

(奇数月・隔月発行)

2026年(令和8年)3月号

宅建しずおか

定価110円(内消費税10円)

(公社)静岡県宅地建物取引業協会

(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)

TEL <054>246-1511(代)

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



昨年12月、美しい夜景を認定する「日本夜景遺産」に新たに認定された沼津港の大型展望水門「びゅうお」。

(Wikipediaの画像を引用)

▶ Contents

- ② 「スマイミー静岡」情報 自動配信メールの仕様変更について
- ④ Web研修のご案内 売買仲介実務「トラブル解決・未然防止」= 3/13まで
- ⑤ 不動産鑑定士協会との共同事業 県内 不動産市況 DI 調査結果
- ⑥ Local News ほか 役所の窓口、時短の動き 探査船ちきゅう、レアアース泥採取成功 ほか
- ⑨ 安心・丁寧 アーク引越センターの、ちゃんとしたお引越し
- ⑩ 24時間365日 TOKAI セキュリティサービスのご案内
- ⑫ 取引紛争の事例と解決(売買) 売買に係る税金の特例について仲介会社には調査説明義務は無い
- ⑬ 取引紛争の事例と解決(賃貸) 賃借人の賃料一部不払いに対する賃貸人の未払い賃料支払いと契約解除・明渡請求
- ⑭ 生活困窮者支援 高齢者の入浴、温度差に注意 認知症の不明者、GPS 端末活用で位置把握 ほか
- ⑰ 宅建業法第12条ほか 無免許事業者との取引に注意!
- ⑱ 賃貸管理業を強力にサポート 全宅管理入会のご案内 入会特典プレゼント中!
- ⑳ 提携金融機関より 三島信用金庫 静岡ろうきん
- ㉒ 大規模災害時に発動 災害時借上げ型応急住宅 登録会員を募集中!
- ㉔ 株式会社ブレインズより 宅地建物取引士賠償責任保険のご案内
- ㉖ 防災・災害対策 県内各地で地域防災訓練 半島2900集落に孤立の恐れ ほか

Vol.516



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

2026年3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

スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ

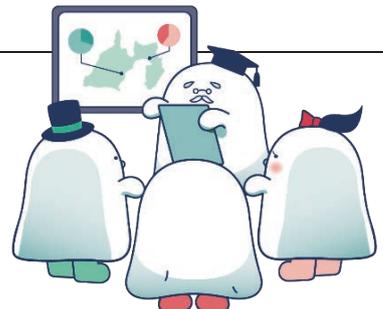
スマイミー静岡のシステムからの、自動配信メール（お客様宛て、会員様宛て）につきまして、以下の内容変更を行いました。本変更により、これまでとは異なる件名や本文構成のメールが届くことになりますので、ご承知おきください。

【適用日】 2026年1月26日

【主な変更点】

変更点	変更内容
メール件名の修正	内容が分かりやすいよう、メールの件名を変更しました。 （変更例）消費者からの物件へのお問合せの場合 変更前： [物件お問合せ]スマイミー静岡（from 消費者） 変更後： 【スマイミー静岡】物件お問合せのお知らせ（from 消費者）
メール本文のレイアウト調整	お客様情報や、問い合わせ内容が確認しやすいレイアウトへ変更
物件お問合せをした方に配信されるメール	「3営業日以内に不動産会社から連絡がない場合は、直接ご連絡ください」というご案内文を新たに追記しております。お客様との円滑な連絡を目的とした対応となりますので、お問合せへの迅速なご対応にご協力をお願いいたします。

スマイミー静岡への物件掲載や、操作方法等、お問合せにつきましてはスマイミー静岡ヘルプデスク
TEL054-246-1538 までお電話ください。



2025年度 日頃のご支援に感謝を込めて 感謝の品を送らせていただきます

- 対象となる方 ≫ 2026年2月末現在の(株)静岡宅建サポートセンターの株式
を1株以上ご所有の株主様で、かつ宅建協会の現会員の皆様
- 感謝の品 ≫ 日頃のご支援への謝意として、所有株数1株につき お米券
2000円分(1760円分と交換可能)を贈呈いたします。
- 発送時期 ≫ 3月下旬頃にお手元に届く予定。

【迷惑メールの注意喚起!】

代表者名を騙った迷惑メール(なりすましメール)にご注意下さい。当社でも確認しておりますが、企業の「社長」や「役員」になりすました詐欺メールが全国で確認されています。差出人のメールアドレスが、通常のものではないので、メールアドレスを確認してから開いた方が安全です。

確認したメール文の一例 ▼

【件名】代表者名 ○○○○

【本文】お疲れ様です

人事異動および給与改定に関するご案内メールを全社員宛てに送信しておりますので、必ず内容をご確認くださいようお願いいたします。

大切なお知らせですので、各自ご確認のほどよろしく願いいたします。

詳しい内容:<https://○○○○○○○○>

(パソコンでのご確認をお願いいたします)

“ご確認のほど、よろしく願いいたします。

代表者名 ○○○○

**(株)静岡宅建サポートセンターでは、スマイミー静岡 事業の他、全宅住宅ローン
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(建物状況調査)
など不動産関連事業の取扱い、取次も行っております。**



(株)静岡宅建サポートセンター

静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 静岡県不動産会館1階

電話 054-246-1537

研修期間

2026年2月10日(火)～3月13日(金)まで

2025年度 第2回 WEB研修 開催中!!

研修項目

売買仲介実務 トラブル解決・未然防止

4チャプター／約60分 講師：みらい総合法律事務所
弁護士 岩崎 真一 先生

chapter 1

『売買仲介実務 トラブル解決・未然防止』①

chapter 2

『売買仲介実務 トラブル解決・未然防止』②

chapter 3

『解体更地渡しのトラブル解決・未然防止』

chapter 4

『隣地境界未確定の取引時の処理方法について』

やる気は大事

学習も大事

受講方法

静岡県宅建協会のホームページから、
WEB研修サイトにログイン。
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。
スマホ受講も可です。会員は受講無料。



静岡県宅建協会 HP
研修開催中のイメージ
こちらのピンク色の部分
をクリックして、WEB
研修サイトの入口へ。



受講方法等のお問い合わせは、(株)静岡宅建サポートセンターまで。
TEL 054-246-1537 平日9:00～17:00。土日祝日は休み。



不動産鑑定士との共同事業！

静岡県不動産市況 DI 調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会は、静岡県の後援のもと、協同して『静岡県不動産市況DI調査』を年2回実施している。2025年10月1日を基準とし、過去半年間の「実感値」とこの前半年間の「予測値」を発表する。

DI調査とは何か？

現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数。経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となる。

[実施時期 2025年10月。発送社数1,000社。有効回答数507社]

(1) 「地価」動向。2025年10月の実感値と、半年後の予測値

	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日実感値	令和8年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-7.7	-12.0	-8.0
②伊豆・田方地域	-23.5	-7.1	-6.7
③沼津・三島地域	9.0	2.4	5.6
④北駿地域	5.3	0.0	-5.0
⑤富士・富士宮地域	-3.1	3.9	-4.9
⑥静岡地域	18.6	21.7	15.0
⑦志太地域	0.6	17.1	3.6
⑧榛原地域	-23.7	-21.4	-19.0
⑨東遠地域	-9.3	-6.3	-12.5
⑩中遠地域	4.6	3.3	10.3
⑪浜松地域	22.4	22.4	18.1
⑫全県	7.4	9.2	5.7

地価動向における傾向としては、現在の実感値は改善しているものの半年後の予測値は実感値よりも低い値となっている。⑥静岡、⑪浜松のプラスが寄与してプラス圏内を維持している状態だ。

(2) 「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日実感値	令和8年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-37.5	-28.6	-36.7
②伊豆・田方地域	-21.4	-40.0	-22.7
③沼津・三島地域	-20.0	-17.3	-6.0
④北駿地域	-11.5	-7.1	-32.4
⑤富士・富士宮地域	-26.7	-22.6	-17.9
⑥静岡地域	-24.6	-27.4	-25.9
⑦志太地域	-16.1	-22.2	-33.0
⑧榛原地域	-30.0	-11.5	-21.9
⑨東遠地域	-20.6	-17.9	-10.0
⑩中遠地域	-10.0	-3.1	-12.5
⑪浜松地域	-15.4	-22.0	-15.1
⑫全県	-20.5	-20.9	-19.3

分譲地等においては実感値・予測値ともに悪化している。現在の実感値としては、②伊豆・田方の実感値が大きく悪化し、⑧榛原の実感値が大きく改善している点特徴的である。

(3) 「仲介」取扱件数の動向

	令和7年4月1日実感値	令和7年10月1日実感値	令和8年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-16.1	-4.2	-4.3
②伊豆・田方地域	-17.9	-16.7	-8.3
③沼津・三島地域	-19.2	-12.3	-9.5
④北駿地域	-18.8	-20.0	-32.5
⑤富士・富士宮地域	-14.6	-22.8	-22.0
⑥静岡地域	-14.9	-10.6	-12.4
⑦志太地域	-5.9	-13.6	-18.4
⑧榛原地域	-28.1	-19.4	-30.6
⑨東遠地域	-20.0	-25.0	-22.9
⑩中遠地域	-20.0	-20.5	-21.4
⑪浜松地域	-7.2	-5.3	-6.6
⑫全県	-14.2	-13.1	-14.3

仲介取扱件数では実感値は全体で見ると若干改善、予測値は若干悪化しており、DI値は県下全域でマイナス圏内に留まる結果となっている。

(4) 「マンション販売」取扱件数の動向

その他の市況としてマンション販売取扱件数DIが示されているが、県下での実感値・予測値はともに若干悪化している。

これらの調査結果は「静岡県不動産鑑定士協会」のHPにより詳しく情報が公開されている。興味のある方は下記QRコードからチェックしてもらいたい。また、DI調査は鑑定士協会が選定した当協会の会員にアンケート調査を依頼し、その回答を基に作成されている。今後ともより正確な指標を作成するためにアンケートへの協力をお願いしたい。



役所の窓口、時短の動き

松崎町で試験導入、下田市なども検討 コンビニ交付普及が後押し

松崎町は3月2日から試験的に役所の窓口受付時間を45分短縮することを決めた。下田市や袋井市などでも短縮の検討を始めており、県内で広がりを見せている。職員の働き方改革の一環で時間外労働の削減が見込める一方で、コンビニエンスストアでの住民票などの交付が普及してサービスの低下につながりにくいこともあり、全国的に導入する自治体が増えている。

(R8.1.27 毎日新聞より)



