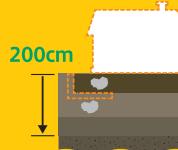
2年間、最高80万円まで保証

※加入条件を満たした場合に付保できます。

※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)



保証深度:80cm以内



保証深度:200cm以内

事業者様へ

- 急いで残土を処分しようとしたら受け入れ先から分析が必要と言われた。
- 安い業者に頼んだら分析項目が間違っていた。
- 他県に残土条例指定の分析項目があるのを知らずに、地元でいつもやっていたのと同じ項目を分析してしまった。

建設現場で残土が出たとき、 こんな経験ありませんか？

残土条例の違反は事業者だけの問題に留まりません！

- 工事遅延、中断などにより、土地の引き渡し時期が大幅に遅れる可能性があります
- 法人・事業者だけでなく、土地の所有者等＝お客様も罰則対象となることがあります
- 自治体によって様々な残土条例を定めており、違反すると右記のような罰則を科せられたり、企業や地主としての信用失墜につながることもあります▶▶▶

ご相談はなるべく早い段階に！

計画立案時

プロジェクトで必要となる調査・分析や想定される地盤リスクの説明など、適切にサポートいたします

設計・開発許可・残土条例申請前

調査・分析が不要と思っていた現場こそ注意が必要かもしれません。一度専門家にご相談ください

着工～工事完了まで

残土搬出の予定があれば事前にご相談ください。

工事完了後

に条例違反等発覚

罰則を受けないためにも、必ず事前にご相談ください。

※上記罰則内容は一例です。自治体等によって異なります。

残土の分析は意外と複雑ですので、専門業者のUGRコーポレーション(株)にお任せください！

トラブルを防ぐには、**条例を熟知した業者・調査機関との連携が不可欠**です。建設現場で発生した残土の分析はもちろん、造成・建設工事で必要となる土壤汚染/地盤調査・工事も対応しています。

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 静岡県浜松市中央区北島町1521
TEL.053-421-8128 FAX.053-421-8129



住宅地盤～土壤汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください
0120-218-128



スマートフォン
お問い合わせ
いただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



生活困窮者・子育て支援

炊飯器→食欲 掃除機→筋力 テレビ→不眠症

家電データで高齢者見守り

医大発ベンチャー提供 早期に異変察知

炊飯器や掃除機、テレビなどの電力使用データを個別に分析し、

高齢者の生活に異変がないかを遠隔で見守るサービスを医大発ベンチャーが提供している。家電ごとの使用状況から生活習慣の変化を把握し、食欲減退や不眠、認知症などの前兆を早期に察知するのが狙い。北海道沼田町など6自治体が導入または導入に向け実証実験をしている。

サービスを提供しているのは、奈良県立医科大学大発のMBTリンク(東京)。家電ごとに電力使用状況を示すデータの波形が異なる点に着目した。測定する小型センサーを活用し、自宅などにある分電盤に設置した。約10種類の家電のデータを分析し1分間に1回サーバーに送信する。

同社によると、毎日規則正しく食事をしている場合、朝昼晩と決まった時間に炊飯器を使用する。使用回数が減れば、食欲が減退している可能性がある。掃除機を使う頻度が減ると筋力低下が懸念され、深夜までテレビをつけていると不眠症が推測される。

人口2700人ほどの沼田町では、2020年から高齢者住宅など約30戸にセンサーを導入した。役場で介護関連のスタッフが日々データを確認し、変化が見られた場合



は電話をしたり自宅を訪問したりする。高齢者の家族も専用アプリで把握できる。

沼田町の担当者は「ひとり暮らしの高齢者が家の中でどのような生活をしているのかを把握するのは難しい。このシステムならちょっとした生活の変化でもわかる」と語った。

MBTリンクは現在、電力に加え水道の利用状況も分析する実証実験を沖縄県南城市で実施している。同社社長で奈良県立医科大学MBT研究所副所長の梅田智大さんは「客観的な情報から異変に早く気付くことができれば、病気が重症化するリスクを減らすことが可能だ」と話している。

(R7.11.4 静岡新聞より)

遠隔診療、東海4県でも拡大

浜松の中山間地で年60回

住民らと対話 医療アクセス改善急ぐ

オンライン診療に取り組む医療機関が東海4県でも増えている。愛知県の小児科特化の遠隔診療サービスは共働き世帯の支持を集め急拡大する。三重県では次世代移動サービス「MaaS(マース)」を医療分野で活用する。

人口減少が加速するなか、この先も医師の診察を受けられるか不安を抱いている地域は多い。持続可能な地域医療の体制をつくるためにも、病院や診療所の医師らが

パソコン、スマートフォンなどで撮影する映像を介して患者を診るオンライン診療の普及・拡大が欠かせなくなっている。

厚生労働省の届出受理医療機関名簿を集計し「情報通信機器を用いた診療に係る



▲浜松市は中山間地でオンライン診療の普及を目指す

基準」を届け出た医療機関数の増加率をランキングした。静岡県は100.7%で7位、三重県は92.6%で17位、愛知県は84.1%で22位、岐阜県は79.8%で29位だった。

市の面積が全国有数の浜松市は、北部に広がる中山間地で医療へのアクセス改善が課題になっている。21年度に開催された中山間地域医療検討会議で、医療人材の確保やオンライン診療推進を求める声があがり市は対応を急ぐ。

医療機関などへの「移動の足」を持たない患者らを対象にオンライン診療サービスを年60回ほど実施している。市はワーキンググループも開催し、住民代表らとの対話を通じて持続可能な地域医療モデルの構築を目指す。

(R7.10.11 日本経済新聞より引用)

(注) 7月1日時点、2023年同期比
(出所) 厚労省

アルマバレスセンター(長泉)に「みらいのたね賞」

自立のための3歩の住まい

未来の高齢者居室を提案

ふじのくに医療城下町推進機構アルマバレスセンター(長泉町)はこのほど、未来の高齢者居室「自立のための3歩の住まい」が、優れた建材や設備製品をたたえる「みらいのたね賞」(日本能率協会主催)を受賞したと発表した。

3歩の住まいは洗面やトイレといった生活に必要な設備を、ベッドから3歩程度の距離に配置する考え方。高齢者世帯の増加が見込まれる中、「住まいの標準化モデルとして社会的意義の大きい提案」などと評価を受けた。県東部を中心に医療健康産業の振興と集積を図る「アルマバレスプロジェクト」で推進し、センター内にモデルルームを設置している。



▲「自立のための3歩の住まい」モデルルーム

センターは「身体機能が衰え始めた高齢者ができるだけ安心・安全に暮らすための工夫や機能・設備を備えた、新たな『居室』として提案してきた。より一層、啓発や普及に取り組みたい」としている。

3歩の住まいは、11月19日～21日に東京ビッグサイト(東京都江東区)で開かれる「ジャパンホームショー＆ビルディングショー」に出演。 (R7.11.18 静岡新聞より)

障害者差別を考える UR、知的障害者入居拒否

なぜ、借りられないの？ 「同居親族要件は差別的」

なぜ、借りられないのかー。独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)が1人暮らしを始めようとした大阪府枚方市に住む知的障害のある女性(60)の入居申し込みを断っていた。国は障害者の暮らしの拠点を入所施設から地域へ移そうとしているが、障害者の住まいの確保にはなお高い壁が横たわる。

