

(奇数月・隔月発行)

2026年(令和8年)9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>



駿河湾 大水槽

(画像提供) 沼津港深海水族館 <https://www.numazu-deepsea.com>

▶ Contents

- ② 「スマイミー静岡」情報 静岡宅建サポートセンターの会員支援事業
- ④ 熱海土石流・盛り土対策 特集 不適切盛り土、二度と 危険盛り土是正・道半ば デジタル監視導入 ほか
- ⑧ 取引紛争の事例と解決(売買) リースバックの買取価格が著しく廉価であるとはいえない…
- ⑨ 取引紛争の事例と解決(賃貸) 倒壊可能性ありと耐震診断された賃貸店舗だが…
- ⑩ 防災・災害復興対策 防災庁、11月にも設置 水害ハザードマップ一体化 空き社宅をリノベ・一時避難所に ほか
- ⑭ 全宅住宅ローン(株)より フラット35のペアローン
- ⑯ 生活困窮者・介護・子育て支援 75歳以上の老老介護世帯37% 高齢者見守り住宅、確保進まず ほか
- ⑳ JID日本賃貸保証より 事例紹介…残置物撤去・廃棄費用の負担が約85万円に!
- ㉒ 提携金融機関より 三島信用金庫 浜松いわた信用金庫 静岡ろうきん
- ㉕ まちづくり・地域活性化 住宅地の民泊禁止 県内路線価、2年連続で上昇 ドローン規制強化 ほか

Vol.519



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

2026 年 9 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 は、静岡県宅建協会の会員だけが利用できる不動産情報掲載サイトです。LIFULL HOME'S、at home の民間ポータルサイトへも物件情報を転載できます。くわしくは、(株) 静岡宅建サポートセンターの HP へ

<https://st-sc.co.jp/service/sumaimie-shizuoka/>



スマイミー 静岡

ここに物件登録するだけで、
多くのサイトに情報連動
して、物件を広く公開し
ます。

LIFULL HOME'S

LIFULL HOME'S の提携サイトにも情報
が公開されます。物件に対する反響
課金はありません。

at home / ATBB

物件連動はオプションです。
1 物件を 14 日間掲載すること
に、利用料金が掛かります。

ハトサポBB / ハトマークサイト

全宅連が運営する情報サービス。
不動産ジャパンにも物件が公開されます。

REINZ (レイنز)

業者間の情報交換サービス。
専任媒介時は登録義務があります。

空き家バンクしずおか

空き家物件や、移住向け物件を
掲載しています。

サテライトオフィスしずおか

事業用物件のみ連動掲載。

スマイミー静岡についてご不明な点や、物件登録方法等につきましては、スマイミー静岡ヘルプデスク TEL 054-246-1538 まで、お問合せください。平日 9:00 ~ 17:00



サポートセンターの会員支援事業

賃貸火災保険

(株)宅建ファミリー共済は、宅建協会の会員向け業務支援を目的に設立された少額短期保険業者です。会員は代理店となることで、賃貸住宅入居者向けの家財保険等を取り扱うことが可能になります。

(株)宅建ファミリー共済

TEL 03-3234-1151

家賃債務保証

賃貸物件の家賃債務保証。会員は代理店となることで、商品を取り扱うことが可能になります。

アークシステムテクノロジーズ(株)

「ふじさん宅建保証」

TEL 054-201-9288

日本賃貸保証(株)「JID-トリオ」

TEL 054-275-3411

建物あんしん検査

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

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-249-1555

グリーンテスト

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

UGR コーポレーション(株)

TEL 0120-218-128

引越取次

会員からご紹介いただいたお客様は割引価格で引越しの利用が可能です。

アーク引越センター(株)

TEL 054-238-0003

損害保険

あいおいニッセイ同和損保(株)と提携し、会員の損保代理店業務をサポート。

また、宅地建物取引の媒介業務にあたり損害賠償を請求された時に備える賠償保険を取扱っています。

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-246-1537

住宅ローン

全宅住宅ローン(株)の「フラット35」、「フラット50」を取り扱っています。担当職員が、手続きを全面的にサポートさせていただきます。

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-248-2752

その他
の事業
はHPで



土石流災害犠牲者追悼式

不適切盛り土、二度と
犠牲者28人 追悼

熱海市の大規模土石流発生から5年となり、追悼式で黙とうする斉藤栄市長（右から4人目）ら。▶

28人が犠牲になった熱海市の大規模土石流の発生から5年となった7月3日、被災した同市伊豆山地区で市の追悼式が開かれた。遺族28人を含む50人が参列し、犠牲者を悼んだ。鈴木康友知事は「不適切な盛り土の監視体制を強化した。毅然と対応する」、斉藤栄市長は取材に「被災地の復旧・復興が最大の責務」と述べた。

2021年7月3日、大雨で地区の上流の盛り土が崩落。川を下って住宅地に流れ込み、家屋を押し流した。山あいでは過去に、大量の土砂や産業廃棄物が捨てられていた。こうした違法な盛り土を含む土砂が滑り落ちたとみられ、遺族らは「人災」と主張。県や市の対応も不十分だったと訴えている。

長女の西澤友紀さん（当時44歳）を亡くした小磯洋子さん（76）は「5年という節目は、遺族にはない。死ぬまでずっと、苦しくてつらいと思う。業者や行政に責任がある」と語った。

発生時刻とされる午前10時28分にはサイレンが鳴り響き、

遺族らが黙とうをささげた。妻の路子

さん（当時70歳）を亡くした田中公一さん（76）は、月命日には必ず自宅跡を訪れ手を合わせてきた。被災前に生まれた孫は5歳になった。「（妻を）返してもらえれば……。違う人生があったのに」と語った。

伊豆山地区では23年9月に立ち入りを規制する警戒区域が解除されたが、避難した132世帯227人のうち、帰還したのは29世帯60人にとどまる。遺族らは土石流発生の責任を問うため、崩落の起点となった土地の現旧所有者や県、市に損害賠償を求めて提訴。来年3月末までに判決が言い渡される見通しだ。県警は起点となった土地の現旧所有者と斉藤市長を業務上過失致死容疑などで捜索している。

（R8.7.4 毎日新聞より）

不適切盛り土 根絶へ「盛り土110番」
県がポスター、チラシ 作成

熱海市伊豆山で発生した大規模土石流災害から5年の節目を前に、静岡県は危険盛り土の防止を呼びかけるポスターとチラシを作成した。早期発見に向けた情報提供の呼びかけや違法盛り土が造成される手口を紹介する内容。不適切盛り土の根絶に向け、特に多い県東部を中心に広く周知する。

不適切盛り土の撲滅に向けて啓発するポスターとチラシ。▶

B3判のポスターは「5年。忘れない。繰り返さない。未来へつなぐ」をキャッチフレーズに、700枚を作成。大規模商業施設や造成工事を請け負う建設業者に掲示を求め、不適切盛り土の通報や相談を受け付ける「盛り土110番」を紹介する。

A4判のチラシは4万8千枚を作成し、県東部の自治会などで回覧する。悪徳業者が「無償で整地する」などの甘い言葉で土地所有者の承諾を得て、違法な盛り土を造成する事例などを挙げている。造成業者だけでなく土地所

<https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/tochiriyou/1041004/1083754.html>



有者にも責任が及ぶことも記した。巻き込まれる可能性の高い農家に呼びかけるためJA各支店にも配布する。

盛土対策課によると、県内の不適切盛り土は熱海の土石流災害以降、年々減少傾向にある。一方で、通報件数は高止まりしていて、新たに造成されるリスクは高いという。鈴木康友知事は6月29日の定例記者会見で、熱海の土石流災害について「二度と悲惨な災害が起こらないようにしていくのがわれわれの責務」と再発防止を誓った。