▲ 窓口業務の時短を試験導入する松崎町役場

松崎町は午前8時15分～午後5時だった窓口業務の時間を午前8時半～午後4時半にする。職員の勤務時間は変わらない。時間帯ごとの来庁者数を調査するなど影響を精査した。町は1月の広報誌で住民に告知。時間外労働の抑制以外に事務の効率化や職員同士のコミュニケーション活性化を挙げて、理解を求めている。8月末まで試行し、本格導入の可否を判断する。

同様に検討を進める下田市の場合は年間約9743万(2024年度実績)の職員の時間外手当の削減を主眼に置く。財政調整基金の取り崩しが進むなど、同市の厳し

い財政状況が背景にある。松木正一郎市長は「来年度中に試行して、問題がなければなるべく早く本格導入したい」と意欲を見せる。現在の窓口業務は午前8時半～午後5時15分。これを午前9時～午後4時とする案などが挙がっている。

袋井市も検討を始めた。同市の担当者は「市民の利便性を保ちつつ、職員の働き方改革にもつなげたい」とし、課題を整理している。磐田、掛川市でも検討している。

窓口業務の時間は自治体が独自に決めることができ、県は県内市町の状況を把握していないという。

最高裁が初判断

管理組合に賠償責任 マンション共用部 不具合で漏水

分譲マンションの共用部分の不具合で区分所有者の部屋に漏水被害が起きた場合、マンション管理組合が賠償責任を負うかどうか争われた2件の訴訟の上告審判決で、最高裁第1小法廷(岡正晶裁判長)は1月22日、「特段の事情がない限り、責任を負う」との初判断を示した。その上で、管理組合の賠償責任を否定した2審・東京高裁判決をいずれも破棄し、賠償額算定などのため、審理を高裁に差し戻した。(R8.1.23 毎日新聞より)



裁判官5人全員一致の意見。共用部分の不具合による損害は管理組合が加入する保険から支払うのが一般的とされ、管理組合の責任が認められたことで実務に沿った判断となった。

民法では、建物の不具合が生じた部分を事実上支配している「占有者」が賠償責任を負うと定めている。訴訟ではマンション共用部分の占有者に管理組合が含まれるのかが争点だった。

小法廷は、区分所有法が共用部分の管理に関し、管理

組合など区分所有者の団体の集会決議を必要としていることから、共用部分は団体が管理して安全性を確保していくことが予定されていると指摘。管理組合は特段の事情がない限り、損害の発生を防止すべき地位にあり「占有者」と結論づけた。

原告は東京都練馬区と新宿区にあるマンションの区分所有者。外壁の亀裂など共用部分の不具合から漏水が起きたとして、部屋の補修費などで1人が約1400万円、もう1人が約670万円の賠償を管理組合に求めた。

南鳥島沖 探査船「ちきゅう」

レアアース泥 採取成功



今回は、採掘装置を付けた管を船から海底へ下ろし、

海洋研究開発機構(JAMSTEC)は2月2日、清水港を母港とする地球深部探査船「ちきゅう」が、南鳥島周辺海域でレアアース(希土類)を含む泥を引き揚げたと発表した。同日までに作業を完了し、15日に同港に帰港。

採取に成功したレアアース泥 ▶

泥を引き揚げるという機器の動作試験が目的。

同機構によると、1月12日に清水港を出港した船は5日間かけて1900キロ以上離れた試験海域に到着し、18日から採掘装置を海中へ降下した。30日に水深6千メートルの海底への貫入作業を実施。機器は支障なく作動し、2月1日にレアアース泥の採取に成功したという。

今後は、泥に含まれるレアアースの成分や含有量などを総合的に分析する。本格的な採掘試験は来年2月に実施する予定で、経済性や産業利用の可能性はその後に検討される見通し。(R8.2.3 静岡新聞・日本経済新聞より引用)



ヤマハ発動機の子会社

MIRAI へ、ともに成長

再生パソコン、人気返礼品に

障がい者雇用を促進するためのヤマハ発動機の子会社「ヤマハモーターMIRAI」(磐田市新貝)による再生パソコンが、市のふるさと納税で人気返礼品になっている。人事面では、新たな役職を設けるなど社員のやる気アップにもつなげている。「個人と会社がともに成長する」を掲げて設立から10年を迎えた同社の今後の取り組みが注目される。(R8.1.22 毎日新聞より)

MIRAI 社は、ヤマハ発動機が2015年10月に設立した特例子会社だ。特例子会社制度は、障がい者の人数や割合、親会社との関係など一定の条件を満たせば、親会社の雇用とみなして障がい者の雇用率に算定できる仕組みで、厚生労働省が認定する。民間企業の法定雇用率は現在2.5%(26年7月から2.7%)で、こうした特例子会社は、県内にはM社を含め12社ある。

設立時には、23人の従業員のうち16人が障がい者。清掃や包装が主な仕事だったが、社員証発行や名刺作成など健常者が行ってきたオフィスサポート系の仕事にも取り組むようになり、21年11月からはパソコン再生などより付加価値の高い作業にも業務が広がった。

パソコン再生に取り組むようになった背景には、関西電力の子会社として、ヤマハ発動機なども出資して19年に起業した大阪市内のベンチャー企業の存在があった。同社は中古パソコンの再生・販売を行っており、親会社の



回収されたパソコンの裏ぶたを外し、再生に向けて作業する従業員。▲

ヤマハ発動機からM社に協力が呼びかけられた。

M社は、機種変更や故障などでヤマハ発動機グループ内各社から回収されたパソコンのクリーニングなどから取り組みを始め、ハードディスクの入れ替えなども行なうようになっていった再生に携わるのは現在、障がい者5人を含む8人だ。

再生パソコンは、23年に約1100台、24年に約1500台、25年はウィンドウズ10のサポート終了があったため、率は低かったが約7000台回収したうち、1700台ほどを再生している。

ふるさと納税返礼品の採用は、磐田市の提案を受け23年10月から始まった。ウィンドウズ11を内装したパソコン2品種で、最低寄付額は9万8000円と13万円だ。「具体的な数字は公表できないが、順調に増えている」(市産業政策課)という。M社によると、25年に返礼品として出荷したのは300台(見込み数)になるという。

JR東海＝引退した新幹線のアルミ再利用

新車両、駅建材、食器まで幅広く

JR東海グループは、引退した東海道新幹線車両のアルミを再利用する取り組みを進めている。塗装などの付着物を取り除いて純度の高いアルミ合金を抽出する手法を開発し、特許も取得した。活用先は新造車両のほか、駅や住宅の建材から食器まで幅広い。アルミを新製する場合に比べて二酸化炭素(CO2)排出量を削減でき、環境負荷の軽減につながるとしている。

新幹線車両のアルミを再利用した東武鉄道葛生駅のトイレ (栃木県佐野市)▶



◀ 再利用したスプーン ▼ バット



JR東海によると、以前は引退車両のアルミに付着した塗装や断熱材、接着剤などの除去が難しかったため、鋼材を作る過程で使われる「脱酸剤」に活用されていた。

子会社の東京ステーション開発(東京)は2018年から、付着物の除去について高水圧や手作業などさまざまな方法で試行錯誤したが、コストが高いなどの問題があった。そこで、アルミチップ化する過程で、シュレッダー機械などの装置を組み合わせ、不純物が含まれていないアルミを効率的に抽出する方法を他の企業と開発。20年に特

許を取得した。

アルミの再利用により、新しく製造した場合と比べてCO2 排出量を97%削減でき、アルミ1トン当たりCO2 9トンの削減効果があるという。

これまで新造する新幹線車両への使用のほか、下地駅(愛知県豊橋市)の柱や梁、岐阜羽島駅(岐阜県羽島市)の外装材、東武鉄道葛生駅(栃木県佐野市)のトイレなどに使われた。

バットやスプーンなどにも生まれ変わっている。富山県高岡市の会社と共同開発した建材は、ホテルやマンションのサッシに採用された。

JR東海事業推進本部の野林直哉課長代理は「(温室効果ガス排出量を実質ゼロにする)カーボンニュートラルや資源循環の取り組みを加速させ、環境保全に貢献したい」と話している。(R8.2.1 静岡新聞・毎日新聞より引用)



戸建てのLPガス設備費用 途中解約時でも購入者に請求不可

最高裁 過剰な違約金と認定、事業者敗訴

一定期間内にLPガスの供給契約を解約した住宅購入者に対し、ガス事業者が設備設置費用の一部を請求できるかが争われた6件の訴訟の上告審判決で最高裁第3小法廷(林道晴裁判長)は12月23日、過剰な違約金に当たるとして請求できないとする判断を示した。裁判官5人全員一致の意見。

裁判を起こしていたのはLPガス販売会社「エネライフ」。同社がLPガスを設置する戸建て住宅の購入者と結んだ契約には、10年経過前に解約した場合、設備設置費の一部の支払いを求めるとの条項が設けられていた。

消費者契約法は契約解除に伴う違約金について、事業者側に発生する「平均的な損害」を上回る請求は無効と定めており、同社が請求した設備設置費の妥当性が主な争点だった。高裁段階では判断が分かれていた。

23日の最高裁判決は同社の契約条項は解約を防ぐためのもので違約金に当たると指摘。ガス料金は短期間で

の解約が一定程度発生することを見越して設定されており、個別の解約により事業者側に損害が発生していないとして契約は無効と結論付けた。

LPガスを巡っては、戸建て住宅を建てる際、建設業者が提携するLPガス事業者に無償でガス配管の工事をさせ、一定期間内にガス供給契約を解約した住宅購入者に対し、設備設置費を請求する商慣行が続いていた。こうした点を踏まえ、林判事は補足意見で「設備設置費とガスの基本料金、従量料金を区別して請求する場合は判決の射程は及ばない」とした。(R7.12.24 日本経済新聞より)





人にしかできない
仕事がある

安心・丁寧な引越し

大切な家財に真心こめて。安心・丁寧なサービスをお届けします。私たちがあなたの引越しをサポートします。



引越安心マーク取得

取得した信頼の証

無料訪問見積もりをご希望の方は、ぜひお電話またはQRからお申し込みください！

お見積はこちらから→



お気軽にお電話ください！

0120-07-0003

0003

ちゃんとしたお引越し

アーク引越センター

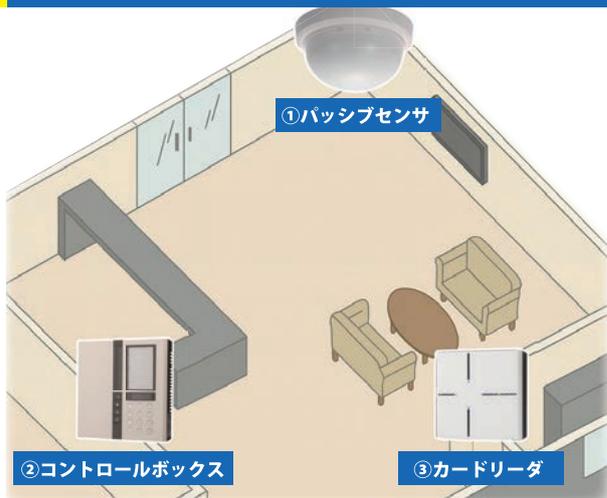
静岡県宅建協会会員の皆様

TOKAIセキュリティサービスのご案内

24時間365日、みなさまの安心をしっかりとガード!!