女性は2024年12月、市内のUR枚方営業センターを訪れた。弟の結婚に伴い、姉弟2人で暮らしていた実家を出る必要があったからだ。1人暮らしの準備はその1年前から始めていた。女性が通う作業所を運営するNPO「パーソナルサポートひらかた」(枚方市)の支援を受け、NPOが借りるワンルームマンションで自立生活に向けて練習した。週に2～3泊し、定期的に訪れるヘルパーと共に家事もこなした。

NPOは女性の自立生活は可能と判断し、職員も説明するため営業センターに同行した。だが、センターの窓口のスタッフから「(療育手帳が)Aの場合、審査で引っかかる可能性がある」と告げられた。大阪府が発行する療育手帳ではアルファベットで障害の等級が決められ、重度の知的障害は「A」に区分される。女性は自閉症でAと判定されたものの受け答えは可能で、作業所で働く前には枚方市役所で非常勤職員として30年近く勤務した経験もあった。

女性は希望する部屋を内覧し、翌1月にURに療育手帳の写しなど必要書類を提出して申し込んだ。しかし、1週間後、URの宅地建物取引士から「家族と同居でなければ入居を許可できない」と電話があった。電話を受けたNPO職員は「これまで1年間1人暮らしの練習をしてきた。定期的に介助支援にも入る」と説明したものの、「24時間誰かがいる状況でないと難しい。何かあったときにUR側が責任を問われる」と突っぱねられたという。

女性もNPOも納得がいかず、その後、UR本社にメールを送っ



URの賃貸住宅への入居を断られた知的障害のある女性。

たが、「申込者の安全を確保する」という観点を第一とし、『介護者としての親族の同居が必要』という回答をさせていただいたなどとの返信が届いた。女性は取材に「なぜ、借りられないのか」と憤る。女性に同行したNPO職員は「本人の状態を見ずに療育手帳の区分だけで入居の可否を判断しているのではないか」と対応を疑問視する。

今回の入居拒否や同居親族の要件について、URはどう認識しているのか。横浜市にあるUR本社に質問書を送ったところ、「個別の対応については個人のプライバシーに関する情報に当たることから具体的な回答はできない」とした上で、「契約の履行や日常生活の安全を確保する観点から客観的に見てやむを得ない場合には単身入居の見送りをすることも可能であるが、介護支援を受けて単身入居することが可能であることを説明している」と文書で回答した。しかし、NPOによると、枚方営業センターではこのような説明はなかったという。

障害者差別に関する問題に詳しい入野田智也弁護士は「同居親族要件があること自体が内閣府の指針に反しており、差別的取扱いに当たる。介護支援を受けて単身入居することが可能なら、今回の事例で入居を断ったことと矛盾している」と指摘。重度の身体障害のある木村英子参院議員は同居親族要件について「障害者の自立、社会参加を妨げるものだ。差別的取扱いになる」と話している。営業センターで説明がなかったことについてURは「障害者差別解消法の趣旨も踏まえ、あらためて現場の窓口への指導を徹底する。意見を踏まえ(URの発行する)『UR住まいのガイド』の記載についても検討する」とコメントした。

(R7.11.15 毎日新聞より)

介護用車いす

変速機ジャトコ、介護参入

新規事業を柱に育成、日産依存度引き下げへ

自動車変速機大手のジャトコ(静岡県富士市)は、2026年に介護用品市場へ参入する。要介護者を乗せてベッドやトイレなどへの移動を介助する車いすをこのほど開発。介護用品以外にも電動二輪用駆動装置を供給する。主な取引先の日産自動車が経営再建を進めるなか、新規事業の売上比率を2030年までに全体の1割にし、日産依存度を引き下げる。

開発した介助用車いすの名称は「Lifmy(リフミイ)」。このほど東京都内で開かれた国際福祉機器展で展示した。リフミイは要介護者に前向きにもたれかかるようにして座ってもらう仕組みで、介護する人がバーを引っ張ってトイレなどに容易に移動させられる。

要介護者が立ったり、座ったりする際にはリモコン操作で上体を持ち上げて動作を補助する。要介護者が移動中に握るハンドルにはセンサーがついており、手が離れると動作が止まって転倒を防ぐ。



介護施設などでは要介護者をベッドから起こし、抱きかかえてトイレまで移動させることが多い。リフミイを使うと、要介護者が座ったまま移動できることから、介護者の身体



国際福祉機器展に展示した介護用車いす「Lifmy(リフミイ)」▲

的な負担が大幅に減るうえ、要介護者も体が安定した状態で移動することができる。

体を起こしてリフミイに乗る時に要介護者は脚に力を入れる。小川英二・常務執行役員は「利用する人にも無理のない範囲で体を動かしてもらい、頑張ろうという気持ちをサポートしたい」と設計の狙いを説明する。

開発のきっかけは介護問題を抱える社員からの切実な声だった。社会課題の解決につながるとしてプロジェクトを立ち上げ、担当者が医療、介護の現場を訪ねて大学の研究者などから意見を聞いた。開発期間は3年に上ったという。

販売対象として、介護施設や在宅で介護をする人を想定している。価格は未定で、26年中に販売を始める予定。レンタルでの提供も検討する。介護用品の第2弾として電動車いすの開発も現在検討している。小川常務執行役員は「医療やリハビリ分野への展開を視野に入れている」と話す。

(R7.10.17 日本経済新聞より引用)

NPOが高齢者ら支援

サポート住宅、認定開始

政府、10万戸目標 (R7.10.12 日本経済新聞より)

高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅を増やそうと、NPOや不動産会社が入居者の日常生活を支援する「居住サポート住宅」の認定制度が始まった。大家とNPOなどが連携を強め、住宅、福祉の両分野にまたがる孤独死などの問題を解決し、安心して住宅を貸し借りできるようにする。政府は今後10年間で、10万戸の認定を目指す。

主な入居者として、突然の病気や家賃不払いを理由に入居を断られがちな高齢者を想定。10月1日に始まった同制度は、大家が「居住支援法人」に高齢者や障害者といった要配慮者の見守りや安否確認を委ねるだけでなく、支援法人が自ら住宅を用意することもできる。

居住サポート住宅のイメージ



異変を早期に把握するため、定期訪問に加えて住宅には人の動きを検知するセンサーなど、情報通信機器の設置が必要となる。入居者の健康が悪化した場合などは、適切な福祉サービスにつなげることも条件。このほか、床面積や耐震性、家賃水準なども踏まえ、市区町村などが認定する。

家主にとっても優良な家賃保証事業者を活用できる利点があり、バリアフリー工事や耐火・耐震改修などでは、国の補助制度も受けられる。国土交通省によると、10月10日午後6時時点では計11戸が認定されている。

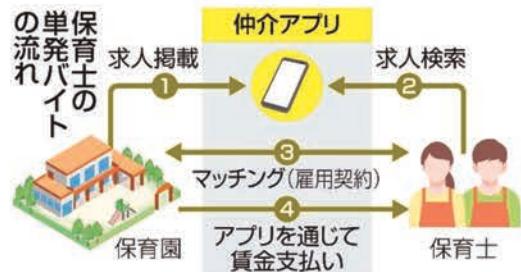
こども家庭庁

保育士単発バイト、初の調査

人手不足で拡大、質に懸念

こども家庭庁が、保育現場で短時間・単発で働く保育士の実態調査に初めて乗り出したことが11月15日、分かった。「スポットワーク(スキマバイト)」と呼ばれる雇用形態で、人手不足に悩む施設側と柔軟な勤務