（R8.6.30 静岡新聞より）

熱海土石流訴訟

旧土地所有者、なお責任否定 大詰め、遺族ら失望

熱海市伊豆山地区。被災した現場では復旧工事が続いていた。▶

熱海市で2021年に発生した大規模土石流は7月3日で発生から5年となった。盛り土はなぜ崩落したのか。遺族らが起点となった土地の現旧所有者や県、市に損害賠償を求めた訴訟は静岡地裁沼津支部で大詰めを迎えている。

法廷で尋問を受けた旧土地所有者らは責任を否定。他の被告に押し付けるような姿に、遺族らは失望を深めている。

崩落した土地はいわく付きだった。訴訟や県、市の資料などによると、不動産管理会社「新幹線ビルディング」が06年、高級別荘地とするため取得。翌年、熱海市に盛り土造成計画を届け出た。

その後、産業廃棄物を含む土砂が盛られ、約45～50メートルまで積み上がっていたとみられる。同社の元代表取締役(76)は11年、この土地を「ZEN ホールディングス」の元代表取締役(89)に売却。抜本的な安全対策は取られないまま、

21年7月3日に土石流が起きた。

「盛り土にゴミが入っているのは全く知らない」「後の管理が悪かった」。今年2月、本人尋問に出廷した「新幹線ビル

ディング」の元代表取締役は、22年に熱海市議会の百条委員会の証人尋問などで主張した通り、土地を貸していた盛り土造成業者や、売却先に責任があると強弁した。

一方、「ZEN ホールディングス」の元代表取締役は、3月の尋問で「私の土地が崩れて罪のない人が亡くなるなんて許せない。私に責任があると思っている」と述べた。

責任を否定してきたそれまでの姿勢を変えたようにも聞こえたが、「土地購入時に盛り土が違法との説明はなかった」などと法的な責任は認めなかった。説明はあいまいで、二転三転。弁護士が発言を遮る場面もあった。

訴訟では、県や市の対応の是非も焦点となっている。1ヘクタール以上の開発行為であれば県、それ未満であれば市が所管するとされていた。旧所有者側は当初も約0.9ヘクタールと届け出たが、後に約1.2ヘクタールと変更。県と市は大量の盛り土を把握しながらどちらが対応するのか定まらず必要な対応を命じる措置命令を出せなかった。

3月、法定に立った市担当者は「1ヘクタールを超えていると県に申し出たが聞いてもらえなかった」と、県担当者は「1ヘクタール超の明確な根拠がなかった」と語った。傍聴する遺族らの表情は硬かった。

訴訟は9月に結審し、来年3月までに判決が言い渡される見込みだ。

(R8.7.3 日本経済新聞より)



熱海土石流の教訓伝承

県警100人 救助訓練

救助訓練で土砂をかき分ける機動隊員ら。(静岡市)▶

28人が亡くなった熱海市の大規模土石流から5年を迎えるのを前に、静岡県警は6月24日、当時の教訓を伝承し、大雨や台風などの災害に備える救助訓練を実施した。災害派遣経験のない若手の機動隊員を中心に、約100人が参加した。(R8.6.28 毎日新聞より)



土石流で救助に当たった緊急事態対策課の鈴木岳巡查部長は、写真を見せながら当時の活動を説明し「被災者を助ける強い意思と、日々の訓練で持久力を鍛えることが重要だ」と伝えた。

訓練では、大雨による土砂崩れで住宅が巻き込まれ、中に人が取り残されたと想定。隊員らがスコップでコンクリート混じりの土砂をかき分け「もうすぐ助けます。頑張ってください」と声をかけながら、被災者に見立てた人形を救助した。

大規模土石流は2021年7月3日午前に発生。盛り土を含む大量の土砂が川を下って家屋を押し流した。

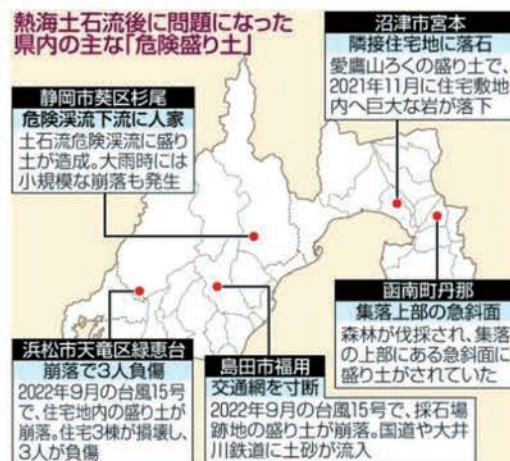
「危険盛り土」是正 道半ば 残土の処分場確保、費用回収困難…

2021年7月3日に発生した熱海土石流災害以降、静岡県内各地で危険な盛り土のリスクが露呈した。県や市町は人命リスクの高い盛り土に対する行政代執行や、土地所有者らへの指導を行いつつ、新たな盛り土の早期発見に努めている。ただ、安全確保にかかる多額の費用回収は困難になっていて、残土の利活用や最終処分場の整備も進んでおらずは道半ばだ。

土石流災害後の盛り土総点検などで、22年度に県内196カ所の不適切盛り土が確認された。詳細な調査には1カ所あたり1千万円以上かかるため、土石流が人家や公共交通機関に到達しないかどうか、集水域や勾配などを総合的に判断し特に危険度の高い盛り土を30カ所に整理した。このうち26カ所は市や県が地質調査や応急対策工事を進め、4カ所は事業者が是正した。

特に危険性が高いとされた熱海市伊豆山の逢初(あいぞめ)川源頭部、島田市福用、静岡市葵区の杉尾と日向では、行政代執行を実施中または実施済み。代執行を予定する伊東市富戸では工事請負業者が決まった。このほかの盛り土も含めて、県職員が定期的な巡回監視や大雨後の変状チェックを継続している。

行政代執行に投入した税金は2日時点で約31億4千万円



(島田市福用を除く)と見込まれる。盛り土行為者の協力を得られない、土地の所有者が死亡している、支払い能力がないなどの理由で回収が困難な状況が予想される。県盛土対策課の担当者は「盛り土は早期の発見と是正が鉄則になる」と話す。

新たな盛り土を防ぐには、残土の受け皿確保も不可欠。ダンプ労働者でつくる全日本建設交運一般労働組合東海ダンプ支部によると、土石流災害前は首都圏から本県に運び込まれ、不法投棄されていた残土は、盛り土規制法施行前の駆け込み搬出で、関東以北へと流れたとみられる。近い将来に県内の最終処分場不足も見込まれ、同支部の高橋立頭書記長は「国や県主導で受け入れ体制を整えなければ、将来また怪しい業者が不法投棄するリスクがある」と警鐘を鳴らす。

県内の不適切盛り土は25年度時点で149カ所に減少したものの、うち29カ所は総点検後に新たに見つかった。23年に施行された盛り土規制法の自治体マニュアル策定に関わった群馬大の若井明彦教授(地盤工学)は、限られた人員と予算で盛り土に対処するには、特に人命や財産を奪うリスクが高い地点に絞って重点的に取り組むことが重要と指摘する。「悪質業者に対しては抜き打ち検査も強力な抑止力になり得る」と提言した。

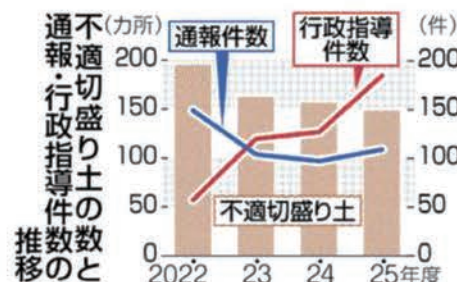
(R8.7.3 静岡新聞より)