オフィス・店舗

特徴・強み



誰でも使える操作性

省スペースで設置簡単

不審者が侵入すると

センサーが感知

導入後も万全サポート

① パッシブセンサ



人の発する体熱を立体的に監視・感知し、信号を送出します。

② コントロールボックス



センサが感知した異常や緊急ボタンからの信号を時間監視。異常事態が発生した場合は、アラーム音で威嚇・警告し、直ちにオンラインで結ばれたセキュリティセンターへ情報を伝送します。

③ カードリーダー



警備の開始/解除をタグ又はICカードをカードリーダーにかざすことで行います。

初期導入費 無料!

警備料金

10,000 円 / 月 (税込11,000円) ~

※宅建協会会員 特別価格

※電話回線・当社の回線サービスをご利用の場合は、月々 1,500 円 (税込 1,650 円) ご負担ください。

お問い合わせはこちら

TOKAIファシリティ営業部 担当小林

054-273-4818

受付時間: 10:00~12:00/13:00~17:30
(平日のみ) ※但し年間数日のお休みをいただきます。



株式会社
静岡宅建サポートセンター



TOKAI

it's Now Online!



しあわせをずっと、
安心をもっと。

静岡県宅建協会会員の皆様

TOKAIセキュリティサービス(カメラ)のご案内

データをクラウドに保存するため、
いつでもどこでも簡単に映像を確認できるサービス

オフィス・店舗内外



利用シーン

- 事務所の防犯●カスタマーハラスメント対策
- 賃貸物件・駐車場の犯罪・いたずらの防止・抑制に



利用シーン①
事務所の防犯・
ハラスメント対策



利用シーン②
学校からの帰宅・
ペットの行動確認

ここが強み!

- 24時間映像保管で映像が残ります。
- 映像の盗難を防ぎます。
- 月々1,650円でご利用できます。
- 専用アプリにて携帯電話で映像を確認できます。

高画質撮影
+
音声録音
可能



ドーム型カメラ
TK-WCP-10

視聴範囲：定点固定
視野角：水平 75°、垂直 42°
機能：屋内用 / マイク内蔵

●初期費用・設置工事費用・カメラ代一式

46,000円(税別)～

●1ヶ月単位からのご契約が可能 月額利用金(7日間保存)

1,650円(税別)～

※既存のインターネット回線を利用します。
現在インターネット回線をご利用されていない方は、
新規設置費用として、別途下記の料金(目安)が必要となります。
初期費用30,000円(目安)から、月額利用料金4,000円/台(目安)から
※ネットワーク状況によってはご利用頂けない場合がございます。
※他社製カメラを接続する場合は接続検証が必要となります。

お問い合わせはこちらへ

TOKAIファシリティ営業部 担当小林

054-273-4818

受付時間 10:00~12:00/13:00~17:30

(平日のみ) ※但し年間数日のお休みをいただきます。



株式会社
静岡宅建サポートセンター



TOKAI

it's Now Online!



しあわせをずっと、
安心をもっと。



不動産売買に係る税金の特例について仲介会社には調査説明義務は無いとして売主の損害賠償請求が棄却された事例

事案の概要

X(原告、個人)らは、令和2年11月頃、Y(被告、宅建業者)との間で、Xらが相続した土地建物(本件不動産)の売却について専属専任媒介契約を締結し、令和3年2月、Yの仲介により、株式会社Aとの間で、本件不動産を4500万円で売却する旨の売買契約(本契約)を締結した。本契約では、建物も売買対象に含んでおり、特約で、引渡から30日以内に、買主が建物を解体する旨が記載されていた。

Xらは、本契約において、建物を取り壊さずに土地と共に売却したため、居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例(本件特例)を受ける要件(売主が建物取壊しをしたうえで譲渡する)を満たさなかった。(※本契約当時の税制特例要件によるもの)

Xらは、YはXらに対し、本件特例の存在を一度も説明していないばかりか、本件不動産の売却後に買主が本件建物を解体するという明らかに本件特例が適用されない売却方法を提案して、本契約を締結させた。また、Yは、Xらに対し、本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めようにも告げていない。

したがって、Y従業員には注意義務違反があり、Yは、債務不履行責任及び使用者責任を負うとして、損害賠償等を求めて、本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xらの請求を棄却した。
(1)本件特例の適用の有無等について調査説明する注意義務について

Xらは、Yが本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務に反したと主張するが、Xらと媒介契約を締結した宅地建物取引業者であるYは、依頼者であるXらに対し、善管注意義務を負うほか、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされているものの、税の専門家ではないので、自ら税法上の優遇措置等について説明して勧誘したなどの特段の事情のない限り、当該取引に係る税法上の規定等について調査し依頼者に告知する義務を負うものとは認められない。本件において、XらとYの間で本件特例や本契約に係る具体的な課税額等について具体的な話がされたとの事実は認められない。さらに、認定事実によれば、Xらは、専ら友人から本件特例についての情報を得ていたものであり、Yが本件特例によって所得税の控除を受けられる可能性があることを理由として本件不動産の売却を勧誘したなどの事情

は認められない。

したがって、Yが、本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務を負っていたとは認められないので、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということとはできない。

(2)本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めようことを告知すべき注意義務について

前記のとおり、Yは宅地建物取引業者ではあるものの、税の専門家ではないので、特段の事情のない限り、YがXらに対し、積極的に本件特例の存在を告知する義務があるとはいえない。

確かに、建物を残したまま売却すれば本件特例の適用がなくなる可能性がある旨伝えなかったことについては、不親切な面があったといえるが、Yは、Xらに対して本件建物を残したまま売却することをあらかじめ伝えていたのであるから、Xらが本件特例の適用を受けようとするのであれば、それは自らの納税義務に関わることであるから、原則として、その要件等を自ら調査したり、税理士等に相談するなどした上で、建物を取り壊してから売却したい旨の希望を自らYに伝えるべきものである。

また、YがXらに対して交付した本契約案内や重要事項説明書には、税金については税理士等への確認をするよう促す文言が記載されていたのであり、少なくともXらがこれを交付された以降は、Yが課税について了知しておらず、税理士等の専門家への確認を促していたことをXらにおいて認識できたものと認められる。

したがって、Yは、本件特例の存在をXらに告知する義務は認められないところ、Yは、税金については税理士等に確認するようにとの一般的な説明を行っていたといえる。

そうすると、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということとはできない。

(3)結論

以上によれば、Xらの請求は、いずれも理由がないからこれらを棄却する。

まとめ

税金相談については、税理士法52条で税理士以外の者が行うことは禁止されているため、契約当事者に対して、そのことを説明認識してもらい、税金に関する相談や調査は、取引当事者自身で税務署・税理士を行うことを理解いただくことが重要である。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃借人の賃料一部不払いに対する賃貸人の未払い賃料の支払いと 契約解除・明渡請求が認められた事例

事案の概要

平成25年11月、X(原告・賃貸人・法人)とY1(被告・賃借人・法人)は、都内にある3階建て建物(本件建物)の1階部分の一部(本物件)について、Y1の事務所として使用する目的で賃貸借契約(本契約)を締結した。

【本契約概要】

- ・月額賃料：10万2000円(消費税別)
- ・面積：約15坪
- ・賃貸人又は賃借人の責めによらない(中略)給排水等の設備の故障によって生じた賃貸人又は賃借人の損害について賃貸人又は賃借人は互いにその責めを負わないものとする。(本件免責条項)

本契約締結と同時に、本件建物脇の駐車場(月額賃料:4286円・消費税別)についてXとY1の間で、本件建物3階の一部にある住居部分(月額賃料:12万5000円)について、XとY2(被告・Y1代表者)との間で、それぞれ賃貸借契約が締結された。

平成27年頃からYらはXに賃料の減額を求めるようになり、平成29年1月以降、3物件合計で(契約金額より約2万円少ない)20万円を賃料として支払うようになった。これに対してXは、約定通りの賃料支払いを求めた。平成30年9月20日、水道局が発注したメーター交換工事(本件工事)の際、漏水事故が発生し(第一事故)、本物件が使用不能になった。これに対してXは、同月末に本件建物の1階と3階の空室部分(各約7坪)をY1に提供した。

第一事故の発生以降、Yらは本物件と駐車場・住居の賃料全額の支払いを停止した。また、Y1は第一事故による損害について、水道工事会社が加入する保険の保険会社から341万円余の保険金支払いを受けた。

令和元年11月、Xは補修工事を終えた本物件をY1に引渡した。

令和2年2月、本物件で再度小規模の漏水事故(第二事故)が発生した。

その後もYらの賃料不払いが続いたことから、同年9月と12月にXはYらに賃料の支払いを催告したものの、一部の支払いしか受けられなかったことから、令和3年5月、Yらに対して、本物件・駐車場・住居の未払い賃料(計1246万円余)の支払いとこれらの明渡を求めて提訴した。

これに対してYらは、①賃料減額の合意があった、②第一事故発生から第二事故発生後の令和2年3月まで、本物件は継続的に使用不能であった、③第一事故及び第二事故により営業不能となったことによる損害との相殺、等を主張して争った。

判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(賃料減額合意の有無)

Yらは、Xが減額された賃料を受領し続けていた、また、差額について請求もなかったことから賃料の減額合意があったと主張するが、Xは約定通りの賃料支払いを求めており、減額合意の成立は認められない。

(第一事故による賃料減額の有無・金額)

賃貸借契約において、賃借人が瑕疵のために賃借物を利用できない場合には、その利用できない限度で賃料の減額を請求することはできるが、代替物件を提供されたことで、賃借人の使用収益が妨げられたとは認められないときは、賃料の減額は認められないものと解するのが相当である。

本件においては、第一事故発生後の12日後には、Xが本件建物内で本物件とほぼ同面積の代替物件をY1に提供している。

これに対してY1は、代替物件では業務遂行上支障があり、減収となった旨を主張する。しかし、代替物件では具体的にどのような支障があったかも、営業上どの程度の影響を受けたのかも明らかではなく、代替物件が提供された後に、Y1の使用収益が妨げられたとは認められない。また、本件工事はXが発注したものではなく、第一事故の発生についてXに帰責事由はないため、本件免責条項で確認されている通り、Xは債務不履行責任を負わない。