を求める働き手のニーズに合致して活用が拡大している。一方、質の低下を懸念する声が保護者から出ており、全国の保育施設や自治体を対象に活用状況を把握する。雇用際の課題やトラブルの有無なども調べる。(R7.11.16 静岡新聞より引用)



調査結果を基に学識者らが議論して報告書を取りまとめ、こども家庭庁が対応を検討する。

スポットワークで働く保育士は、子どもと継続的に関わることができないため、子どもや保護者と信頼関係を築くのが難しいとの指摘がある。応募時に面接や履歴書の提出を求める声もあり、採用時のチェック強化を求める声も上がっている。

一方で、保育士ら働き手側にとっては、試しに働いて雰囲気や様子を見てから施設に就職するなど使い勝手が良く、施設側も職員が急に休んだ時などに人手を確保できるメリットがある。

保育士の資格があるのに現場を離れている「潜在保育士」の活用につながる可能性もある。こども家庭庁によると、保育士資格の登録者は約185万人(2023年)だが、うち約115万人は認可保育園などで働いていない潜在保育士とされる。

スポットワークが広がっているとの指摘を受け、こども家庭庁は24年2月、自治体向けに通知を発出。病気などで急な欠勤が出た場合の活用を認める一方、「1~2日程度の短期雇用を長期かつ継続的に繰り返すのは望ましくない」と明示。国が定める保育士の配置基準の定数をスポットワークで満たすべきではないとの見解も示した。

子ども限定 送迎サービス

夕方～夜間 吉田町が特別便 “ぎゅっと”カーよしだ

「子ども特別便」に使用する“ぎゅっと”カーよしだの車両(吉田町役場前) ▶

育て世代の子どもの送迎に掛かる負担を軽減しようと、吉田町は12月1日から町内の児童生徒を対象とした乗り合い送迎サービスを実施する。夕方から夜間、子どもたちだけが利用できる仕組みで、習い事や塾などのための移動を支援する。(R7.11.29 毎日新聞より)



吉田町が2023年10月から運行している「ぎゅっと」カーよしだの車両2台のうち1台を使用し、平日の午後4時半～8時半に児童生徒だけが利用できる「子ども特別便」を走らせる。12月1日～26年1月23日の試験運行で、1回200円。対象は町内の小学3年から18歳までの児童生徒で、モニターへの応募が必要となる。

「ぎゅっと」カーよしだは町内164カ所の停留所と牧之原市の榛原総合病院で乗降できる乗り合い送迎サービス。10人乗りのワンボックスカー2台で運行している。会員

登録と予約が必要だが、町外の人も含め1回300円(榛原総合病院は500円)で利用できる。面積約21平方キロメートルのコンパクトな町だけに、ほとんどの家から150メートル以内に停留所があり、通院や買い物、路線バスへの乗り継ぎなどに利用されている。



10月は960件の予約があり、1日平均で30人以上に利用された。一方、65歳以上の利用者が約71%を占め、時間帯別では午後5時以降の利用は11%と少ない。「子ども特別便」は利用者の減る時間帯に1台を児童生徒専用とし、試験運行中は事業に協力してくれる塾などの近くに停留所を増設する。習い事や塾などの行き帰りに利用してもらうことで、子育て世代を支援するとともに、需要を掘り起こす狙いだ。

田村典彦町長は「“ぎゅっと”カーや誰でも気兼ねなく乗っていただける地域交通。広い世代に利用してほしい。子どもだけの特別便が、子育て世代の負担を減らし、子どもの楽しい思い出になれば」と話している。



(公社) 静岡県宅地建物取引業協会 レディス部会 主催

不動産ジャーナリスト/株Hello News 代表取締役

吉松 こころ氏 講演会

民泊市場の最前線！

外国人受け入れの課題と未来展望

今年度のレディス部会講演会は、不動産ジャーナリスト/株Hello News 代表取締役 吉松 こころ氏をお招きしご講演いただきました。10月7日(火)、会員・従業者 及び 一般の方と多くの方々が、会場受講・Zoom 受講で参加してくださいました。



全国賃貸住宅新聞社での激動の記者生活や民泊での驚きの体験、世界一周一人旅にて得た知見。豊富な経験を持つ吉松氏ならではの視点からとらえた、民泊市場の現状や今後の展望についてなど、様々なお話をいただきました。質問等も多く盛況のうちに講演会を終了しました。詳しくは吉松氏が執筆された記事を是非ご覧ください。



 **吉松こころ 氏 プロフィール**

不動産業界における 多彩な経験と深い知識を持つ不動産ジャーナリスト。全国賃貸住宅新聞社での豊富な取材経験を経て、不動産業界のトレンドをリードする。退職後の世界一周旅行で国際的な不動産市場の動向を感じ、その経験を生かして Hello News を設立。現在は、「Owner's Way」編集長として、また月刊文藝春秋、週刊新潮、週刊アエラでの執筆活動を通じて、不動産業界の最前線で活躍。22回の引っ越し経験とシェアハウスや民泊での生活から得た実践的な知見には高い価値がある。

レディス部会に興味がある方は、
宅建協会まで！

静岡宅建協会レディス部会は、発足から19年目を迎え、現在 県内3支部165名で活動中です。

各支部とも地域の特性を活かした勉強会や研修会・ボランティア活動など様々なテーマで取り組んでいます。今後も女性ならではの感性を生かし、新しい視点での活躍が期待されます。レディス会の入会に関しては、下記 宅建協会のホームページ内にご案内があります。会費無料。

静岡宅建ホームページ

<https://www.shizuoka-takken.or.jp>





2025年度 3団体(労金・三信・宅建)親善サッカー大会を開催しました

友好団体・関係機関との連携強化を目的としてはじめたサッカー大会・親睦会を、11月1日に御殿場時之栖グラウンドにて開催しました。

3チーム総当たりのリーグ戦を行い、優勝「三島信用金庫」、第二位「静岡労金」、第三位「静岡県宅建協会」という結果となりました。

ご参加頂いた、会員の皆様、静岡県労働金庫様、三島信用金庫様、ありがとうございました！



宅建協会 藤田副会長の開会挨拶でスタート！



「三島信金」対「宅建協会」。キーパーとの競り合いです！



宅建協会 石黒東部支部長より「三島信金」へ
優勝トロフィーの授与！



サッカー大会の後は「時之栖 バイキング麦畠」にて親睦会
宅建協会 榎本専務理事より乾杯の挨拶！



「宅建協会」チームで記念撮影。今年は東部・中部・西部、県内全域から過去最多の30名が選手として参加頂きました！
「新ハトマーク」のビブスをユニフォームとして使いました！

【参加された各団体の主な役員等は次の通り】
(宅建協会)

藤田副会長、小林副会長、榎本専務理事
石黒東部支部長、加藤東部副支部長。

(静岡労金)

増田理事長、金丸執行役員兼本店営業部長 他。

(三島信用金庫)

山田人事課長 他

来年度も開催を予定しておりますので、是非ご参加ください！

不動産 を売却した場合の確定申告は スマホ作成 × e-Tax提出 がおすすめ！

不動産を売却した方へ

不動産の売却で譲渡所得（利益）がある場合、確定申告が必要です

確定申告特集

[トップページ](#) > [ケース別の情報](#) > 不動産等を売却した方へ

不動産等を売却した方へ

不動産を売却した方

土地や建物を売却した方で以下の算式により計算した結果、譲渡所得金額（利益）がある方は原則として確定申告が必要です。

譲渡価額 – (取得費+譲渡費用) = 譲渡所得金額
(利益)