◀ 行政代執行を受けて是正が進む盛り土(静岡市葵区杉尾)

点群データとレーザー光測定

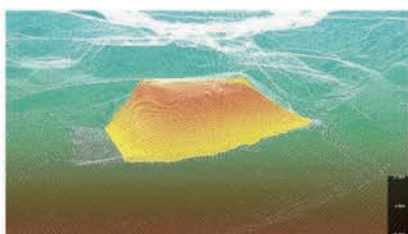
不適切盛り土、デジタル監視導入 初動強化、根絶に力

県は不適切盛り土の造成の早期発見と迅速な是正措置のため、デジタル技術を駆使した監視手法を導入して初動対応を強化している。県内の不適切盛り土は年々減少しているものの、通報件数は高止まりし、新たな造成リスクが潜在的にくすぶる。情報提供の協力も呼びかけ、不適切盛り土の根絶に力を入れる。



沼津市で6月5日に行われた県と市の合同パトロール。県が昨年10月に導入したレーザー光を使った測定器を盛り土に向けて、スマホ画面に形状が映し出された。保有する既存の3次元点群データと測定結果を比較することで、盛り土の規模の算出が即日可能だ。県盛土対策課の担当者は「行為者に対し、データを基にした毅然とした対応をとれるようになり、初動対応が早くなった」と手応えを語る。

不適切盛り土の発見が遅れ、盛り土が巨大化すれば是正は困難になる。新たな測定器の導入もあり、2025年度



▲県が新たに導入した測定器による分析結果。盛り土の面積や高さなどが迅速に確認できる。

の行政指導は前年度比58件増の185件と過去最多を更新した。測定器の購入や運用にかかる費用は、以前の調査の2日分以下で、これまでに60回以上測定した。造成が進行中の盛り土の調査も頻繁にでき、業者に対するけん制にもなっている。

盛り土規制法は、面積500平方メートルや高さ2メートルを超える盛り土を造成する場合規制対象となる。しかし、通報などを受けて県職員らが現場に駆け付けても、盛り土の規模について規制の対象外と主張する事業者は多い。以前は現場での規模の確定が迅速に



▲レーザー光を使った測定器で盛り土の規模を調べる県職員。

できず、事業者の曖昧な対応を許す一因になっていた。正確な規模を把握する調査は高額で回数も限られた。結果が出るまでもに時間がかかり、後手に回るケースがあった。

同課によると、熱海の土石流災害後の盛り土総点検で、県内では22年度に196カ所の不適切盛り土が確認された。25年度は149カ所に減少したが、そのうち29カ所は総点検後に新たに見つかった。通報件数は前年度比12件増の109件で、22年度以降、初めて増加に転じた。監視の目をかいくぐるような造成は後を絶たない。県東部を中心に、土地所有者が制度への理解を欠き、悪質業者の違反造成を許す「意図せぬ盛り土」も多い。県は、制度や通報窓口の周知に力を入れ「早期に発見して是正を促し、違法な盛り土造成を根絶したい」としている。（R8.6.23 静岡新聞より）

盛り土、東京・渋谷にも 地裁が住民への危険性指摘

東京都渋谷区富ヶ谷のマンション建設現場 ▶

盛り土があるのは山間部に限らない。東京都渋谷区富ヶ谷の閑静な住宅街の一角。最大10メートルの高低差がある約2300平方メートルの傾斜地で2024年からマンションの建設計画が進められてきた。

工事により土地の一部を削って発

生した土砂で区域内に1メートル超の盛り土ができあがったが、盛り土規制法に基づく許可は得ていなかった。近隣住民は区などに対応を求めたが折り合わなかった。25年10月に区を相手取り、建設業者に対して工事停止を命じるよう東京地裁に申し立てた。

区は造成過程の盛り土は規制法の対象にならないなどと主張。これに対して26年3月末の地裁決定は「工事の過程における盛り土を対象外とすると、崖崩れや土砂災害から国民の生命を守ることができない恐れがある」と指摘した。

今回の盛り土について住民に危険が及ぶ可能性があるとの認め、区に工事の停止命令を義務付ける仮決定を



した。区は事業者に工事停止と安全対策を命じた上で、判断を不服として即時抗告した。

住民らは盛り土規制法違反容疑でも建設業者を刑事告発し、警視庁は告発状を受理した。

群馬大学の若井明彦教授(地盤工学)は「規制法の主眼は山中などに危険な盛り土を放置させないことにあがるが、都市部の工事でも対象になり得ることを認識する必要がある」と指摘。今回の決定について「安全性に懸念があれば、行政は積極的に対応すべきだ」と話す。

（R8.7.4 日本経済新聞より）

盛り土規制法の主なポイント

農地、宅地など用途を問わず、自治体が規制区域を指定	
規制区域内では新設分は許可制。既存分も土地所有者らの安全管理を努力義務	
災害防止のため必要に応じ、工事事業者らに是正措置などを命令できる	
法人の罰金の上限を50万円から3億円に引き上げ	



リースバックの買取価格が著しく廉価であるとはいえないとして 自宅売主の売買契約の無効が認められなかった事例

事 案 の 概 要

令和2年5月、Y(被告、宅建業者)は、X(原告、70代女性)に対し、X宅(分譲マンションの一室)の将来的な取壊しの可能性にも言及しつつ売却勧誘の電話連絡をし、その日のうちにX宅へ訪問して再度勧誘した。その翌日、YはX宅を再訪し、Xを売主、Yを買主とし、売買代金:1950万円、手付金:50万円、違約金:390万円とするX宅の売買契約(本件契約)を締結し、Xは手付金を受領した。また、特約事項として「XはX宅引渡後も賃借人として入居するものとし、月額家賃18万円をYに毎月支払う」旨定めた。

同年6月上旬(手付解除期限前)、XはYに本件契約の解除を申し出たが、解除には金銭が必要であると述べられ、手付解除期限徒過後の同月下旬、違約金の問題で困っていると地域の包括支援センターに相談した。

同年7月、XはYに対し通知書を送付し、本件契約の公序良俗違反による無効、または、錯誤による本件契約を取り消しの意思表示をしたところ、YはXに対し、本件契約は有効であり、契約の履行がない場合、Xの違約による契約解除になる等と回答した。

その後、XはYを相手取り、同様の主張で本訴を提起した。これに対してYは、本件契約はXの違約により解除されたとして、Xに違約金等の支払いを求め反訴を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、本訴請求を棄却し、反訴請求を認容した。
(公序良俗に反し無効か)

X宅の令和2年固定資産税評価額は敷地分1362万円、建物分358万円である。一般に、土地の固定資産税評価額は路線価の7割ないし8割と考えられているから、X宅敷地分は、1945万円(1362万円÷0.7)と試算され、X宅評価額は2303万円(1945万円+358万円)と一応推定される。X宅を含むマンション内では、平成26年4月に第三者への売買として3300万円で取引された事例が存在するところ、当該事例は、X宅よりも低層階かつ専有面積も狭いもので、分譲価格は2980万円であった。そして、X宅の分譲価格は4260万円であり、上記取引事例よりは高額での取引が見込まれること、3932万円あるいは業者買い取りによる価格として3300万円という査定があることからすれば、X宅は3000万円以上の価格が見込まれる可能性がある。

しかし、上記評価額は一般的な売買の価格であり、売買契約後も占有者の立退きが予定されていないリースバック形態の場合には、より低額になると考えられること、売買金額については、Xが最初に金額を提示したものと認めら

れ、YがXの無知を利用して殊更安い金額を提示したものではないこと、売主Xが、買主Yが想定していた評価額より安い買取金額を提示してきた場合に、評価額に近い金額を提示しなければならないということをYに要請することは酷と考えられること、仮に評価額が3000万円としても、本件契約の売買金額は3分の2程度であり、著しく公平を失するとまではいえないこと等を総合的に検討すれば、本件契約の売買金額は市場価格よりも低額だが、公序良俗に反し無効とする程度のものとまではいえない。