そうすると、第一事故発生から代替物件が提供されるまでの11日間分(4万円余)を除き、第一事故による賃料減額は認められない。

(第二事故によるYらの損害)

Yらは第二事故に伴い備品に濡損が生じた旨を主張するが、第一事故により支払いを受けた保険金の内容に照らしても、賃借人の主張する損害が第二事故により生じたものとは認められない。

(結論)

Xから代替物件が提供されるまでの間の賃料減額を考慮しても、Yらの未払い賃料は多額に上る。しかも、第一事故発生後もYらは住居や駐車場の賃料支払いを拒めないことは明らかである。

よって、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

紙おむつは資源

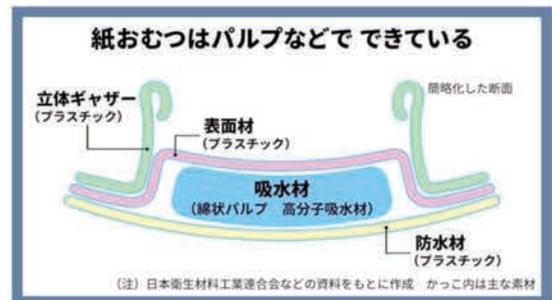
ユニ・チャーム、新品に再生へ

日本には65歳以上の高齢者が約3600万人いる。2040年代に4000万人近くになるとの予測もある。高齢化の進展によって廃棄量の増加が見込まれるのが紙おむつだ。使用済み紙おむつは現在、多くの自治体で焼却処理されているが、ユニ・チャームや鹿児島県志布志市、同県大崎町などは連携してリサイクルに取り組む。



◀ 鹿児島県東部の両市町の家から出た紙おむつは、地域を巡回する収集車で大崎町にあるリサイクル施設へ運ばれる。機械で回収袋ごと破碎し、洗いながら素材を分離・分別する。

紙おむつは主にパルプ、プラスチック、高分子吸水材からできている。▶



◀ ほかの素材と分けたパルプは漂白・殺菌・脱臭処理される。洗浄を終えると真っ白でにおいもなく「衛生材料に使える品質」(ユニ・チャームの城戸 勉 上席執行役員)になる。

同社は再生パルプを活用した紙おむつを22年から生産・出荷している。プラスチックは固形燃料などに、高分子吸水材はネコ用トイレの原料にそれぞれ再利用している。再生した素材を使った商品は、同社以外が生産・販売するものを含め10を超える。プラスチックなどもパルプと同じように再び紙おむつの素材にする「水平リサイクル」の実現を目標に掲げる。

志布志市、大崎町は紙おむつのリサイクルなどを通じ、両市町のごみを受け入れる最終処分場の稼働期間を延ばした。志布志市の松永憲一・環境政策グループリーダーは「今後40年以上は埋め立てでできるという試算が出ている」と話す。(R7.11.17 日本経済新聞より)

志布志市、大崎町は紙おむつのリサイクルなどを通じ、両市町のごみを受け入れる最終処分場の稼働期間を延ばした。志布志市の松永憲一・環境政策グループリーダーは「今後40年以上は埋め立てでできるという試算が出ている」と話す。(R7.11.17 日本経済新聞より)

高齢者の入浴、温度差に注意

浴槽の溺死、10年で5割増

ヒートショックの恐れ

冷え込みが厳しい時期は高齢者の入浴事故が後を絶たない。主な原因は急激な温度変化に伴って血圧が変動し意識障害を起こすヒートショック。入浴前に脱衣所や浴室を暖かくするなどして寒暖差をなくす工夫が欠かせない。



厚生労働省が2025年9月に公表した24年の人口動態統計(確定数)によると、自宅などの浴槽で溺れて亡くなった人は前年比1割増の7776人。このうち95%(7363人)は65歳以上の高齢者が占めた。

65歳以上が浴槽で溺死する事故は、過去10年で5割増えた。24年の高齢者の交通事故死者(2103人)の3倍を超える水準で、特に冬場の事故が目立つ。月別で見ると12月が最も多く、寒さが厳しくなる12~2月に年間の半数近くが集中した。

要因として多くみられるのが、急激な血圧の変化に伴って体調が悪化する「ヒートショック」だ。東京都市大学の早坂信哉教授(入

浴学)によると、ヒートショックには血圧が上がったときに生じる「山型」と、下がったときの「谷型」の2パターンがある。

「山型」は、暖房が効いた暖かい場所から寒い脱衣所に移動した時に起きやすい。衣服を脱ぐと血管が縮んで血圧が急上昇することで、脳卒中や心筋梗塞などを発症するリスクが高まる。

一方、熱い湯船から出る際に起きやすいのが「谷型」。体が温まると血管が広がり血圧が下がる。この状態から急に立ち上がると、水圧がなくなる影響も加わって、さらに血圧が低下する。脳に十分な血液が回らず、立ちくらみで浴槽内に転落したり、意識を失

って溺れたりする危険が生じる。

早坂教授は「脳卒中は早めに処置すれば生還の可能性はあるが、水の中で意識を失うと数分で命の危険が迫る」と強調。「山型」は動脈硬化を患っている高齢者の発症リスクが高いが、「谷型」は健康な若い世代でも発症することが珍しくないという。

ヒートショック対策として、注意したいのが温度の急変だ。消費者庁は、入浴前に脱衣所や浴室をあらかじめ温めておくことで、体を感じる寒暖差をできるだけなくすよう呼びかけている。

(R8.1.15 日本経済新聞より)

法制審部会が要綱案

「デジタル遺言」創設へ PC、スマホで作成可能

遺言制度の見直しを議論する法制審議会(法相の諮問機関)部会は20日、パソコンやスマートフォンで作る「デジタル遺言」を導入する要綱案を取りまとめた。法務局へのデータ送信や本人確認の手続きもオンラインで完結可能とした。こうした新方式の「保管証書遺言」を導入し、利便性向上や負担軽減を図り利用を促進するのが狙い。手書きを原則とする現行の自筆証書遺言なども含め押印は一律不要とする。

法務省は2月にも法制審から答申を受け、衆院選後の国会に民法改正案を提出する方針。高齢化が進展する中、制度の多様化で終活ニーズの高まりに備える。

要綱案によると保管証書遺言は、生前に作成したデータかプリントアウトしたものを法務局に提出する。法務局職員による本人確認や、職員に対する全文の読み上げを経た上で保管。本人の死後、事前に指定した対象者に通知があり、相続手続きが始まる。

職員と本人とのやりとりは対面だけでなく、必要と認められればウェブ会議を利用できるため、自宅にいながら全ての手続きを済ませられる。法務局が関与するため、遺言の内容に家裁がお墨付きを与える現行の「検認」は不要とした。

昨年7月の中間試案では、遺言のデータとともに、複数の証人の前で内容を朗読する様子を録音・録画で残す案も記載された。だが、偽の動画が作成されたり、保存先が不明になったりするリスクが考



慮され、要綱案には盛り込まれなかった。

死の間際を想定した「死亡危急時遺言」もパソコン作成を認め、作成状況を録音・録画した場合は証人を3人から1人に緩和する。

「船舶遭難者遺言」は、対象に大規模地震などの天災を追加し、録画などがあれば証人を2人から1人とする。両制度とも、証人がウェブ会議で立ち会うことを認める。(R8.1.21 静岡新聞より)

認知症の高齢者らサポート

成年後見、利用増へ柔軟化 終身制を廃止 法制審要綱案

認知症の人らをサポートする成年後見制度の見直しで、法制審議会(法相の諮問機関)部会は1月27日、利用者個々のニーズに合わせて支援対象を特定の行為に限定でき、途中終了が可能な方式を導入する要綱案を取りまとめた。一度始まれば亡くなるまで後見人が付く「終身制」の廃止などで、制度を柔軟化させる。高齢化の進展にもかかわらず低調とされる利用の増加を目指す。

政府の推計では、認知症の高齢者は2025年で471万人に上る。一方、最高裁によると成年後見の利用者は24年12月末時点で約25万人にとどまる。不動産売却の代理だけを依頼しようとしても、その後の財産管理なども含めて代理してもらおう仕組みとなっており、使い勝手の悪さが指摘されてきた。

要綱案では、本人の判断能力で分けられる現行の「後見」「保佐」「補助」の3種類のうち、途中での終了を認める「補助」に一元化する。①判断能力が不十分 ②本人の同意 ③制度利用の必要性一を要件に家裁は補助人に代理権を与える行為を決める。

補助人は年に1回、本人の状況などを家裁に報告することが義務付けられる。補助を続ける必要がなくなったと認められれば、家裁が職権で終了させる。家族から終了の申し立ても可能

とする。

自己決定権を尊重するため「本人の意見」が重要な考慮要素で

あることを明確化。補助人がその意向を把握しなければならぬとし、横領のような不正がなくても、面談が不十分といった状況があれば解任できる。

報酬決定の際には、実際の事務内容を考慮の対象に追加し、事案に応じた相当額を想定しやすくする。判断能力がある段階で後見人を選任しておく「任意後見制度」も要件を緩和。後見人の監視役の「監督人」が不要な時もあるため、家裁が直接監督できるようにする。(R8.1.28 静岡新聞より)

成年後見制度見直しのイメージ	現行制度		
	類型	補助	保佐
判断能力	不十分	著しく不十分	欠けている
支援対象	特定の行為	特定の行為	包括代理
期間	不要になれば終了可能	原則「終身制」	

新制度	判断能力によらず「補助」に一元化	
	類型	運用
運用	◆必要な事項について代理権など付与	◆不要になれば終了可能

認知症の不明者、発見早く

GPS端末で位置把握 爪にQRつけ身元示す 死亡確認8割「5キロ圏内」

認知症やその疑いのある人が行方不明になり、発見前に命を落とすケースが後を絶たない。8割近くは自宅などから5キロ圏内の場所で死亡が確認されており、早期に保護できるかが安全確保のカギを握る。全地球測位システム(GPS)の活用に加え、地域住民による見守りなど地道な取り組みが欠かせない。