売った土地や建物を買
い入れたときの購入代

確定申告に関する情報は、
確定申告特集ページを
ご覧ください

- ✓ パンフレット
- ✓ 確定申告書等作成コーナーの
入力マニュアル・操作動画
- ✓ 確定申告書等の様式

など



こちらからアクセス

※ 令和7年分のページは令和8年1月に公開予定

申告が必要な方は、**スマホ から**
確定申告書等作成コーナー へ
アクセス



確定申告書の作成がスマホで簡単に
できます

- ✓ 質問形式で入力内容を案内
- ✓ 選択可能な特例の自動表示
- ✓ 税額まで自動計算

確定申告書を作成する際は、マイナポータル連携の利用が便利♪ 詳しくは[こちら](#)
(収入や控除の金額が自動入力できます)

・収入関係：給与、公的年金、株式の特定口座など

・控除関係：医療費、ふるさと納税、生命保険など

※ これらに関する証明書の発行主体がマイナポータル連携に対応している必要があります。



次頁もご確認ください

e-Taxに必要なもの

① マイナンバーカード読み取対応のスマホ



マイナポータルアプリを
インストール



iPhoneの方



Androidの方

② マイナンバーカード（次のパスワードも必要です）



- ✓ 利用者証明用電子証明書のパスワード（数字4桁）
- ✓ 署名用電子証明書のパスワード（英数字6～16文字）

パスワードが分からない場合の対応方法は
公的個人認証サービスのポータルサイトを
ご確認ください



マイナンバーカード及び電子証明書の
有効期限にご注意ください！

有効期限や更新手続等の
詳細はデジタル庁公式
noteをご確認ください



スマホ用電子証明書の利用で 認証時も手間いらず！

令和7年分確定申告から、
iPhoneにも対応します！

- ・マイナンバーカードをスマホで読み取らなくても、
申告書の作成・e-Tax送信ができます
- ・利用者証明用電子証明書のパスワードはスマホの
生体認証機能を利用できます（機種によって異なります）

スマート電子
証明書について
詳しくはこち
ら



※ご利用には、スマホでマイナポータルからスマホ用電子証明書の利用申請・登録をする必要があります。

＼e-Taxの5つのメリット／



自宅から
申告可能



24時間
利用可能



受信通知から
いつでも内容確認



添付書類
提出不要

※一部の書類を除きます
イメージデータによる
提出も可能



早期還付
(3週間程度で還付)

※書面提出の場合は
1か月～1か月半程度で
還付



すでに
約4人中3人が
e-Taxで
申告しています!!

・Androidの名称は、Google LLCの商標または登録商標です。
・iPhoneの名称は、米国及び他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。iPhoneの商標は、アイホン株式会社のライセンスに基づき使用されています。



国税庁 法人番号7000012050002

R7.6

静岡SA横に物流拠点

来夏開設 静岡市有地活用

東西中継地に 運転手負担減へ

鈴与グループの鈴与カーゴネット(静岡市清水区)は来年夏ごろ、同市が新東名高速道静岡サービスエリア(SA)付近に所有する土地を活用し、物流の中継拠点を新設する。運転手不足が深刻な問題となる中、関東と関西の中間にある好立地を生かし、輸送の効率化や長距離輸送ドライバーの負担軽減を図る狙い。

葵区飯間に整備する中継拠点は広さ約1.6ヘクタール。市から貸与を受ける同社が、トレーラーなどの大型車両に対応した物流施設を運営する。静岡SAのスマートインターチェンジの隣接地で、物流拠点としての活用に目を付けた。段階的に整備し、最終的には最大46台分の駐車スペースを確保する計画。



同社グループ専用ではなく、利用料を設定して他社の車両も受け入れる。北関東、関西からいずれも約280キ



▲ 物流の中継地点(中央)の完成イメージ

ロに位置する静岡市を車両の折り返し地点にし、荷物の中継拠点として、日帰り運行が可能になる。運送会社の垣根を越えて荷物を受け渡し、協力態勢の構築を目指す。

物流業界では「2024年問題」を契機に、運転手不足や労働時間の上限規制への対応が課題になっている。20年から30年にかけてトラック運転手の数は約20%減少し、30年時点では需要に対する供給が35%程度不足する見込みという。

同社の担当者は「1社だけで中継輸送の計画を組むことは難しい。複数社をマッチングさせることでドライバーの負担を減らしたい」と話した。 (R7.10.18 静岡新聞より)

工事現場でAI交通誘導 カメラ映像分析 安全性向上、効率改善へ

加和太建設(三島市)は、工事現場の交通誘導に人工知能(AI)を活用する実証試験に乗り出した。AI警備システムを手掛けるKB-eye(ケービーアイ=山梨県昭和町)の警備省人化システムを使い、危険が伴う現場の安全性向上や業務効率の改善、深刻な交通誘導員不足の解消につなげる。

LEDモニターの警備員が車両を誘導する。▶

三島市が発注した下水道新設工事の現場で試験運用を始めた。片側車線を規制する現場の両端に大型発光ダイオード(LED)モニターを置き、両面内の警備員が「進んでください」「止まってください」などの動作を交えて車を誘導する。カメラ映像をAIが解析し、交通量や混雑状況に応じて進行と停止を自動で切り替える仕組みだ。

AIカメラは現場の両端の規制区間内の計3ヵ所に設置する。誤って車両が侵入した場合は対向車側に自動で停止表示が出るため衝突を防げるという。規制区内の中心部にはオペレーター1人を配置し、AIが無線で通知する表示切り替えや通行状況を確認する。

従来は区間の両端に誘導員2人を配置していたが、モニターに置き換えることで安全性を高めつつ1人体制にできる。トラブル時はオペレーターがリモコンで手動操作する。夏



の炎天下や雨天時の長時間作業といった厳しい労働環境の改善効果も期待される。事故発生時の映像記録・提供にも対応する。

費用は現場条件により異なるが、誘導員2人分を代替し得る水準で5万~6万円ほどとされる。稼働時間が長くなれば人件費より安くなるという。加和太建設の担当者は「普及が進めば価格低下も期待でき、先行投資として取り組みたい」とし、今回の実証試験で安全性などを検証したうえで県東部の公共工事へ本格導入を検討する。

ケービーアイの橋田孝一CEOは「AIの判断の方が人よりも正確で、運転手とのトラブルもない。悲惨な事故が多い警備はAIに任せ、人は通行者対応など別の業務に振り向かれる」と話す。

(R7.12.3 日本経済新聞より引用)

物流や損保11社実証

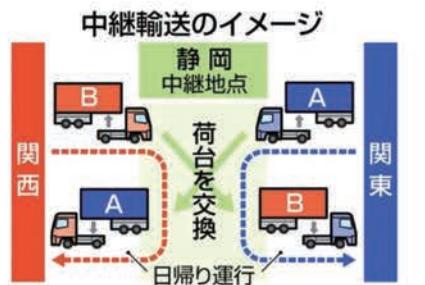
他社と協同中継輸送 浜松でトラック交換

大手物流会社と損害保険会社11社が来年2月、長距離トラックの中継輸送の実証実験に乗り出す。首都圏と関西を結ぶ路線を対象とし、中継点は浜松市内に設置する。業界を挙げた初の取り組みとなる。3月末まで実施し、ドライバーの長時間労働解消や勤務形態改善への効果を検証する。関係者が11月20日に都内で記者会見を開き、発表した。