(錯誤による取り消し)

またXは、契約締結時に、X宅の客観的な市場価格を意識せず、また、Yに対し月額18万円の家賃を支払うことを理解していなかったから、Xには錯誤があった旨主張する。

しかし、法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する場合、当該事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り当該意思表示を取り消すことができる(民法95条2項)、本件では、客観的な市場価格や家賃の額等の事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたとは認められない。

(消費者契約法による取り消し)

Xは、YがXに対し、実態とは異なる内容を告げて勧誘し、また、X宅の客観的な市場価格や相場等をXに告げないまま、本件契約を締結させたことが、X宅の客観的な市場価値ないし過去の成約事例を告げなかったことは不作為の不実告知と評価すべきであるから、消費者契約法4条1項1号により取り消されるべき等と主張する。

しかし、Yが、Xに対し、実態と異なる内容を告げて勧誘した事実は認められない。また、同号は、その文言から、作為による不実告知を規定したものと解されるから、客観的な市場価値や過去の成約事例を告げなかったという不作為について、不実告知があったと認めることはできない。

以上によれば、本訴請求についてXの主張は採用できず、本件契約に無効事由及び取消事由はない。

(反訴請求)

本件契約に無効事由及び取消事由はないところ、YがXに対し、手付金50万円を交付したこと、Yが、反訴状において本件契約を解除する旨の意思表示を行い、反訴状がXに送達されたこと、違約金が390万円であること、以上の事実が認められる。そして、Xが本件契約の無効ないし取り消しを主張して履行を拒絶していることは明らかであるから、Yは、Xに対し、手付金50万円の返還、並びに、違約金390万円の支払を請求することができる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



倒壊可能性ありと耐震診断された賃貸店舗について、立退料の提供を条件として正当事由が認められた事例

事 案 の 概 要

A(貸主)は、B(借主)との間で、平成30年5月、店舗(飲食店)の賃貸借契約の更新契約を締結した。(建物:昭和43年築、木造2階建。賃料月額17万円)

本件賃貸借契約書は以下条項が設けられた。

第22条(特約事項)

賃貸人は、本件建物が老朽化しているため、本件建物を修繕又は建て替える場合には、賃借人は賃借人に対し6か月前に通知するものとする。賃借人は、建替えに際して誠意を持って賃貸人と協議し協力することを承諾した。

令和2年3月、原告X(貸主・不動産会社)は、Aから売買により本件建物・土地の所有権を取得し、賃貸人の地位を承継し、また、被告Y(借主 個人)は、平成31年4月、相続により賃借人の地位をBから承継をした。

令和2年8月、Xは、Yに対し、本件貸室を令和3年3月限りで明け渡すことを条件に、714万円余を支払う旨通知し、令和2年9月、「解約通知書」を送付して、上記賃貸借契約書22条に従って、本件建物の建替えに関する通知とともに、本件賃貸借契約を解約する旨の通知を行ったが、Yが明渡しを拒否したため、Xが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の請求を認めた。
(本件解約申入れの正当事由の有無)

本件建物は、耐震診断書によれば、「総合評価」として「倒壊する可能性が高い」とされ、耐震性に問題があり、建築基準法の想定する大地震動によって倒壊する可能性が高いと認められる。また、構造検討書によれば、各種耐震工事によって、耐震等級1及び耐風等級1を達成することができ、その工事には236万円以上を要するとされており、その工事を行うことに経済合理性があるとは認められない。

さらに、Xは不動産業者であり、新築して、賃貸借物件として、Xの事業を維持するために必要な収益を得る予定をしていると認められ、本件土地の容積率は300%であり、敷地面積約70㎡の3倍に相当する延床面積約212㎡の建物を建築することが可能である一方、本件建物の延床面積は約81㎡であることからすれば、Xには建替えにより土地を有効利用する必要性があるといえる。

一方、Bは、昭和37年頃から、本件建物において、飲食店営業をし、YもBと一緒に30年以上営業していること、顧客には周辺住民の常連客が多くいることが認められる。他方で、本件貸室でなければ営業ができないという店舗で

はないと認められ、周辺には、飲食店の営業可能な店舗が複数あると認められる。

そして、本件賃貸借契約において、AとBの双方が、老朽化しているという認識の下、Aが建替えを行う可能性があり、Bは誠意を持ってAと協議し協力することを承諾したことが認められ、YもBの連帯保証人として、事情を認識・理解していたと認められる。

以上によれば、本件建物は、耐震性に問題があり、建築基準法の想定する大地震動により倒壊する可能性が高く、Xに耐震性の補強のために、建替えではなく耐震補強工事を行うよう求めることは、経済的合理性を欠くものとして相当でなく、Xには、建物を取り壊して新たに建設する必要性が認められる。

他方で、Yについても本件貸室を使用して店舗の営業を行う必要性が認められるから、解約申入れは、上記Xの必要性だけで正当事由を具備しているとまでは認められない。

もっとも、Yが周辺地域で飲食店を営むことが不可能とまでは認められず、貸室を使用することによって得られる利益は他の物件に移転したとしても一定程度代替可能であること、貸室の賃貸借に関する従前の経過からすれば、Xの不動産を取得後、建物を建替えて土地を有効利用できる期待は保護する必要性が高いといえるが、Yの従前と同様に貸室を賃借し、店舗の営業を行えるとの期待を、Xの期待より保護すべき必要性は低いというべきであり、XがYに対し相当額の立退料を支払うことにより、解約申入れには正当事由が具備されるものというべきである。

(立退料の額)

①立ち退きによって消滅する利用権の補償(借家権補償)は、割合方式価格と控除方式価格を求めた上で両価格を比較検討し、客観性が高い割合方式による価格を70、控除方式による価格を30の割合で加重平均して375万円余となる。

②立ち退きによって賃借人が事実上失うことになる利益の補償(営業補償)は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の営業休止補償に準拠して118万円余となる。

③立ち退きによって賃借人に支払わなければならない移転費用等の補償(賃料差額・移転実費等)は、補償基準の動産移転料、移転雑費、工作物取得補償及び借家人に対する補償に準拠して455万円余となる。

以上によれば、本件における相当な立退料の額は949万円余と認められ、XはYに対しこれを支払うことにより正当事由が具備されるものと解するべきである。



防災庁、11月にも設置 関連法成立 平時から対策推進

災害対策で国の司令塔となる新組織、防災庁の設置関連法が13日、参院本会議で可決、成立した。政府は11月の創設を目指す。首相をトップとし、他府省庁への勧告権を持つ防災相が業務を統括。南海トラフと日本海溝・千島海溝の両巨大地震、首都直下地震など大規模災害が想定される中、防災政策の基本方針や計画の立案、災害発生時の総合調整を主要業務とし、備えの強化と被害軽減を目指す。

◀ 参院本会議で防災庁設置関連法案が成立し、立ち上がって一礼する牧野京夫 防災庁設置準備担当相。

内閣直属の庁新設は、2021年9月のデジタル庁以来となる。石破茂前首相が在任中の24年秋に看板政策として設立準備を始め、高市政権が引き継いだ。

平時から被害抑制策を検討する「事前防災」を推進。災害発生時は応急対応から復旧・復興まで一貫して指揮し、被災者や自治体を支援する。政府の災害対策本部などの運営にも当たる。職員定員は352人とし、前身となる内閣府防災部局から1.6倍に増やす。

勧告は、取り組みが不十分な府省庁に対して出す。勧告を受けた府省庁は尊重義務を負う。

地方機関の「防災局」を置き、地域の防災対策強化を支援する。政府は27年度以降に2カ所設ける予定だ。多くの自治体から誘致要望があり、設置場所や業務内容の検討を続ける。