6月に警察庁が公表した統計によると、認知症やその疑いがある行方不明者は2024年に全国の警察に届け出があった人だけで1万8121人。15年から5割増えた。

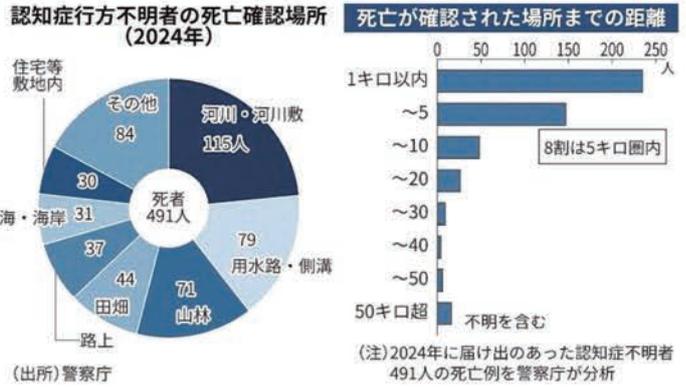
政府は15年、認知症高齢者の増加を見据えて「認知症施策推進総合戦略(新オレンジプラン)」を策定。行方不明になった人の早期発見につなげるため、交付金などにより自治体の対策を後押ししてきた。

対策の柱のひとつが、位置情報による捜索だ。厚生労働省によると、GPS付き端末を中心とした「徘徊(はいかい)探知システム」を導入しているのは24年4月時点で1001自治体。14年(345自治体)からの10年でおよそ3倍に増えた。

GPS付き端末は手のひらに収まる程度の小型機器で、自治体側が認知症の高齢者宅などに携帯用として貸し出す。利用者は靴やバッグに取り付けるなどして機器を携帯する。行方がわからなくなった際に、家族がインターネットで検索したり、コールセンターに問い合わせたりして位置情報を調べることができ、早期発見・保護につながるケースもある。

警察庁のまとめによると、24年、GPSなどを介して発見した行方不明者111人で全員生存していた。ただ、必ずしも端末をもって外出するとは限らず、効果的な利用には課題も残る。

一方、行方不明になった認知症やその疑いのある人の発見場所について、死亡した491人のうち8割近くは最後に姿が確



認された自宅などの場所から5キロ圏内で亡くなっていた。

行方不明になってから比較的短い時間で事故に遭うこともあるとみられ、警察庁は「迅速な発見活動を展開することが重要」としている。河川や山林など人の目が届きにくい場所は位置情報に頼らざるを得ないが、街中では異変を感じた地域住民の対応が重要となる。

地域住民による見守り対策の一環として、埼玉県入間市は認知症の疑いのある高齢者やその家族に、7.5ミリメートル四方のQRコードを印字した「爪Qシール」を無償配布している。

同市内の企業が開発したもので、保護した人がスマートフォンなどでコードを読み取ると、同市の代表電話番号や登録された高齢者に割り振った身元特定番号が表示される。スマホの情報だけでは個人の特定はできず、連絡を受けた市や警察が身元確認を担うという仕組みだ。

同市によると、利用者数は9月時点で約500人。シールを使い切って追加分を求める家族もいるという。厚労省によると、全国で450以上の自治体が同様のQRコードを活用している。

(R7.12.16 日本経済新聞より引用)



入間市の「爪Qシール」



ちょっと一息・・・ ご当地洋食 ローカルチェーン 炭焼きレストラン「さわやか」

ハンバーグやステーキなどの洋食を出す、地域に根ざした「ご当地」外食チェーンがある。地元の人に長く愛され、その地域でしか食べることのできない味わいが魅力だ。このたび日本経済新聞が実施した専門家によるランキングで、本県の「炭焼きレストラン・さわやか(本社:袋井市)」が2位に選ばれた。

看板メニューの「げんこつハンバーグ」▶

静岡県の洋食チェーンの代名詞で、「さわやか」のハンバーグが目的で静岡を訪れる人もいるほどの人気店。「ドミナント出店を徹底して強固なブランドを作り上げたローカルチェーンの帝王」との声もあった。

看板メニューの「げんこつハンバーグ」は、中心部分に赤みが残る「ミディアム」のような焼き加減が特徴。牛肉100%のハンバーグを衛生管理の行き届いた自社工場で製造している。



毎日のハンバーグの出来を7項目5点満点で点数化した『ハンバーグ品質検査報告書』を店頭に貼るほど、肉質に気を配っている。

さわやかを静岡名物とする声は多く、首都圏の人にとっては御殿場のアウトレット訪問とセットになっているほど。入店まで数時間待ちも覚悟のうえで出かけたい。

(R7.12.13 日本経済新聞より引用)



無免許事業者との取引に注意！！

宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています（同法 12 条）。無免許営業を行った者に対する罰則は「3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」（同法 79 条）、法人に関しては「1 億円以下の罰金刑」（同法 84 条）との規定が置かれています。

また、無免許営業を媒介（代理）した宅建業者については、行政上の処分のほか、無免許営業罪の幫助犯（刑法 62 条）または共同正犯（刑法 60 条）として処罰される可能性があります。令和 4 年 9 月 15 日、名古屋高裁では、無免許営業の幫助を行ったとして、媒介業者に罰金刑が言い渡されています。

（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）

宅地建物取引を「業として行う」とは ▶

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

（１）取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

※特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

（２）取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

（３）取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

（４）取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

するものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

（５）取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1 回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

※反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また 1 回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合 ▶



免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第 65 条第 2 項第 5 号又は法第 66 条第 1 項第 9 号に該当する。 ※65 条、66 条は行政処分の規定。

「住まう」に、寄りそう。

全宅管理
For perfect estate management.

賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

全宅管理 入会のご案内

業界最大の組織力!

入会特典 全5種プレゼント中!

2026年3月31日入会受付分まで

特典①

賃貸不動産
管理業務マニュアル

特典②

「間取りクラウド」
(間取り図作成ソフト)



特典③

「ひな形Bank」
(販売図面・チラシ等作成ソフト)



※その他「賃貸管理業 実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開

さらに



「全宅管理のぼり・フラッグ」
贈呈中!

全宅管理が選ばれる3つの理由

理由その1

あらゆる事業規模の業者
に対し、管理の標準化・
平準化をサポート

- すべての賃貸管理業者に対応可能な「賃貸不動産管理業マニュアル」を会員企業向けに提供。

※団体として管理業務の標準化・平準化を目指して取り組んでいます。

理由その2

管理業をサポートする
多様な会員限定サービス

- 法令準拠の250種類以上の書式ダウンロード
- 弁護士への無料電話相談
- 豊富な研修(インターネットセミナー)

※その他、役立つサービスを多数ご用意

理由その3

「賃貸管理賠償責任保険」
に加入。もしもの時に安心

会員企業を対象とした「賃貸管理賠償責任保険」に全宅管理を通じて団体加入するため、賃貸管理における損害発生時の負担額を軽減することができます。

※保険の適用には各種条件がございます。また、会員の事業規模や被害金額等によっては自己負担が発生する可能性もあります。

全宅管理が賃貸管理業を強力にサポートします。

ご入会の手続き

- 1) 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金のお振込み等、その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費(4月~3月分・年払い) 24,000円



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連合館

TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330

HP: <https://chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商号	都・道 () 府・県 宅地建物取引業協会会員		
宅建業免許番号	大臣・() 知事 () 第 号		
有効期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
フリガナ	フリガナ		
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数		名 (兼任含む)
年 月 日			
<p>一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿</p> <h2>誓約書</h2> <p>貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。</p> <p>商号： _____ 代表者(自署)： _____</p>			

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

※以下はわかる範囲でご記入ください

組織	個人・法人(資本金: 円)	店舗数	店 (本店含む)
企業設立	年 月	賃貸管理業の開始	年 月
管理受託数	居住用: 棟	事業用: 棟	戸
賃貸住宅管理業登録制度	登録済み・未登録 ※登録済みの場合、ご記入下さい。	登録日 年 月 日 登録番号: 国土交通大臣 () 第	号

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

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

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、お客さま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
+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でさんしんを検索してください。

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でさんしんを検索してください。

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/

〈静岡ろうきん〉

Web完結ローン

24時間いつでも



Web完結ローン

- Point 1 Webで完結 来店不要
- 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

スマホを離してください!!

申込み中だから

Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

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

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
の詳細はこちら



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ら



<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。
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。

災害時の借上げ型応急住宅 登録募集



静岡県

登録募集



宅建協会

大規模災害時に、住宅を失った多くの方が避難所から早期に移転するためには、応急仮設住宅の建設のほかに、既存の民間賃貸住宅を借り上げ転貸する、「借上げ型応急住宅」が必要となります。

静岡県では「借上げ型応急住宅」を円滑に確保するために、新たに登録制度を創設しましたので、賃貸住宅を取り扱う宅地建物取引業者や貸主（大家さん）の登録を募集します。

登録までの流れ

1 宅地建物取引業者の申出

申出書を協会の支部等を経由して知事に提出

申出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



店頭への表示

2 貸主と対象住宅の届出 ※

※届出及び登録は、同一物件について重複しないよう御注意下さい。

届出書を宅地建物取引業者等を経由して知事に提出

届出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



対象住宅への表示

3 インターネットに公開

<http://member.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/kariage-ohkyuubukken.html>

借上げ型応急住宅物件一覧

掲載物件は、災害時に貸し出しを希望した被災者のために貸し上げ対象にしている「災害時、借り上げ型応急賃貸住宅」です。物件へのアクセスは、お問い合わせ先の事業者に直接お申し込みください。その他、掲載内容についてご不明な点がございましたら、宅建協会事務局（054-246-1511）までお問い合わせください。

下宿先	浜松市	三島市	静岡市	焼津市	伊豆の国市
裾野郡清水町	裾野郡島原町	裾野郡小山町	富士宮市	富士市	静岡市
浜松市	浜松市	牧之原市	焼津郡豊田町	静岡市	濱田市
	島田市	浜松市	浜松市		



インターネットで公開

静岡宅建ホームページ

所在地	建物名称	竣工年	構造	用途	階数	戸数	延床	備考	貸主名	連絡先	所属協会
静岡市葵区豊田3丁目4-10	オラシオン豊田	H8	R C	4階建	10K	32戸	35~40千坪		株式会社 地産	054-287-0512	宅建協会
静岡市葵区平松1丁目2-15	オラシオン平和	H1	R C	4階建	20K	32戸	64~69千坪		株式会社 地産	054-287-0512	宅建協会
静岡市葵区下妻306-1	オラシオン下妻	H3	R C	3階建	30K	12戸	72~75千坪		株式会社 地産	054-287-0512	宅建協会
静岡市葵区吉野町5-5	カーサミラージュ	H5	S R C	10階建	1K	48戸	59~75千坪	月経費別4,000円	株式会社 アイフ不動産賃貸管理課	054-253-1717	宅建協会