西濃運輸と福山通運、名鉄NXとトナミ運輸がペアを組む。中継地点でドライバー同士が車両を交換し、来た方向へ戻る。従来は泊まりがけだった行程の日帰りが可能になるかどうかを確かめる。目的地まで自社で運ぶ場合と比べ、積載率がどれくらい向上するかも確認する。

参加事業者が有する1万3千の輸送ルートを収集・分析し、中継輸送の効果が高いとみられることから浜松市を選んだ。市内にある各事業者の支店での乗り換えを想定している。東名高速道や新東名高速度道のサービスエリア(SA)、パーキングエリア(PA)での交換については、今後の検討課題としている。

物流業界では、物流量が増加する一方、ドライバーの



働き方改革や人手不足による輸送力低下が喫緊の課題になっている。解消を目指し、東京海上ホールディングスの呼びかけで2024年11月、今回の11社が物流コンソーシアム「バトン」を発足させた。

実証実験に向け、他社の車両運転中の事故や貨物の損害に関するリスク負担のガイドライン策定を進めている。

会見で東京海上ホールディングスの小池昌洋社長は「物流業界の持続可能性を高め、物流の在り方そのものを見直す契機になる」と話した。西濃運輸の高橋智社長は「競争から共創へと価値観を変えていきたい」と強調した。

(R7.11.8 静岡新聞、中日新聞より引用)

県営住宅の建て替え・PFI活用

高齢者施設・スーパー誘致 団地縮小し余剰地売却 住民の利便性向上

東海4県でも公営住宅の再生に向けた取り組みが広がる。空き家率の改善幅が大きい静岡県では県営住宅の建て替えにPFI(民間資金を活用した社会資本整備)を取り入れ、団地を縮小して高齢者施設などを誘致する。

(R7.11.29 日本経済新聞より引用)



▲静岡県はPFIを活用し県営住宅の建て替えを進めている。

国土交通省が公営住宅を供給する全自治体を対象に、管理する住戸や空き家の数を年1回調査している。このうち住人の退去後1年以上空きが続く入居者募集中の住戸について都道府県別に調べたところ、2023年度の空き

東海4県の23年度の空き家率

	空き家率 (%)	改善幅 (ポイント)	改善幅の 全国順位
愛知	1.5	▲0.9	31
岐阜	1.9	▲0.3	20
静岡	2.4	2.6	5
三重	2.6	▲0.6	25
全国平均	2.4	▲0.3	

(注)空き家率は前入居者が退去して1年以上たつ入居者募集中の空き住戸の全管理住戸に占める割合。改善幅は18年度比、▲は悪化

(出所)国土交通省

家率が18年度比で改善したのは東海では静岡県のみで、改善幅は全国5位だった。県は老朽化

する県営住宅の建て替えを進めており、21年度の計画では30年度までに約1500戸を削減する方針を掲げる。浜松市の佐鳴湖団地など県内3ヵ所の大規模団地でPFIを活用。団地を縮小してできた余剰地を売却して高齢者施設やスーパー・マーケットを誘致し、住民の利便性を高める。

24年度には入居基準も見直した。少子高齢化で単身世帯が増える中、単身者の入居年齢を18歳以上に引き下げたほか、中高生がいる子育て世帯を優先入居の対象にした。静岡市も22年度から、中学3年生以下の子どもがいる世帯向けの募集枠を新設している。

県の高校生留学支援

官民連携基金、2000人が使用

ヤマハ発、工場で就業体験 国際人材の輩出後押し

東海4県でも高校生の海外留学を応援する取り組みは活発だ。静岡では官民連携の基金で留学を後押しし、ヤマハ発動機がインドネシアの関連工場で学べるインターンシップを用意した。広い世界を知る機会を提供し、将来を支える人材に育てる。

文部科学省が公表した23年度のデータによると、全高校生のうち留学した比率(留学率)は全国で1.18%で、3カ月未満の短期留学(海外研修を含む)が9割超を占める。高校の所在地で都道府県別の留学率をみると、愛知

東海4県の高校生の海外留学率

全国順位	県名	比率
20	愛知	0.87%
30	静岡	0.72
36	岐阜	0.65
37	三重	0.63

(注) 都道府県は生徒の在籍校所在地
(出所) 文部科学省

県が0.87%と全国20位。静岡が30位、岐阜が36位、三重が37位だった。

静岡県では官民が連携して高校生の海外留学を後押ししている。16年度

には「ふじのくにグローバル人材育成基金」を立ち上げ、ヤマハ発やスルガ銀行、県信用金庫協会などから寄付を集め。基金は約2000人が使ったほか、ヤマハ発がインドネシアの関連工場で学べるインターンシップを実施するなど、国際人材の輩出を後押しする。

県の高校生留学支援制度は、文部科学省のキャンペーン「トビタテ！留学 JAPAN」にも採用され、県内産業の担い手育成も目指す。2期目となる25年度はものづくりや観光交流、多文化共生などいくつかのテーマごとに高校生を募集。前回より多い110人から応募があり51人が合格した。

(R7.11.15 日本経済新聞より引用)



ヤマハ発動機は、ものづくり人材育成に向け定期的に県の留学支援基金に寄付している。

焼津市、対策に注力

空き家の状態 スマホで送信 管理不全 早期把握へ

焼津市が空き家対策に注力している。倒壊の危険性が高い「特定空き家」予備軍となる管理不全な空き家を把握するため、10月から市民がスマートフォンから市に情報提供できるシステムの運用を始めた。中古住宅の購入、リフォームを対象とする補助金を新設するなど利活用も促進する。

空き家に関して情報提供する専用サイトの画面 ▶

システムによる通報は人が住んでおらず、使われていない建物が対象。通報者は市公式LINE(ライン)から専用サイトに入り、空き家の位置情報や「ガラスが割れている」「屋根が破損している」といった状況を入力して送信する。

送信内容は市当局が把握して対応を検討する。空き家増加を抑制するために国が2023年に施行した「改正空き家対策特別措置法」に基づき、建屋の状態が悪化する前に所有者に指導していく。

市民が、電話やメールよりも手軽かつ正確に通報できるように、導入を決めた。建築住宅課の担当者は「システムを通して情報を把握し、その後の適切な対応につなげていきたい」と話す。

空き家の発生抑制に向けては本年度から、市内中古住宅の購入やリフォームを支援する補助制度を始めた。築30年

以上経過した建物、土地を購入して改修した場合、最大50万円を補助する。市は移住を後押しする施策に加え、住まいの選択肢として中古物件を検討する世帯の利用を見据え、制度の周知を進めていく。

耐震性が低く買い手が見つからない空き家の所有者は、解体工事に向けた「除却事業補助金」の活用を申請することもできる。

(R7.10.11 静岡新聞より)



国産発祥地PR

初島にレモン香る「庭園」を 熱海高生 苗木植樹

熱海市の初島で、熱海高などとレモンを生かした地域活性化活動「初島レモンプロジェクト」に取り組む富士急グループは10月17日、同島でレモンの植樹を行なった。同グループが運営するリゾート施設「PICA初島」内のアジアンガーデンの一角に苗木計150本を植え、「レモン庭園」を作り観光促進を目指す。