防災に関する専門人材の育成が、地方自治体も含め

て課題となっている。設置法には、省庁や自治体職員らの研修、防災研究を推進する施設として「防災大学校(仮称)」を開設できるとの規定も盛り込んだ。

設置法と併せて政府が提出した改正災害対策基本法も成立した。災害対策の基本理念に「被災者の良好な生活環境の確保」などを明記した。

(R8.7.14 毎日新聞より)



能登「復興住宅」が完成 石川・七尾に14戸、8月から入居

能登半島地震の被災地で初めて完成した災害公営住宅の落成式 ▶

2024年の能登半島地震で被害を受けた石川県七尾市で、自宅を失った住民向けの災害公営住宅が被災地で初めて完成し、7月23日に落成式が開かれた。一時的な住まいとして提供される仮設住宅と異なり、恒久的に暮らすことができる。

式には自治体関係者らが出席。山野之義知事は「仮設住宅の生活を余儀なくされている多くの被災者にとって、希望への第一歩となる」と述べた。今回建設されたのは14戸で、8月1日以降に入居が始まる。

鍵を受け取った入居者の大山智之さんは「すてきな部屋で、バルコニーがお気に入り。落ち着いて生活できる場所ができてうれしい」と話した。



災害公営住宅は、石川県の9市町と富山県氷見市で計約3100戸が整備される予定。入居まで最長3年ほどかかる見通しの自治体もあり、被災者の生活再建が依然として課題となっている。

七尾市では、約5600棟が全半壊し、今も約1500人が仮設住宅で生活している。14戸は鉄筋コンクリート造りの集合住宅で、2階建てと3階建ての計2棟から成る。間取りは1LDK～3LDKで、うち1戸は車いすに対応した。

石川県は入居から3年間の家賃無償化を決めている。

(R8.7.24 日本経済新聞より)

県、非木造調査力を強化 市町職員に研修 住宅罹災証明書の発行迅速化

静岡県は今夏、災害時の非木造住宅調査の体制強化に本腰を入れ始めた。昨秋の県中部における台風15号の竜巻災害では、木造住宅に比べ鉄骨造りなど非木造住宅の被害を調査できる市町職員の人材不足が鮮明となった。調査可能な市町職員の育成を通じ、迅速な罹災証明書発行と生活再建につなげる。

県主催の研修で住宅の被害認定調査を実践する自治体職員。(静岡市葵区の旧県職員住宅) ▲



県危機政策課によると、木造住宅の被害認定は屋根や柱、外壁などの損壊具合を点数式で積み上げて判断する。一方で、非木造住宅は建物の構造を考慮して柱の状況などを重点的に評価するという。災害時には木造の家屋が被災しやすいため、結果として非木造に対する調査経験が乏しくなる傾向があるという。

昨秋の牧之原市の竜巻災害では被害認定された住宅1350件のうち、非木造は100件。ただ、市役所内には非木造の調査経験がある職員は皆無で、災害対応の応援に来た他自治体でも経験者はごく少数。県外からの支援でやりくりしたという。

県は8日、初めて非木造住宅に特化した被害認定調査員養成研修を開催。県内24市町の税務担当職員ら約30人が受講し、静岡市葵区にある鉄筋コンクリート造り4階建ての旧県職員住宅を活用して居室の損傷程度の記録などを実践した。竜巻災害時に牧之原市に応援に入った川根本町税務住民課の神谷亮汰主事(24)は「当時は非木造住宅の調査経験がなかった。万が一に備え、知識を積みたい」と参加を決めた理由を語った。

大規模災害時は住宅被害の算定にいち早く対応できるかが、支援金の支給や仮設住宅入居の申請受け付けなど手厚い支援につながる。県

危機政策課の大路修平危機専門官(50)は「効果的に行動できるかは経験の有無が大きい。県内職員の習熟度を高める機会を今後も積極的に設ける」と話す。

自治体の住宅被害認定調査を支援する日本不動産鑑定士協会連合会によると、非木造住宅の調査経験者の不足は全国的な傾向という。同連合会災害対策支援委員長の佐藤麗司朗さん(52)＝東京都＝は「能登半島地震の際にも対応に苦慮するケースが散見された。非木造住宅が多い都市部での被害を想定し、木造と両にらみで備えておくべきだ」と警鐘を鳴らす。(R8.7.9 静岡新聞より)

静岡市

水害ハザードマップ一体化 洪水、内水 見開きで表示

内水氾濫と洪水の浸水想定を見開きで表示したハザードマップ。▶

静岡市は、これまで個別に作成していた洪水や内水氾濫、土砂災害のハザードマップを一体化し、中小河川氾濫や高潮による浸水も反映した新たな水害ハザードマップを作成した。同じエリアの洪水と内水の浸水想定を見開きで掲載し、水害によるリスクを1冊で確認できるのが特徴。8月から全戸配布する。

浸水は雨水が排水しきれずにあふれる内水氾濫から発生し、川の水があふれてまちに流れ込み、洪水になる。市危機管理課によると、見開きで内水氾濫と洪水のハザードマップを表示することで、時系列でリスクの高まりが

分かるよう工夫した。

土砂災害や高潮の恐れがある場合も1枚のマップに重ねて表示し、自宅や職場などの水害リスクが一目で確認できる。

マップは北部と南部の2種類あり、計32万7千部を配布予定。同課は「水害はリスクを事前に確認すれば避けられる。人的被害ゼロとなるよう、必要な行動を取ってほしい」と呼びかけている。(R8.7.16 静岡新聞より)



災害時の応援職員受け入れ計画策定

5市町が2026年度末まで予定なし

大規模災害時に他自治体からの応援職員受け入れに関する計画について、静岡県内35市町のうち5市町が2026年度末まで策定予定のないことが6月30日、静岡新聞社の取材で分かった。この5市町は下田と熱海、伊豆、河津、森。未策定により発災直後の混乱収拾の足かせとなる可能性がある。

県が同日の県議会6月定例会の危機管理くらし環境委員会で、具体的な市町名は伏せたまま策定済みの自治体数を明らかにした。計画では、各市町が住宅の被害調査や罹災証明書の発行といった支援を受ける業務内容、避難所運営の人員配備体制などを盛り込み、初動態勢の構築に備えている。

関係者によると、既に独立した計画を策定済みなのは静岡と浜松の両政令市など15市町。県が呼びかけた結果、26年度中に新たに15市町が策定を見込む。策定

義務はないものの、県は「地震・津波対策アクションプログラム」で25年度末までの計画策定市町の割合を「100%」と掲げ、整備を呼びかけていた。だが、伊豆半島を中心に策定未計画の自治体が一部で残り、目標に届いていない格好だ。

ある防災関係者は「事前に計画を立てておかないと、せっかく応援に来てもらっても『手持ち無沙汰』の状況が生まれる危険性がある」と警鐘を鳴らす。

昨秋の牧之原市の竜巻災害では、市は県内外から延べ約1200人の応援職員を受け入れた。市は受け入れ計画に基づき、災害廃棄物の処理や住宅の被害認定調査などに配置した。森田克彦危機管理監は「計画があったからこそ、根拠を持って人

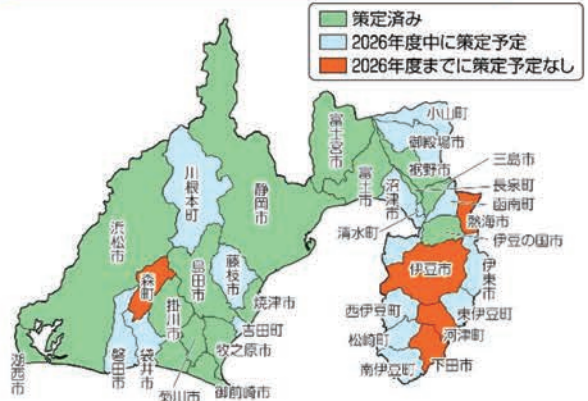
員を配置できた。これほど多くの職員を迎える際に準備がなければ現場は混乱していたはず」と振り返る。