災害時の借上げ型応急住宅

登録の対象となる住宅の基準及び媒介、賃貸借契約の条件は下記のとおりです。

住宅の条件

耐震性	昭和56年6月以降に建築した住宅又は、昭和56年5月以前に建築した住宅のうち耐震診断(耐震補強後のものを含む。)の結果で耐震性が確認された住宅。
立地環境	通常の生活を営むのに適した場所、原則として日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの。
建て方	戸建、長屋建て、共同建てを問わない。
間取り	世帯人数ごとの目安 1人世帯：1DK程度まで、2人世帯：2DK程度まで、3～4人世帯：3DK程度まで、5人以上世帯：4DK程度まで。
設備	一般的な住宅としての機能を備えているもの。
その他	・被災建築物応急危険度判定の実施される区域の物件については、判定結果が「調査済」(緑のステッカー貼付)であること・土砂災害特別警戒区域外であること。

契約条件

契約種別	借地借家法第38条に定める定期借家契約				
契約期間	最大2年間				
家賃	月額下表の金額以内(税込)で社会通念上妥当な額(管理費、共益費を含み、駐車場代、自治会費、ペット飼育追加費は除く) ※災害のつど、内閣府と協議のうえ確定。 ※世帯人数ごとの家賃設定上限金額を超える部分を自己負担して入居することは認められない。				
		1人世帯	2人世帯	3～4人世帯	5人以上世帯
	上限額	50,000	65,000	70,000	100,000
敷金	なし				
修繕相当費	家賃の2か月分(契約時に支払い)。				
礼金	家賃の1か月分を限度とする。				
支払い時期	家賃は、初回は契約成立の翌月末までに支払う。 以後は、当月分を翌月末までに支払う。				
支払い	県が負担：家賃、管理費、共益費、礼金、修繕相当費、仲介手数料、損害保険料、入居時鍵等交換費。				
	入居者が負担：駐車場使用料、光熱水費、自治会費、ペット飼育追加費等。				
仲介手数料	借主は、家賃の0.55月分とする。なお、貸主からは、法律の範囲内で任意。				



宅建賠は、宅建協会会員の皆さまを守る保険です

毎月20日までに
申込手続き完了すると
翌月1日より
補償開始

宅建賠のご案内

(宅建賠は宅地建物取引士賠償責任保険の略称です。)

宅建賠責任保険の 5つのメリット

メリット1

割安な保険料

宅建協会の団体割引20%を適用した割安な保険料で加入することができます。

メリット2

「宅建賠」は 宅建協会の制度商品

自動車保険のようにどこでも加入できる種類の保険ではありません。



メリット3

宅建業務の実態を踏まえた 網羅的な補償内容

宅建業務に基づく損害賠償責任に加えて、職務中に発生した自転車加害事故に伴う、損害賠償責任も補償します。

メリット4

割安な保険料

保険料計算方法を人数にすることで簡単に保険料計算ができるようになりました。

メリット5

専門性が高い事故対応

長年の損害賠償請求への対応で培ったノウハウと高い専門性で加入者の皆さまを全力でサポートします。

基本補償①

宅地建物取引士固有の次の業務です。

宅地建物取引業法第35条に定める
「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める
「書面の交付」

基本補償②

宅建業者(事業所で働く方全員)が
遂行した主に次の業務です。

宅地建物取引業法第2条に
定める宅地建物取引の代理
または媒介業務^{※1}

職務中に発生した
自転車加害事故^{※2}

退職した宅建士が2023年7月1日以降^{※3}の加入期間中に行った宅地建物取引業法第35条・37条に基づく業務(退職後5年以内にかぎり^{※4})

- ※1 宅地建物取引業法第35条・37条の業務および被保険者が取引の一方の当事者(自ら売主・買主・貸主・借主)になる行為は補償対象となる業務から外れます。
- ※2 他人の身体の障害または財物の損壊に起因する損害賠償責任補償をします。
- ※3 旧ワイド補償にご加入の場合は、その期間を含みます。
- ※4 基本補償①②ご加入の宅建士が加入期間中に行った宅建業法第35条・37条に基づく損害賠償請求を退職後5年間に限り補償します。

▶ お支払いする主な保険金^{※1}

調査・確認を行っていることが前提です。

損害賠償金^{※2}

業務に起因し被保険者が
負担する、
法律上の損害賠償金



訴訟・仲裁・和解 または調停に 関する費用^{※3}

訴訟費用や
弁護士費用など



- ※1 お客様から損害賠償請求された際にご加入されていなければ補償の対象となりません。
- ※2 損害賠償の請求を受けた場合は、あらかじめ損保ジャパンの承認を得ないで、その全部または一部を承認しないようにしてください。
- ※3 損保ジャパンの事前の承認が必要です。

宅地建物取引士賠償責任保険
のパンフレットはこちらから
ご確認ください。



保険内容の詳細は代理店の
株式会社宅建ブレインズの
ホームページをご覧ください。



▶ 加入プラン(保険金額・年間保険料)

保険期間1年、一括払、団体割引20%適用済

おすすめ	支払限度額			年間保険料
	プラン1		基本補償①	基本補償②
1事故		1億円	1億円	9,000円
保険期間中通算		1億円	1億円	
(自己負担額3万円)				
プラン2		基本補償①	基本補償②	宅建士1名あたり
	1事故	5,000万円	5,000万円	7,000円
	保険期間中通算	1億円	5,000万円	
(自己負担額3万円)				

※保険期間の途中でプランを変更することはできません。更新時にご変更ください。

※事業者内の宅建士ごとに異なるプランでのご加入はできません。

▶ 過去発生した事故事例

売買1

中古住宅付の土地の売買仲介で、がけ条例の説明や明確な記載が重説になかったとする訴え

支払総額

約860万円
(弁護士費用含む)

その他の事故事例



売買2

土地売買の契約後、建築申請の際に、災害危険区域であるため建築制限があることが発覚し、損害賠償請求を受けた

支払総額

約2,500万円
(弁護士費用含む)

動画で紹介しております

賃貸1

飲食店のテナント貸借仲介で対象地区が第一種文教地区だったために営業が不可だったとして賠償請求を受けたもの

支払総額

約1,050万円
(弁護士費用含む)

その他の事故事例



賃貸2

賃貸仲介した物件について、借主の業務が用途制限違反であったため、損害賠償請求を受けた

支払総額

約1,200万円
(弁護士費用含む)

動画で紹介しております

※調査・確認していることが前提となります。

※お客さまから損害賠償請求された際にご加入されていない場合は補償の対象となりません。

※同様の事故事例であっても取引の過程や調査・確認状況で補償の対象とならない可能性があります。

※このチラシに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで概要を説明したものです。

詳細につきましては取扱代理店のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

保険加入を希望する方は下記電話番号にご連絡ください。
詳しいパンフレット・申込書一式を送付させていただきます。

(公社)静岡県宅地建物取引業協会
事務委託会社(株)静岡宅建サポートセンター保険部
〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL. 054-246-1537

〈受付時間〉平日/9:00~17:00

取扱代理店

株式会社 宅建ブレインズ
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階
TEL:03-3234-0699 FAX:03-3239-7540 〈受付時間〉平日/9:00~17:00

引受保険会社

損害保険ジャパン株式会社 静岡法人営業部静岡法人支社
〒420-0031 静岡県静岡市葵区呉服町1-1-2 静岡呉服町スクエア3階
TEL:054-254-2411 FAX:054-251-7824 〈受付時間〉平日/9:00~17:00
(土・日・祝日・年末年始は、お休みとさせていただきます。)

(SJ25-14096) 2026.2.4

県内各地で地域防災訓練

(R7.12.8 静岡新聞より)

非常時も平時の食で

県が12月第1日曜に定める「地域防災の日」の7日、大規模災害への備えや地域の防災力向上を目指した地域防災訓練が県内各地で行われた。県は11月からの地震防災強化月間で、平時と非常時の境界をなくす「フェーズフリー」の考え方を呼びかけていて、同日もこれを取り入れた訓練を富士市の自主防災会が実施した。

同市の駿河台1丁目自主防災会は、地区の公会堂で自宅にある食材を使った調理訓練に取り組んだ。大規模災害の発生から1週間を自宅で過ごす想定。カセットコンロで沸かした湯と炊飯用ポリ袋「ハイゼックス」を使い、カレーやおこわ、煮物、蒸しパンなど温かい食事を作った。

鈴木 操 会長(59)はフェーズフリーを11月に市主催の防災イベントで知り、「以前から実践していた調理訓練がこの考え方

だったことに気づいた」と言う。今年もフェーズフリーをテーマに掲げ、常温で長期保存できる食品や、災害時に不足する栄養素を意識した備蓄を呼びかけた。

避難所生活は心身への負担が大きく、自宅が無事の場合は在宅避難が推奨される。鈴木会長は「家具を固定すれば7日間在宅避難が可能。防災食ではなく家にあるもので温かい食事を作り、ストレスを軽減させたい」と、災害関連死予防の重要性を語った。



自宅にある食材と炊飯用ポリ袋を使った調理訓練に取り組む参加者(富士市内)

静岡の高層団地「安心感高まった」 共助へ外国人も力に

集合住宅では外国人を巻き込んだ訓練が展開され、津波の被害が心配される沿岸部では情報通信技術(ICT)の活用があった。中国人など多国籍の人が住む静岡市駿河区有明町の有東高層団地では、ネパール人の父母と同居するギリ・ナンシさん(7)＝市立富士見小2年＝が負傷者役を務め、住民が2階から担架で運ぶ訓練を行った。

父親の会社員ギリ・ナビンさん(37)ら6人が担架を支え、階段でナンシさんを搬送した。ナビンさんは「日本人と一緒に訓練ができて安心感が高まった」と述べた。バケツリレー消火訓練などに参加したフィリピン人の会社員塩本ネリーサさん(54)も「停電

が怖いので昨年も参加した。今後も続けたい」とした。

訓練には約50人が参加。

山田勝久 自治会長(73)は「住民が高齢化する中、国籍関係なく助け合っていきたい」と述べた。



住民の支えで担架で運ばれるネパール人のギリ・ナンシさん(中央)

命山への経路、アプリで記録

湖西市では、津波が危惧される海岸沿いの3地区で避難経路や所要時間を記録するスマートフォン用アプリを使った避難訓練を実施した。住吉西地区では自主防災会が回覧板でアプリの準備を呼びかけ、住民は大津波警報の放送が流れると徒歩で命山へ集まった。

避難の所要時間を確認した住民は、日頃の防災対策を尋ねるアンケートにも回答した。市は後日、分析の結果を各地区に説明する。

市は11月に県第4次地震被害想定最大の津波に対応する防

潮堤整備を見送る方針を決定し、津波のリスクがある地域では迅速な高台避難がますます重要となる。参加した葛谷誠二さん(71)は「実効性の高い訓練を体験しないと意味がない」と危機感を語った。