同校の2年生17人が、造園業者らの手ほどきを受けて24本の苗木を植樹した。スコップで土をかけ、空気で隙間ができないように水を入れてから、さらに土をかけて固めた。伊東市内で育った3年生の苗木で、この日は計75本を植えた。残りは11月上旬までに植樹する。早ければ来年にも収穫できるという。

熱海は国産レモン発祥の地とされる。富士急グループと同校は2023年から、レモンを使ったメニュー開発やフォト



レモンの苗木を植樹する熱海高の生徒=熱海市初島

スポットの設置など、PR活動を進めてきた。植樹にも何度か取り組んできたが、場所が点在していることなどから、よりレモンを見たり触れたりできる「観光農園」を造成しようと今回の植樹にこぎ着けた。

富士急マリンリゾートの柄沢将さんは、「まとまった形で植えることができた。収穫したら初島内でグルメやお土産に活用し、“地産地消”で楽しめるようにしたい」と意気込んだ。

(R7.10.18 静岡新聞より引用)

南アルプス観光振興

県最北の宿、来春新装開業

静岡県最北の南アルプスで2026年5月、特種東海製紙のグループ会社、十山(静岡市)の宿泊施設が新装開業する。国際評価の高い生態系と四季を感じる絶景を生かし、登山ツアーなどの体験も打ち出す。リニア中央新幹線の着工を見据えてインフラ整備も整いつつあり、自然や文化に関心の高い欧米のインバウンド(訪日外国人)需要も見込む。

(R7.10.24 日本経済新聞より引用)

特種東海製紙が南アルプスに持つ社有林は総面積2万4430ヘクタールあり、企業が所有する一つの山林としては国内最大だ。14年に国連教育科学文化機関(ユネスコ)のエコパークに登録され、春から秋まで登山客でにぎわう。リニア静岡工区があり、トンネルで東西をつなぐ計画だ。

かつては、林業が盛んだったが、現在は大井川流域の



ダム建設などで収益事業はなく、社有林の維持管理に費用がかかる。そこで特種東海製紙は南アルプスの振興に向けて20年



二軒小屋ロッジ本館(右)と新館(奥)

に十山を立ち上げた。同社が作った日本一標高の高い「井川蒸留所」では豊富な水と木材を生かしたウイスキー造りが進む。

次の一手として宿泊事業に踏み出す。リニア工事に伴う林道改良や新型コロナウイルス禍の影響で、19年から閉鎖していた山小屋「二軒小屋ロッジ」を補修して開く方針を固めた。宿泊施設としては県北で、リニアのトンネル予定地にほど近い。

施設は1973年に開設した本館と、2009年の新館の2棟ある。50人ほど宿泊できるが、まずは10人程度の受け入れから始める。従業員の人繰り顧客満足度などを見ながら、徐々に予約を広げていく方針だ。1人あたりの客単価は食事付きで5万~10万円を狙う。

南アルプス北部は自然保護のため自家用車など事前に認可がなければ通れず、送迎が必要になる。本州でも有数の秘境にあり、JR静岡駅からだと現状、車で4時間以上かかるため、アクセスが課題となる。将来は宿泊プランを充実させ客単価の上昇と稼働率5割超を目指す。



2025年度 支部旅行へ行ってきました！

宅建協会では、各支部ごとに会員の皆さまの交流を目的とした親睦旅行を企画・実施しています。今年度も、各地の魅力を満喫しながら、笑顔あふれるひとときを過ごしました！初めて参加された方も、久しぶりの方も、旅を通じて新たなつながりが生まれたようです。その様子を、写真とともにご紹介いたします！

【東部支部】～バスで行く大阪万博と串カツ宴会～

(日程)：2025年5月13日～14日

(主な行程)：大阪・関西万博「日本国際博覧会」、万博記念公園「太陽の塔」、新世界 横綱本店



【中部支部：清水・静岡地区】～浅草散策と横須賀軍港めぐりの旅～

(日程)：2025年10月28日～29日

(主な行程)：浅草仲見世界隈、記念艦「三笠」、横須賀軍港めぐり(クルーズ)、ミナカ小田原(新城下町を散策)



【中部支部：しだはい地区】～昭和館と浅草・東京駅 チームラボ・屋形船宴会！～

(日程)：2025年11月11日～12日

(主な行程)：昭和館、築地 場外市場、浅草橋桟橋、東京タワー、チームラボボーダレス 麻布台ヒルズ



【西部支部】～神戸・淡路島の旅～

(日程)：2025年11月12日～13日

(主な行程)：舞子海上プロムナード(明石海峡大橋 体験展望施設)、北淡震災記念公園 野島断層保存館、伊弉諾神宮



来年度も総務財政委員会を中心に、会員の皆さまの交流を深める親睦旅行を企画予定です！
これまで参加されたことのない方も、ぜひこの機会にご一緒しませんか？
新しいつながりや楽しい思い出がきっと待っています。ご参加を心よりお待ちしております！

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カ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
上乗せなし



「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! 金利上乗せなしで
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



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

土日もご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

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211

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)



浜松いわた信用金庫

住宅ローンのことなら しづ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

ご融資金額 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「しづおか焼津信用金庫」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「しづ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た方が「しづおか焼津信用金庫」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1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方を持ち、お客様個々の事情をしっかり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はなく、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下さい。

■相談するには…
静岡市を中心70店舗、地域密着を掲げる金融機関「しづおか焼津信用金庫」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「しづ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た方が「しづおか焼津信用金庫」の特徴です。

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、それ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



しづ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) 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) 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ことがありますので、ご承知おきください。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)」は必ずお受取りいただきますようお願いいたします。

〈静岡ろうきん〉

Web 完結ローン

24時間いつでも



Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!



Point 2 24時間いつでも
お申込み可能

Point 3 まだ口座をお持ちでない方
もお申込み可能

4

Web完結ローン
取扱商品一覧

オートローン 教育ローン ライフローン

無担保住宅ローン 無担保住宅ローン25^{えがお}

福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※カードローン「マイプラン」のお申込み限度額は100万円まで

お申込み手続き等
の詳細はこちる



https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/webloan_sougou/



ローンの借入金額や利用可否を
事前に確認されたい場合は
インターネットローン仮申込みをご利用ください。

インターネットローン仮申込みはこちる



<https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/entry/>

ご注意事項 ●お申込みいただける方／静岡県内にお勤めまたはお住まいの方(勤務先の労働組合・互助会等が「静岡ろうきん」の会員の場合は、県外からのお申込みも可能)／満18歳以上(カードローンは満20歳以上)満65歳未満の安定・継続した収入のある方／当金庫所定の保証機関の保証が受けられる方。●保証人・担保は原則不要です。●事業資金・投機資金・負債整理資金にはご利用いただけません。●各商品の詳細説明は当金庫ホームページをご確認ください。●審査の状況によってご来店が必要となる場合がございます。●諸条件によりご希望にそえない場合がございます。

いつもあなたの目線で。
R 静岡ろうきん

平日 9:00~18:00 フリーダイヤル

0120-609-123
▶音声ガイダンス番号「3」を選択ください

〈静岡ろうきん〉
ホームページ
静岡ろうきん 検索



〈ろうきん〉は地域のために活動する団体へ
皆様のご利用に応じた寄付を行っています。



ちょっと一息…



古書店 スイート・ピックル・ブックス(ニューヨーク)の店内。
左の棚には瓶詰ピクルスが並ぶ。

ニューヨークのダウンタウンに、不要な本を、現金のかわりにピクルスの瓶詰に交換してくれる古書店がある。その名も「スイート・ピックル・ブックス」である。

オーナーのリー・アルチュラーさんは、街一番の老舗書店ストランドの古書部門でキャリアを積んだ。一度は劇場に転職したが、新型コロナ禍で仕事を失った時に、自分の書店をオープンすることに。郊外への人口流出が起きる中、転居や引退を理由に閉業する古書商たちから在庫を引き継ぎ開店した。