ただ、未策定の自治体にも苦悩の色が浮かぶ。一様に必要性を強調するものの、複数自治体が取材に対し要因として「人手不足」を挙げた。一部の市町は「27年度以降に策定したい」としているが、伊豆市の担当者は「他にも防災関連の計画策定があり、業務が追いついていないのが現状」と吐露する。

静岡大防災総合センターの岩田孝仁客員教授は「特に大災害時には皆が混乱する。混乱収拾のため、あらかじめルールを整備しておくことは大変重要」と指摘し、策定の必要性を説く。

(R8.7.1 静岡新聞より)

◀ 竜巻災害を受け住宅の被害調査などの応援に派遣された自治体職員ら。大規模災害時には市町外からの助力が不可欠となる。(2025年9月・牧之原市役所棟原庁舎)



沼津・明電舎

空き社宅をリノベ 一時避難所に
地域交流の拠点 来秋稼働へ

企業の遊休資産を地域の防災インフラとして活用する先進的な“防災まちづくり”が沼津市で動き出す。重電メーカーの明電舎(東京都)が約1億円を投じ、同市神田町にある自社社宅の一部をリノベーション。災害時の指定避難所の不足に悩む地元の受け皿とするほか、沿岸部からの津波避難も想定した広域的な一時避難所とし、平時は日常の交流拠点へと生まれ変わらせる。同社によると、来秋の本格稼働を目指す。



▲ 改修する3階建ての社宅1棟。一時避難所や日常の交流拠点へと生まれ変わらせる。



▲ リノベーションする社宅を見学する関係者。

改修するのは、空室となっている3階建ての社宅1棟。計画によると、1階は日常の交流フロアとし、デジタル端末の利用や、ものづくりを楽しめるスペースを整備。庭先にはウッドデッキを設けて憩いの空間をつくる。一方、1階のベランダの柵を撤去して災害時に土足のまま物資を受け渡せるようにするほか、2、3階の各部屋を一時避難所に充てるなど、非常時の活用法も検討している。

社宅は30年以上前に建てられ、これまで家族寮として使われてきたが、現在5棟のうち2棟が空室となっている。一方、地元の金岡地区では近年、人口が急増し指定所のスペース不足が課題となっていた。このため、自治会側の打診により2024年、同社と沼津市、同地区連合自治会が災害支援協力をに係る協定を結んだ。

協定に基づき、災害時に指定避難所の金岡中の収容が難しくなった際、空室の2棟を一時避難所として開放する。昨冬には同社宅で停電を想定した訓練を住民と共同で行うなど、平時から連携を深める取り組みを続けてきた。

南海トラフ巨大地震への備えが急がれる中、今年6月には山梨県東部・富士五湖を震源とする地震で、静岡県内でも小山町で震度5弱を観測した。これを受けて7月上旬、津波被害が想定される同市沿岸部の自治会関係者ら約30人も現地を訪問。被災後の長期避難を受け入れる新たな可能性も視野に視察を行った。

同社の担当者は「企業を挙げて地域課題の解決を支援したい。今後どのような運営方法で継続的に活用していくのか、皆さんから知恵をいただきながら進めたい」と話す。金岡地区連合自治会と同市自治会連合会の会長を務める土屋新一さん(79)は「民間企業のサポートは非常に心強い。他の企業でも同様の取り組みが広がる契機になれば」と期待を込めた。(R8.7.17 静岡新聞より)

県内初＝藤枝市・浸水被害対策

止水板に特化 設置費補助 自主防災会に無償貸し出し周知

藤枝市が自主防災会に無償で貸し出す簡易止水板 ▶



藤枝市は本年度、局地的な大雨や台風による浸水被害の対策として、県内自治体で初めて止水板に特化した設置費用の補助を開始した。ただ、現時点の申請件数は1件。問い合わせが多い一方で、周知不足と設置件数の少なさが課題に挙がる。昨年9月の台風15号では道路冠水65件、床上浸水14件、床下浸水78件が市民らからの通報で判明し、対策は急務となっている。市は、突発的な大雨や浸水被害に備えて地域住民が自主的に行う対策を支援するため、自主防災会に簡易止水板を無償で貸し出し、利用促進につなげる。

止水板は屋外から建物内への雨水の浸入を防ぐため、住居の出入り口などに非常時に設置する取り外し可能な金属や樹脂製の板。市は購入や設置工事に要する費用の2分の1以内を補助している。住居などを対象とし上限30万円。止水板には2万円程度の簡易止水板や、玄関の入り口での設置が有効な20万円以上のアルミ製、通気口用といったさまざまな種類がある。



玄関の入り口などに設置するアルミ製の止水板

市が貸し出すのは樹脂製の簡易止水板で、連結パーツなどがセットの「プラバリア」とL字形の「フロードシールド」の2種類。水圧がかかるほど止水力が上がり、土のうよりも軽量で設置しやすいという。対象は市内六つの自主防災会。市水防対策室によると、自主防災会内の浸水リスクが高く、希望する住居への設置を想定している。

8月3日から12月4日までを期間とし、希望した各自自主防災会は3週間ずつ使用できる。床上、床下浸水被害が深刻な地域の自主防災会に優先して貸し出す予定という。期間終了後も希望があれば随時対応する方針。市水防対策室の長谷川敦主幹(48)は「止水板は財産を守るために有効な手段。浸水対策の強化と市民の自助、防災意識の向上につなげたい」と強調する。

清里1丁目自主防災会は頻発化・激甚化する水害を踏まえ、少しでも被害を防ぐ方法の一つとして応募した。清里地区は市の浸水被害想定で3～5メートルの浸水の可能性がある。山本哲司会長(65)は「簡易ではあるが、止水できる道具。購入の際は市の補助が受けられることを住民に知ってもらい、家屋に水や土砂が入ってしまった時、『知らなかった』がないようにしたい」と話す。

市は「自らの地域は自ら守る」という自助・共助の精神を重視し、地域と連携した水防体制の強化が不可欠と考える。4月には洪水・土砂災害のハザードマップも全戸配布し、市民の災害への危機意識醸成を図っている。市大規模災害対策課の村松紀幸課長(53)は「ハザードマップと照らし合わせ、平時から備えてほしい」と呼びかける。(R8.7.26 静岡新聞より)



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構



【フラット35】のペアローン[※]で 希望の住まいを手に入れませんか？

※ペアローンは、1つの物件に対し、ご夫婦、親子、パートナーなどがそれぞれで借入申込みを行い、2つの【フラット35】を併せて利用することができる制度です。

メリット①

異なる借入期間を 選択可能

お互いのライフスタイルを活かして、個別の借入期間を設定することができます。どちらかが35年、もう一方が20年といった返済計画も可能になります。

メリット②

それぞれ団体信用 生命保険に加入可能

ペアローンの場合、それぞれのお申込みご本人が団体信用生命保険の契約者になるため、それぞれに合ったプランを選択することが可能です。

メリット③

返済口座を個別に

ペアローンの場合、返済口座が分かれるため、どちらか一方の口座に資金を移動するような手間も省くことができます。

(注1)【フラット35】取扱金融機関のうち、ペアローンを取り扱っていない金融機関があります。ペアローンの取扱金融機関については、フラット35 サイト (www.flat35.com) またはカスタマーセンターにお問い合わせください。