避難経路や所要時間を記録するアプリを使い命山への避難訓練を行なった住民ら。

県、災害マップ活用進む

住民自ら避難計画作成 サイト公開やガイド配布

災害の危険度を示す「ハザードマップ」を活用した防災・減災対策が東海地方で進んでいる。愛知や静岡は住民が自ら避難計画をつくるよう後押しする。三重では拡張現実(AR)を使って浸水被害の想定が直感的にわかるアプリを提供している。集中豪雨や南海トラフ地震の脅威に備え、避難への意識を高める。

国の「わがまちハザードマップ」のサイトを基に、洪水や土砂災害など15種類のマップについて、市区町村あたりの平均公表数を都道府県別に集計した。愛知県が全国2位、静岡県が同10位と高く、東海4県とも全国平均(4.22種類)を上回った。1959年の伊勢湾台風など過去の大規模災害の教訓を踏まえ、マッ



▲学校に向いて災害時の避難計画の作成を支援

プの作成が全国より進んでいる。静岡県は災害時に避難する場所やタイミングを整理できるサイト「わたしの避難計画」を公開している。市町の既存のハザードマップを活用し、土砂災害や河川氾濫の危険が自宅近くにあるかどうかを確認してもらう。

ウェブ上でマップを見ながら質問に答えていけば避難計画を作成できる仕組みだ。

地区を絞って実用性を高める。作成ガイドを県内の全世帯に配るほか、県内の小学校や高校に向いて作成を支援して普及を進める。

東海地方は南海トラフ地震に伴う津波などへの備えも重要になる。国は東海4県で最悪の場合10万人以上の死者が出ると想定する。

(R8.1.17 日本経済新聞より)

災害トイレ、女性視点で拡充

藤枝市が避難所環境を改善

国際基準 男女比 1対3 を目標

大規模災害時のトイレ問題はライフラインの寸断に伴う水洗トイレの停止、仮設トイレの不足・遅延など利用しにくい環境が主な課題となっている。特に、女性は行列が生じやすいのが現状。感染症リスクの増大や、水・食事の制限による体調悪化を引き起こし、災害関連死の可能性が高まると懸念される。藤枝市は東日本大震災や能登半島地震の教訓も踏まえ、トイレの基数の確保に加え、女性トイレ問題への取り組みを強化する。(R8.1.11 静岡新聞より)



県内自治体でも珍しいとされる藤枝市が配備したトイレカー3台。

市は自宅用と避難所用の両面で、携帯トイレの備蓄と設置・利用方法の事前準備が不可欠と考える。現在、市内ではマンホール、排便セット、仮設、トイレカーなどを含め緊急時に計1931基のトイレを準備している。市によると、避難所で女性用を男性用の3倍とする国際基準「スフィア基準」では避難生活が長期化する場合、20人あたりに1基以上が必要とされるのに対し、市は現時点で16.7人あたり



トイレカー内の便器

に1基という状況。男女比率1(男性)対3(女性)の割合を目指し、女性用トイレの確保に努める。

市は2018年度から23年度までに、県内自治体でも珍しいとされる3トンベースのトイレカー3台を配備した。男性用小便器と大便器、女性用便器、多目的(オストメイト対応含む)のトイレを備えている。汚物は直接排出と、くみ取りによる排出が可能という。

3台のトイレカーのうち2台には、屋外に設置する要配慮者用の組み立てトランク型自動ラップ式トイレなどを用意した。トイレカーはマンホールトイレがない公共下水道区域外の指定避難所を中心に割り当てる。衛生環境の悪化を防ぐため廃棄物の処理方法も検討する。

このほか今後の対応として、本年

度中に改訂する避難所運営マニュアルに女性用トイレへの配慮について記載を追加するとともに、屋外配置場所や混雑状況の見える化、屋内トイレの優先活用などを盛り込む。今月17日は防災研修会を実施予定。市と包括連携協定を結ぶ大正大(東京)の岡山朋子教授が災害時のトイレの現状と課題に関して講演し、女性トイレ対応の重要性を周知する。

市地域防災課の松井広善係長(45)は「水洗トイレが使えない状況を前提に、家庭での携帯トイレの備蓄と避難所での適切なトイレ環境整備が、被災者の健康と尊厳を守るために最も重要」と強調する。事前に対策可能な避難所計画やトイレの配分計画の策定を進めていく方針。

半島2900集落に**孤立**の恐れ

災害時の道路寸断・津波被害で

紀伊 889、南房総 349 備蓄など事前対策急ぐ

地震などの災害発生時に、国が指定する「半島振興対策実施地域」(23地域)内で少なくとも計2925集落が道路寸断や津波などによって孤立する恐れがあることが分かった。2024年元日の能登半島地震では集落の孤立が相次ぎ、救助や支援が遅れ被害が深刻化した。備蓄など事前の対策が急がれる。

土砂崩れて寸断されていた石川県珠洲市の国道249号。集落の孤立を引き起こした。▶



三方を海に囲まれる半島は災害時の代替道路が少なく、孤立リスクを抱えている。南海トラフ巨大地震といった大災害を見据えた「半島防災」が課題となる中、能登の被災を教訓に各地で救助や情報伝達、物資輸送などの訓練が行われている。

アンケートは25年10～12月、半島振興法に基づく「半

島振興対策実施地域」を抱える194市町村を対象に実施され、180市町村から回答があった。「集落」の単位は各市町村の判断に従い大字や自治会、国の統計調査に用いられる農業集落などとした。

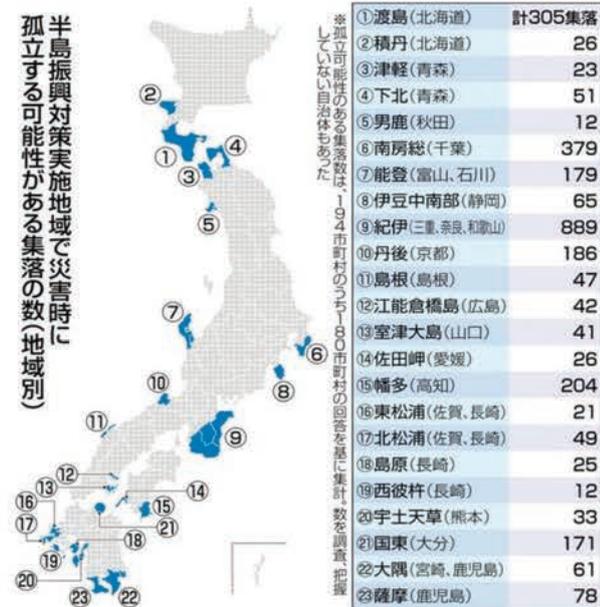
「不明」「調査していない」との回答を除いて集計した結果、渡島(北海道)や丹後(京都府)など23地域の計2925集落に孤立の可能性があった。地震による道路損壊▽土砂崩れ▽橋の崩落▽津波▽寒冷地では大雪ーなどが要因で、三重、奈良、和歌山3県で構成する紀伊(889集落)や千葉県南房総(379集落)が多かった。

24年元日の地震では石川県珠洲市や輪島市などで最大3345人が孤立した。孤立集落で病死した高齢者が災害関連死に認定された例もある。

24年度末時点の人口に占める65歳以上の割合(高齢化率)も質問した。有効回答とした166市町村のうち157市町村が同時期の全国平均(29.3%)を上回り、高齢化率50%以上の自治体は26市町村に及んだ。

国は半島の地理的特性を踏まえた災害対策が必要とし、25年3月成立の改正半島振興法の目的に「半島防災」の推進を追加。交通施設や備蓄倉庫、人工衛星を利用した通信設備の整備など事前防災が必要との基本方針を示している。

(R8.1.5 日本経済新聞より)



国交省、指針改定へ

マンホール、一回り大きく ドローン点検しやすく

国土交通省は、マンホールのふたや穴を一回り大きくするよう、地方自治体など下水道管理者に促す方針だ。老朽管の点検で人が入らなくても済むように、カメラ搭載機器を搬入しやすくする。年内に指針を改定し、効率的で安全な作業につなげる。

下水道の点検のためマンホール内に入る作業員 ▶



埼玉県八潮市で県道が大規模陥没した事故を受け、国交省は再発防止に向けて点検強化を求める方針だ。指針改定はその一環となる。

国交省によると、配管内にドローンや水に浮かぶ機器を入れ、内部を撮影する点検手法が増えている。一方、マンホールの開口部が小さく機器が大型の場合は、地上で分解し、配管内で再び組み立てるケースもある。

現在の一般的なふたの大きさは直径60センチ。作業員の出入りに支障がないことを考慮しており、機器の使用が念頭でない。機器を分解せず搬入できれば作業が効率化するため、直径90センチや同120センチなどを導入してもらう。ふただけでなく、管路と地上をつなぐ縦穴を適宜広げることも求める。

(R8.1.29 日本経済新聞より)

技術確立50年目標

豪雨の雲、海上で降らせる 陸の被害抑制へ人工降雨実験

海上で雨や雪を人工的に降らせることで陸地での豪雨災害を減らすことを目指す実験を、千葉大や富山大などの研究チームが1月、富山県の沖合で始めた。人工降雨の研究は世界で行われているが、豪雨を防ぐ目的の実験は初という。

近年大雨による水害が増加傾向で、チームを率いる小槻峻司 千葉大教授(気象学)は「将来的には雨雲が発生するタイミングや場所をコントロールする方法を確立したい」としている。

気象庁によると、気候変動で大雨を観測した日数は数十年にわたり増加傾向で、今後も発生頻度が高まると予測されている。政府が挑戦的な

研究を支援する「ムーンショット型研究開発制度」の枠で、2050年までに気象制御の技術を確立し、被害の軽減を目指す。

7～13日に計4回行われた実験は、豪雨災害を起こしやすい夏の積乱雲に似た性質を持ちながら、より低い場所で発生し予測が簡単な日本海の冬の雪雲を対象にした。小型プロペラ機で富山湾近海の上空約3千メー



トルからドライアイス計約30キロを最長2時間、数回に分けて散布。空や雲の様子を確認した。今後、集めたデータを分析し適切な散布方法につなげていく方針だ。

将来的に海域の雲で氷粒子を増やし人工的に雨を降らせることで、大気中の水蒸気量を減らし、陸域での豪雨防止を狙っている。

(R8.1.29 日本経済新聞より)

全壊再建支援 広がらず 上乗せ100万円以上 2府県のみ

自然災害で戸建て住宅が全壊するなどした場合、政府が被災者生活再建支援法にのっとって最大で300万円を支給する制度がある。全壊への支給に上乗せして最大100万円以上を支給する独自の制度を設けている都道府県は、新潟県と京都府にとどまっていることが、毎日新聞のアンケートなどで明らかになった。