「古書だけで売り上げを成り立たせることの難しさは知っていたから、何か安定した売り上げが望める商品を売ろうと考えた」。たまたま出かけた持ち寄りパーティーで目にしたピクルスに着想を得て、自宅で自分好みのレシピを考案

古本と瓶詰ピクルス、交換できる古書店

お金以外の価値に魅力

し、ピクルス屋でもあることがわかるような屋号を選んだ。

開店に際し、約900グラム分の瓶詰ピクルスを350瓶用意して、12ドルの値段をつけた。くしくも開店に選んだローワー・イースト・サイドは、かつて東欧からのユダヤ系移民たちによるピクルス業者が立ち並んだ歴史がありながら、そのほとんどが廃業していった地域だった。

開店前、大量に仕入れた本の整理の手伝いを申し出てくれた友人に支払う現金がなく、かわりに食事を振る舞うことでの謝礼に替えた。以来、手伝ってくれた人にピクルスをプレゼントした。

「ある時、本の持ち込みに来た人に現金を渡そうとしたら、『ピクルスをもらえると聞いたのに』とがっかりされてしましました。それを機に、SNS(交流サイト)などで『本をピクルスに交換します』と宣伝したら、たくさんの方が本を持ってくるようになったんです」

ピクルスの人気も手伝い、さばききれない数の人たちがやってくるようになって、今は古書の受け入れを週2日制限するまでに。また、開店当初自分で漬けていたピクルスは、今、キュウリを供給する有機農園に任せている。本とピクルスの物々交換は、仕入れのコストを抑えるだけでなく、現金のやり取りにはない喜びをもたらしてくれるというアルチュラーさん。「この資本主義社会で本を商材に選んだのも罪悪感がなかったから。お金以外のものがもたらす価値に魅力を感じています」

(R7.8.3 静岡新聞 佐久間裕美子:アメリカ便り より)



訪日客、日本館が人気

万博、49%が東アジアから

10月13日に閉幕した大阪・関西万博に来場したインバウンド(訪日客)の49.0%が中国や台湾といった東アジアから訪れたことが日本政策投資銀行の調べで分かった。国内パビリオンの人気調査では、世界最大級の火星隕石(いんせき)を展示した「日本館」が43.5%と圧倒的な支持を集めた。

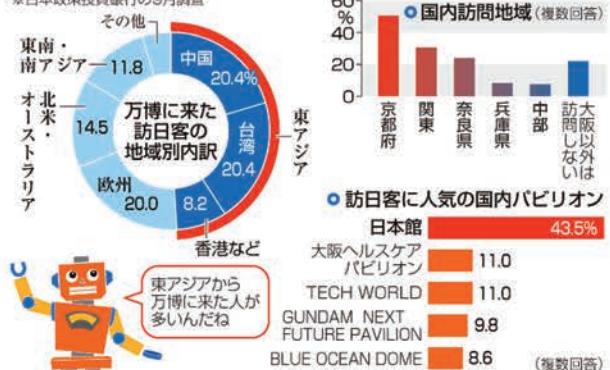
東アジアに次いで欧州が20.0%を占めた。北米・オーストラリアが14.5%、東南・南アジアが11.8%と続いた。

国内人気パビリオンの2位は、中小企業などが新技術を披露した「大阪ヘルスケアパビリオン」と台湾を紹介した「TECH WORLD」でいずれも11.0%。4位は実物大ガンダム像



大阪・関西万博の訪日客を巡る状況

※日本政策投資銀行の9月調査



が出迎えた「GUNDAM NEXT FUTURE PAVILION」で9.8%だった。

万博と合わせて訪れる先は京都府が50.6%でトップ。関東が30.6%、奈良県が23.9%と続いた。調査は9月に実施し255人が回答した。

(R7.10.12 静岡新聞より)

宇野 篤哉 会長 が「黄綬褒章」を受章

今年の「秋の褒章」受章者が11月2日に公表され、当協会の宇野篤哉会長が保証協会中央本部の推薦により黄綬褒章を受章されました。これは、永年にわたり宅地建物取引業に従事し、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業務精勤の功績を称えるものです。誠におめでとうございます。



2025年9月13日～11月21日の新入会者・退会者 第3回理事会(2025年11月26日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	T E L	会員区分	免許番号	支部
土屋木材工業(株)	土屋 将志	土屋 将志	414-0053	伊東市荻402-1	0557-48-7595	正会員	静岡県知事(1)015031	東部
(株)ドラゴンハウス	高橋 龍児	高橋 龍児	413-0102	熱海市下多賀897-7 大浜ビル102号室	0557-55-7441	正会員	静岡県知事(1)015013	東部
(株)ゼロ企画 三島支店	杉澤 昇悟	宇田川真子	411-0822	三島市松本300-10	055-939-8828	準会員	静岡県知事(5)012448	東部
(株)アンポンヨコハマ	本多 秀実	本多 秀実	410-0056	沼津市高島町6-11	055-916-9930	正会員	静岡県知事(1)015020	東部
ヤマカ(株)	加藤 泰秀	加藤 佑輔	416-0953	富士市蓼原町1564	0545-60-0001	正会員	静岡県知事(1)015022	東部
駿河重機建設(株)	栗山 勝訓	竹内 信子	421-3201	静岡市清水区蒲原東148-1	054-385-5165	正会員	静岡県知事(1)015016	中部
(株)ムラオカ	村岡 英生	城山 正清	420-0011	静岡市葵区安西5-103	054-271-5036	正会員	静岡県知事(1)015019	中部
U2JAPAN(株) 静岡葵店	種石 由紀	種石 由紀	420-0814	静岡市葵区長沼南7-20	054-294-7530	準会員	国土交通大臣(1)010179	中部
タマホーム(株) 掛川住宅公園店	尻無濱太郎	平岡 秀章	436-0053	掛川市弥生町233-2 掛川住宅公園内	0537-61-2550	準会員	国土交通大臣(5)006857	西部
(株)マルスギ	杉山 克幸	杉山 克幸	436-0086	掛川市宮脇2-17-5	0537-22-4696	正会員	静岡県知事(1)015026	西部
(株)アスニシア 浜松支店	赤堀 広之	赤堀 広之	430-0935	浜松市中央区伝馬町312-32 MIテラス3F	053-424-5095	準会員	国土交通大臣(2)009107	西部
カーボナードウェルスマネジメント(株)	藤田 聰明	藤田 聰明	430-0947	浜松市中央区松城町201-57	053-568-3265	正会員	静岡県知事(1)015028	西部
ネルネ(株)	若杉 良太	若杉 良太	433-8105	浜松市中央区三方原町392-9	053-401-1016	正会員	静岡県知事(1)015011	西部
(株)ライフデザインクリエイターズ Room's! 不動産販売 浜松店	齋藤 孝宜	齋藤 孝宜	433-8123	浜松市中央区幸1丁目48 エルガーデン幸F	053-401-7905	準会員	静岡県知事(3)013508	西部