(注2)【フラット20】【フラット50】でもペアローンの利用が可能です。

【お問い合わせ】全宅住宅ローン株式会社
代理店 株式会社静岡宅建サポートセンター
関東財務局長(7)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号
〒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 054-246-1537 FAX 054-248-2724 <https://www.zentakuloan.co.jp>





住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

お申込み数
約**3倍***に増加！

※2024年度(1月末まで)の借換融資申込件数358件と、
2023年度(1月末まで)の同件数1,207件による比較

全期間固定金利の住宅ローン 【フラット35】

あなたも **借換え** を、
検討してみませんか？

住宅ローンで
こんな
お悩みありませんか？

政策金利が上がるんだって。
もしかして
住宅ローン金利も？

10年間の固定金利が
終わって、変動金利に
切り替わるけど、**返済額**は
どうなるだろう？

また変動金利の
変更通知が届いた。
さらに**返済額**が
増えたら嫌だな。

将来のために貯蓄したいし、
返済額は
固定させたいな。



【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト (www.flat35.com) でご確認ください。

【お問い合わせ】全宅住宅ローン株式会社
代理店 株式会社静岡宅建サポートセンター
関東財務局長(7)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号
〒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 054-246-1537 FAX 054-248-2724 <https://www.zentakuloan.co.jp>





高齢者が住宅を借りるには

見守りサービスで大家の懸念解消 遺品の処分費用は保険で

高齢者が賃貸住宅を借りづらい状況が続いている。単身の場合、大家が懸念するのは孤独死のリスク。どうしたら高齢者が安心して暮らせるようになるのだろうか。関連の見守りサービスや保険を取材し、探った。

「見守りサービスを付けるのが、契約上必要であることを納得してもらうのは時代の流れだと感じます」。横浜市の不動産会社「すまいコンシェルジュ」社長浅田真一朗さん(40)は、こう話す。

ある単身の60代男性に同社所有のマンションを賃貸しており、男性の了解を得て今年5月に民間の見守りサービスを導入した。万が一、孤独死などが起きた場合に資産価値が下がることを懸念したという。

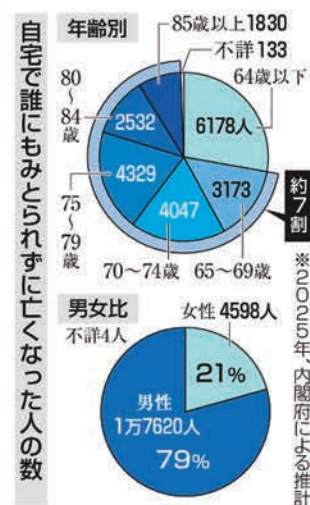
導入したのは、不動産会社「R65」(東京)が2024年から提供する「らくもり」。電気の使用状況を確認し、何らかの異常を検知すると、人工知能(AI)の音声で入居者本人の携帯に電話する。つながらなければ、親戚や友人らにメールが届く仕組みだ。

こうしたサービスは入居者側にも安心感を生んでいる。東京都練馬区

の40代男性は、70代の父親が別の民間会社の見守りサービスに入り、アパートを借りられた。男性は「近所との付き合いが希薄だから、(月額2千円台の利用料は)必要経費と思うよりほかない」。

実際に自宅で誰にもみとられずに亡くなる人は増えている。内閣府が4月に公表した推計によると、25年は2万2222人。24年比で366人増加した。全体の8割を男性が占め、65歳以上は7割に達した。自宅で誰にもみとられずに亡くなった人の数 一方、孤独死が起きた場合の負担を保険によって軽減する動きも。賃貸住宅の入居者の遺品処分にかかる費用などを補償する、いわゆる「孤独死保険」の支払い実績が増えている。

日本少額短期保険協会(東京)の調査によると、24年度の支払い実績は2220件。初回調査(期間は15年



4月~16年1月)は440件だった。同協会に未加盟の損害保険大手が火災保険などの特約で補償する場合もあり、支払い実績はさらに膨らむとみられるという。

保険会社と契約し、大家が支払う場合の保険料を肩代わりする自治体もある。

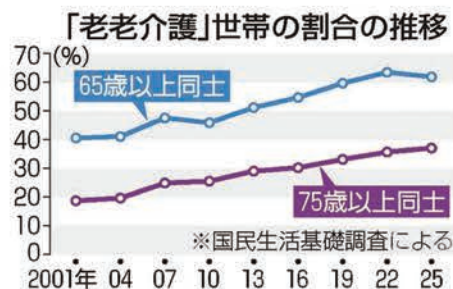
名古屋市は22年、損保大手の自治体向けの保険に加入した。不動産業者らを対象にしたアンケートで、単身高齢者への不安が多かったことがきっかけとなった。不動産業者らの経済的負担を軽減する取り組みで、249戸(今年5月末現在)に適用した。同市の担当者は「高齢者の入居を受け入れる一定の動機付けになっている」としている。

(R8.7.11 静岡新聞より)

共倒れや孤立支援急務

75歳以上の老老介護世帯37% 単身高齢者は最多933万人

厚生労働省は15日、2025年の国民生活基礎調査を発表した。在宅で介護する世帯のうち、介護を受ける人と世話する人が共に75歳以上の割合は37.1%に上った。22年の前回大規模調査から1.4ポイント上昇し過去最高だった。65歳以上で1人暮らしの人は933万人を超え、最多を更新した。人口が多い団塊の世代が75歳以上になり「老老介護」が一段と深刻化。介護疲れによる共倒れや単身者の孤立が課題になっており、支援体制の充実が急務となる。



65歳以上同士の老老介護は61.9%で、前回から1.6ポイント減った。75歳以上同士は01年調査時の18.7%と比べ約2倍になった。介護を受ける人が重症化したり、世話をする人が認知症になったりし、介護の負担増加が問題化している。

一方、世帯総数のうち、65歳以上の人で構成する高齢者世帯は31.9%の1754万6千で過去最多。このうち単身は933万5千人で、内訳は女性582万4千人、男性351万1千人だった。厚生省は、平均寿命の伸びで「配偶者が亡くなり単身になる高齢者が増えた」と分析した。

18歳未満の子どもがいる世帯は16.7%の917万4千で減少傾向が続いている。このうち子ども1人の世帯が

50.1%を占め、初めて過半数となった。「2人」は38.3%、「3人以上」は11.5%だった。

1世帯当たりの24年の年間平均所得金額は575万2千円で前年比7.3%増。前年からの伸びは過去最大だった。世帯構成別では、高齢者世帯が6.8%増の336万1千円、子どもがいる世帯が4.5%増の857万3千円などだった。

ただ、生活意識の調査項目では「苦しい」との回答が全世帯の55.4%に上った。所得が上がっても、物価高で家計のやりくりが苦勞している傾向がうかがえた。

今回は3年に1度の大規模調査で、質問項目やサンプル数を増やした。

(R8.7.16 静岡新聞より)

法成立、28年までに開始

身寄りない高齢者を包括支援 入退院や死後手続き、低額で

頼れる親族ら身寄りのない高齢者の支援を強化する社会福祉法などの改正法が6月 19日、参院本会議で賛成多数により可決、成立した。単身世帯が増加し、親族間のつながりが薄れる中、各地の社会福祉協議会(社協)などが日常生活や入退院、死後の手続きを包括的に支援する仕組みを法制化。十分な資力がない人は無料や低額で利用できるようにする。厚生労働省は2028年6月までの開始を目指す。

ただ、支援を担う各地の社協は職員が不足しているケースがあり、実効性の確保へ体制強化などが課題となりそう。

身寄りない高齢者の支援を強化する改正法のポイント

- 身寄りない高齢者を対象に、日常生活や入退院、死後の手続きを包括的に支援する仕組みを法制化
- 十分な資力がない人は無料や低額で利用できるようにする
- 地域を問わずサービスを提供できるよう、各都道府県社会福祉協議会に取り組みを義務付ける。具体的な業務は各市区町村社協が担うことを想定