この法律は、1月17日で31年を迎える阪神大震災がきっかけで定められた。大災害時に都道府県による住宅再建の支援制度は広がっておらず、自治体の独自支援策に詳しい山崎栄一・関西大教授(災害法制)は「各都道府県に独自制度を設けてもらうには財政面で難しいところもある。政府の支援制度の支給額を引き上げるべきだ」と指摘する。

政府の制度は、損害割合が50%以上に当たる「全壊」で最大300万円、40%台の「大規模半壊」で最大250万円、30%台の「中規模半壊」で最大100万円を支給する。

毎日新聞は2025年12月、47都道府県を対象に被災住宅の独自の支援制度に関するアンケートをして、全都道府県から回答を得た。防災業務を担う内閣府もこの年の11月、同じような趣旨の調査の結果を公表した。

災害時に被災者生活再建支援法に基づいて支給される額 (損害割合) ※金額は最大の場合

全壊	(50%以上)	300万円
大規模半壊	(40%台)	250万円
中規模半壊	(30%台)	100万円
半壊	(20%台)	対象外

アンケートの結果や内閣府によると、新潟県は04年の新潟・福島豪雨をきっかけに、全壊で最大100万円を支給するなどの独自の上乗せ制度を設けた。京都府は、この年の台風災害を契機に全壊で最大150万円を支給するなどの制度を14年に導入した。

一方、政府の制度に上乗せして、見舞金として全壊の住宅に2万～60万円を出す制度があるのは15道県に上った。

11年の東日本大震災では、住宅再建の費用が新築で平均2500万円だった。山崎教授は「少なくとも、物価上昇分は引き上げる必要がある」と指摘する。

兵庫県は、住宅再建を支援するための共済制度を設けている。住民が共済に加入していれば、政府の制度に上乗せされる。

(R8.1.16 毎日新聞より)



鈴木康友 県知事を 新年表敬訪問

(令和8年1月8日)

(前列左から) 杉山副会長、宇野会長、鈴木康友県知事、渡邊政連会長、藤田副会長

(後列左から) 佐々木政連副会長、後藤副会長、榎本専務理事、小林副会長、小田政連副幹事長

本部活動概要

令和7年12月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
12月1日	本 部	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
2日	本 部	長野県宅建協会 来館	(支部機能移転関係)
3日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
5日	本 部	第2回 中間監査、正副会長会(拡大会議)	
〃	〃	正副会長・委員長 合同会議	
6日	島 田	空き家ワンストップ相談会	
8日	名古屋	中部圏流通機構 理事会、東海不動産 税務協力会	
〃	本 部	不動産コンサルティング専門教育講座	(受講者37人)
9日	本 部	第3回 総務財政委員会	
10日	富士宮	日本盲導犬協会 新ユニット出発式	
〃	本 部	正副会長会	
11日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者73人)
13日	御前崎	空き家ワンストップ相談会	
15日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	〃	苦情解決業務委員会	
17日	本 部	第2回 情報提供委員会	
〃	東 京	取引士資格試験事務 総括会議	
18日	本 部	第4回 地域活性化委員会	
〃	静 岡	県不動産鑑定士協会との定例打合せ	
19日	静 岡	県サブセンター連絡会	
22日	本 部	第3回 人材育成委員会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
26日	本 部	仕事納め	
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談10件、電話相談171件)
Webシステムによる取引士法定講習(12月分)			(受講者56人)

令和8年1月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
1月5日	本 部	仕事始め	
8日	静 岡	新年県知事表敬訪問	
9日	本 部	第4回 初級実務研修会	(受講者18人)
13日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	静 岡	静岡市居住支援協議会 設立準備会	
14日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者40人)
15日	本 部	コンサルティング「地域W・G」打合せ	
19日	本 部	第5回 会務運営協議会	
23日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者57人)
24日	静 岡	静岡市空き家ワンストップ相談会	
26日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	静 岡	第4回 理事会	
27日	本 部	サポートセンター 取締役会	
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談9件、電話相談174件)
Webシステムによる取引士法定講習(1月分)			(受講者93人)

2025年11月22日～2026年1月22日の新入会者・退会者 第4回理事会(2026年1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	TEL	会員区分	免許番号	支部
(株)LE LAB	藤沼 康弘	森由 喜乃	419-0101	田方郡函南町桑原1364-1	055-985-2120	正会員	静岡県知事(1)015039	東 部
フロムスクラッチ(株)	村上 覚	村上 覚	410-0873	沼津市大諏訪813-3-1F	055-957-2501	正会員	静岡県知事(1)015049	東 部
アルファス(株) 富士中央	遠藤 智洋	遠藤 智洋	417-0057	富士市瓜島町54	0545-67-7988	準会員	国土交通大臣(1)010568	東 部
(株)イワセイ	久保田常右	小林 大輔	421-3305	富士市岩淵782-10	0545-81-1121	正会員	静岡県知事(1)015057	東 部
スパイラル建設不動産(株)	渡邊 孝	渡邊 寧代	416-0952	富士市青葉町99	0545-65-0315	正会員	静岡県知事(1)015044	東 部
U2JAPAN(株) 富士店	堤 学	堤 学	417-0047	富士市青島町191	0545-32-6370	準会員	国土交通大臣(1)010179	東 部
(株)住まいるパートナー	久保田 綾	杉原 佑	422-8062	静岡市駿河区稲川1-1-3 地建稲川ビル1階 A室	054-378-8116	正会員	静岡県知事(1)015045	中 部
まごころ不動産(株)	八木田佳生	八木田佳生	425-0071	焼津市三ヶ名1255-1-A1	054-397-6223	正会員	静岡県知事(1)015041	中 部
みどり不動産	井口 靖久	石川 博敏	437-0013	袋井市新屋4-3-12	0538-44-2305	正会員	静岡県知事(1)015033	西 部
アークスマート(株)	高杉 圭	高杉 圭	433-8112	浜松市中央区初生町367-1-2F	053-543-6577	正会員	静岡県知事(1)015042	西 部
合同会社蒼木-Aoki	青木 優治	青木 優治	432-8023	浜松市中央区鴨江1-24-15	053-569-4434	正会員	静岡県知事(1)015036	西 部
桜不動産	影山 善久	朝比奈宏記	433-8105	浜松市中央区三方原町1687-5	053-543-9095	正会員	静岡県知事(1)015018	西 部
パルモサービス(株)	鈴木 悦也	川島 秀行	435-0046	浜松市中央区丸塚町162	053-443-8880	正会員	静岡県知事(1)015017	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	東伊豆土地(株)	東 部	(有)榮 屋	中 部	不動産のフラット	西 部	美蘭センター
	BLUE LaIZU(株)		(株)テイクランド		(有)インテリア松本		
	協和コンサルタント(株)		(株)沼津駅前賃貸センター	西 部	(株)エステートリンク静岡		
	(株)グッドエム		富士スパイラル工業(株) 青葉ベース		(有)グランアース		

以上、新入会者13名、退会者13名、2026年1月22日現在の会員数は、2,632名

宅建ローン等の実績

▶2025年11月 (11/1～11/30)

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	22	17	19	58件
		金額	21億3,260万円 (新築戸建45、中古戸建13)			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	10件
		金額	2億2,225万円 (土地1、新築戸建4、中古戸建4、新築マンション1)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	1	1	0	5件
		金額	1億3,254万円 (新築戸建2、中古戸建3)			

▶2025年12月 (12/1～12/31)

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	55	32	38	125件
		金額	45億9,035万円 (新築戸建96、中古戸建25、中古マンション4)			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	12	0	12件
		金額	3億8,919万円 (土地1、土地購入新築4、新築戸建2、中古戸建5)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	0	3件
		金額	7,159万円 (新築戸建1、中古戸建2)			

宅地建物取引士「法定講習」のご案内

取引士証の有効期限が近づいていませんか？

「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。



当協会では令和7年3月31日をもって各支部(東部/中部/西部)での法定講習の受付を終了いたしました。お申し込みは、以下のいずれかの方法をご利用ください。

- ① 静岡宅建の本部窓口で申込 (静岡市葵区鷹匠 3-18-16-3F) ※座学講習のみ
- ② ネットで申込 (クレジット/コンビニ決済可)
- ③ 現金書留での郵送申込 ※詳しくはHPを参照。お問い合わせは、静岡宅建本部(054-246-1511)まで。

座学 法定講習について

- 従来通り、指定の日時・会場で行われる講習です。(沼津・静岡・浜松の3会場)
- 取引士証は当日の講習終了後に交付されます。
- 合否が問われるテストはありません。
- 受講時間 9:20~16:50 (予定)
- テキスト・資料は当日配布予定。

WEB 法定講習について

- オンデマンド配信により自宅等で土日祝・夜間など自由なタイミングで受講可能。※受講できるネット環境と、パソコン・タブレット等とプリンタが必要です。
- 全宅連(東京)の講師による講習(動画)です。座学法定講習のライブ配信ではありません。
- 講習期間は指定開始日から28日以内です。
- 講習(6時間)を視聴し、確認テストを7割正答する必要があります。(何度でも挑戦可)

座学 法定講習を選択

詳細は協会HPの申込方法を参照

ネットで申込 現金書留で申込 本部窓口で申込

座学の法定講習を受講

申し込みをした日時/会場をご受講ください。

当日の受講終了後、取引士証を受け取り

WEB 法定講習を選択

詳細は協会HPの申込方法を参照

ネットで申込 現金書留で申込

WEB法定講習受講(6時間)
+ 効果測定(確認テスト)を実施

引換開始日以降に、取引士証が郵送で届く

【令和8年度 静岡宅建 座学 法定講習年間予定】

※令和8年2月現在の予定

	講習日	会場	申込締切日		講習日	会場	申込締切日
1	4/13(月)	浜松	3/9(月)	9	10月上旬	沼津	—
2	5/12(火)	静岡	4/6(月)	10	11/5(木)	静岡	9/28(月)
3	5/22(金)	沼津	4/14(火)	11	12/10(木)	浜松	11/2(月)
4	6/30(火)	静岡	5/25(月)	12	1月中旬	沼津	—
5	7/22(水)	浜松	6/15(月)	13	1/28(木)	静岡	12/21(月)
6	8/7(金)	沼津	6/30(火)	14	2月上旬	浜松	—
7	9/3(木)	静岡	7/27(月)	15	3月中旬	沼津	—
8	9/15(火)	浜松	8/3(月)	16	3/24(水)	静岡	2/16(火)