●退会者

支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者
東 部	(資)サンダイ商事	東 部	武田総合建設(株)	中 部	C-LIFE	中 部	横井住宅
	(株)デグチホームズ 沼津店		(株)デグチホームズ 広見店		(有)成洋不動産	西 部	掛川市農業協同組合 組合員相談センター
	(株)ザ・ゴールデン		(株)丸 忠		(有)マルジン総建		木下事務所
	タウンティア合同会社	中 部	株CMオンドマンド・データ・システム		焼津アパート協会		日新不動産(株)

以上、新入会者14名、退会者16名、2025年11月21日現在の会員数は、2,632名

宅建ローン等の実績

▶2025年9月 (9/1～9/30)

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 37	37	50	—	124件
		金額 44億8,372万円 (土地2、新築戸建98、中古戸建21、中古マンション3)				
しづおか焼津信 用 金 庫	融資実行	件数 0	15	0	—	15件
		金額 5億3,590万円 (土地2、新築戸建9、中古戸建4)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 1	3	0	1	5件
		金額 9,371万円 (新築戸建3、中古戸建1、中古マンション1)				

▶2025年10月 (10/1～10/31)

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 28	27	33	—	88件
		金額 30億3,514万円 (新築戸建72、中古戸建11、中古マンション5)				
しづおか焼津信 用 金 庫	融資実行	件数 0	9	0	—	9件
		金額 3億3,993万円 (新築戸建7、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 0	0	0	1	1件
		金額 2,615万円 (中古戸建1)				

本部活動概要

令和7年10月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
10月1日	藤枝	学校訪問、試験運営説明会（静岡産業大学・藤枝）	
2日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
〃	藤枝	試験運営説明会（グランシップ）	
3日	本 部	第4回会務運営協議会	
4日	御殿場	たっけんカップ・少年サッカー大会	
〃	西伊豆	空き家ワンストップ相談会	
5日	富 士	空き家ワンストップ相談会	
7日	三 島	レディース部会 講演会	(受講者Web43人、来場35人)
8日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者50人)
9日	三 重	中部地区連絡会 役員合同会議	
14日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
15日	本 部	第2回 総務財政委員会	
16日	本 部	正副会長会	
19日	全 国	宅地建物取引士資格試験	(県内受験者5,115人)
20日	本 部	サポートセンター監査会、3支部長 打合せ会	
21日	本 部	第3回 初級実務研修会	(受講者28人)
22日	本 部	開業支援セミナー、個別相談会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
25日	富士宮・磐田	空き家ワンストップ相談会	
27日	名古屋	中部圏流通機構 法務・指導委員会	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談10件、電話相談240件)
Webシステムによる取引士法定講習（10月分）			(受講者47名)

令和7年11月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
11月1日	御殿場	親善サッカー大会	
4日	本 部	月例法律相談	(来館相談0件)
5日	静 岡	借上げ型応急住宅 供与手続き訓練	
6日	静 岡	県国土利用計画審議会	
8日	裾 野	身障者野球大会	
〃	藤枝・湖西	空き家ワンストップ相談会	
9日	全 国	不動産コンサルティング技能試験	(県内受験者19名)
10日	本 部	サポートセンター 取締役会	
13日	本 部	月例法律相談	
14日	静 岡	取引士法定講習会	(来館相談0件) (受講者57人)
15日	本部・牧之原	空き家ワンストップ相談会	
17日	静 岡	暴追・銃器根絶 県民大会	
18日	名古屋	中部圏流通機構 総務・財政委員会	
19日	本 部	第3回 県指定講習会	(受講者32名)
〃	〃	正副会長会	
20日	石 川	能登半島地震 被災地視察、地域活性化委員会（～21日）	
〃	本 部	会計帳票検査	
25日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
26日	本 部	第5回 会務運営協議会、第3回 理事会、臨時総会	(定款の一部変更)
28日	東 京	Retio講演会	
29日	静 岡	くらしの無料合同相談会	
〃	〃	県麻薬・覚醒剤・大麻乱用防止運動静岡大会	
〃	御殿場・森	空き家ワンストップ相談会	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談7件、電話相談163件)
Webシステムによる取引士法定講習（11月分）			(受講者56名)

【訂正とお詫び】 当会報 第509号の6ページ右中段(報酬額の基準)に誤りがありました。訂正してお詫び申し上げます。

(誤)	(正)		
200万円以下の金額	100分の5.5	200万円以下の金額	100分の5.5
200万円を超える400万円以下の金額	100分の4.4	200万円を超える400万円以下の金額	100分の4.4
200万円を超える金額	100分の3.3	400万円を超える金額	100分の3.3

宅地建物取引士資格試験

本県合格者は953名、合格率18.6%

(213) (25.8)

【全国】受験者245,462名 合格者45,821名 合格率18.7%

(50,920) (12,316) (24.2)

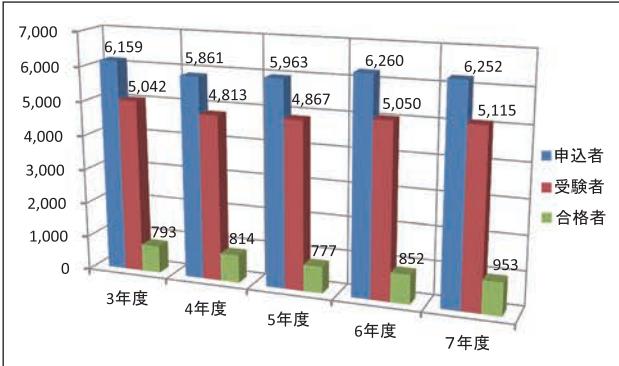
()内は講習修了者で内数

本年の試験合格者発表は、11月26日に(一財)不動産適正取引推進機構のホームページにて実施された。

全国データによると、受験者数は、245,462人受験率は80.2%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ65人増加し5,115人、合格者数は101人増加し953人であった。講習修了者の合格者数は、前年度に比べ56人増加し213人であった。

【表1】過去5年間の本県の受験状況



	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
受験率	81.9 (87.4)	82.1 (90.8)	81.6 (90.5)	80.1 (89.1)	81.8 (91.8)
合格率	15.7 (18.9)	16.9 (15.9)	16.0 (22.5)	16.9 (21.9)	18.6 (25.8)

()は講習修了者

【合否判定基準】 ※ ()は講習修了者

合格者：50問中 33問 (45問中28問) 以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数

953人(前年度852人、101人増)うち、登録講習修了者 213人(前年度157人、56人増)

②合格率

18.6% (前年度 16.9%) うち、登録講習修了者 25.8% (前年度 21.9%)

【表2】試験会場結果 ※ ()は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)	試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)
プラサヴェルデ	566 (261)	514 (238) (90.8%)	129 (61) (25.1%)	静岡産業大学 藤枝キャンパス	464	335 (72.2%)	56 (16.7%)
キラメッセぬまづ	1,276	1,004 (78.7%)	136 (13.5%)	ホテルクラウン パレス浜松	447	407 (91.1%)	93 (22.9%)
グランシップ	1,243 (384)	1,085 (349) (87.3%)	244 (86) (22.5%)	アクシティ浜松 展示イベントホール	1,101	864 (78.5%)	137 (15.9%)
科学技術高校	683	481 (70.4%)	50 (10.4%)	アクシティ浜松 コンгрессセンター	472 (252)	425 (237) (90.0%)	108 (66) (25.4%)
県内合計				6,252 (897)	5,115 (824) (81.8%)	953 (213) (18.6%)	