新たな仕組みでは ①日常生活での定期的な見守りや金銭管理 ②身元保証が必要な病院や介護施設の入院・入所の手続き、費用支払いの代行 ③死後の葬儀・納骨・家財処分、行政への届け出といったサポートをする。認知症などの影響で判断能力が不十分な人も対象とする。

現在も同様の取り組みをする民間業者や社協が

身寄りない高齢者支援のイメージ

各地の社会福祉協議会など

- 日常生活
 - 定期的な見守り
 - 金銭管理
- 入院・入所
 - 手続き支援・費用支払い代行
 - 身元保証
- 死後対応
 - 葬儀・納骨・家財処分
 - 行政への届け出

身寄りない高齢者

※厚生労働省の説明による

あるが、地域を問わずサービスを提供できるよう、各都道府県社協に取り組みを義務付ける。具体的な業務は、委託を受けた各市区町村社協が担うことを想定。民間業者や社会福祉法人も運営主体になれる。

民間サービスでは利用料が高額なケースもあるため、資力に応じて低額や無料で受けられるようにする。具体的な要件は厚生省が今後詰める。

改正法はほかに、「住宅型」の有料老人ホームの入居者を対象に、介護保険サービスを利用するのに必要な「ケアプラン」の作成と生活相談の費用を有料化し、原則1割の自己負担を求める。介護人材の確保が難しい中山間地などでは、介護施設の職員配置基準を緩和できるようにする。

介護福祉士らでつくる都道府県の「災害派遣福祉チーム」(DWAT)の体制強化に向け、国によるチーム員の登録制度を導入する。

(R8.6.20 静岡新聞より)

認知症カフェ開設を後押し

浜松市、運営費の半分補助 ロコモ体操や予防講座開催

認知症カフェ「さんさん」が開いた認知症予防イベント。▶

認知症の人や家族、住民が集う「認知症カフェ」。当事者や家族を地域で支援する取り組みも広がっている。認知症カフェの人口10万人当たりの件数をみると、東海4県では岐阜県が9.50件で全国平均(9.02件)をわずかに上回った。三重県、愛知県、静岡県の順で続く。(R8.5.9 日本経済新聞より引用)

東海4県の認知症カフェ設置件数

全国順位	県名	件数
17	岐阜	9.50
25	三重	8.24
28	愛知	8.08
37	静岡	6.27

(注) 人口10万人あたりの設置件数。2024年度調査。人口は24年10月時点

浜松市では認知症カフェの設置を支援する取り組みが進む。専門家は配置などの条件を満たすと開設や運営費用の半分の補助する制度を設けており、2025



年9月時点で8カ所が認証済みだ。

認知症ケアの研究を手掛ける浜松人間科学研究所(浜松市)の奥山恵理子代表は15年に市内で初めて認証を受けた「ひだまり」を開いた。ロコモ体操や認知症予防講座月2回提供している。複数人の前で悩みを相談しづらい来訪者には自身が運営する別の認知症カフェ「さんさん」で個別相談に乗り、必要があれば医療機関を紹介する。

奥山さんは「認知症で重要なのは早期発見だ。気軽に相談できる体制を通じ、今後も認知症の当事者や家族と医療を結ぶハブの役割を果たしていく」と語る。

国の新制度 認定11戸

高齢者見守り住宅、県内確保進まず 業者「利点少ない」見方も

高齢者の貧困化や認知症増加を踏まえ、高齢者向けの賃貸住宅の確保が静岡県内で課題になっている。孤独死や家賃滞納などを理由にした高齢者への賃貸物件の貸し渋りが問題になる中、国は昨年10月に見守り付き賃貸住宅「居住サポート住宅」制度を始めたが、県内の認定戸数は11戸に低迷。申請する大家や不動産関係者にとって見守りのハードルが高く利点が少ないという見方や、行政の縦割りによる弊害が指摘されている。

自治体職員から居住サポート住宅の認定審査を受ける大家(右) = 伊豆の国市内 ▲



「物件的には問題ないと思いますね」。伊豆の国市内の木造2階建てアパートの空き室で7月上旬、住宅部局と福祉部局の市職員が立ち会い、居住サポート住宅の認定申請の物件を審査した。市職員は大家とともに部屋を巡って面積や水回りなどをチェックした。認定手続きを今後進める。

居住サポート住宅は主に単身高齢者を想定し、①センサーなどICTを活用した安否確認 ②定期的な見守り ③福祉サービスへのつなぎといった支援を義務付けた賃貸住宅。大家に対して

は家賃債務保証制度も導入された。家賃は比較的安く、県内で月額3万円台の物件もある。

ただ、普及は進んでいない。県内の認定戸数は7月16日時点で静岡市9戸と沼津市1戸、袋井市1戸。全国でも327戸にとどまる。国土交通省の担当者は「自宅で転倒して動けなくなった際も福祉につなげられる」と意義を強調しつつ「不動産業界と介護業界の連携が進んでおらず地域の温度差もある」と語る。県内の自治体の担当者は「不動

産業界には見守りのハードルが高いという声がある。業者側の利点がないのでは」と話す。

伊豆の国市など関係部局と業界が一体となって対応する市町がある一方、自治体の福祉部局と住宅部局の連携不足が申請の壁になるという指摘もある。伊豆の国市に認定申請した大家の星野好亨さん(53)＝熱海市＝は他市では関連部署をたらい回しにされたという。「行政の担当者が制度を十分に理解し、一緒に地域を良くしたいという意識で動いてほしい」と求める。

低年金では他制度利用困難

単身高齢者の見守り付き住まいの確保が課題となる背景に物価高による低年金高齢者の生活困窮がある。居住サポート住宅と同様に見守りなどの機能がある介護付き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の料金は月額10万～20万円台が大半で、国民年金の収入だけに頼る単身高齢者には利用が難しい。

県内の複数の介護関係者によると、近年、高齢者からの金銭面の相談が増えた。光熱費や食費、家賃など物価が高くなる一方で国民年金の収入は毎月6万円程度。生活費で預貯金を削り、介護系施設に入りたくても費用が足りなくなる。

見守りがない住宅で孤立する高齢者の中には、認知機能が低下しても医療機関を受診せず要介護認定を受けなかったり、「困っていない」と言って生活保護を申請しなかったりする人もいる。ケアマネジャーの一人は「認知症を放置した場合、ごみ屋敷に発展するケースもある」と述べ、トラブル前の早期対応の必要性を指摘する。

(R8.7.21 静岡新聞より)



警察庁 違反者対象

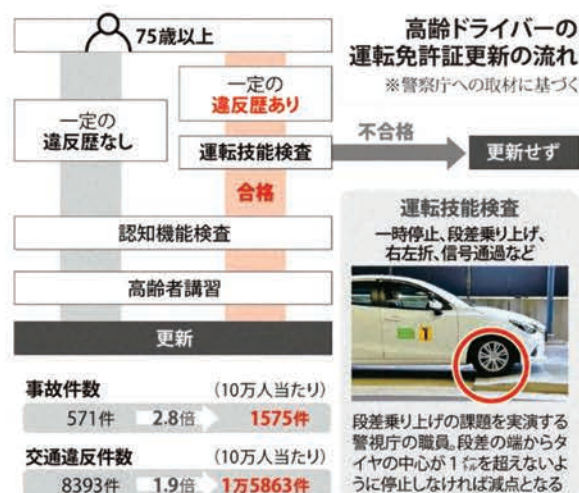
高齢ドライバー「運転技能検査」見直しへ 合格者の事故率高く

運転免許証の更新までに一定の違反をした高齢ドライバーに義務付けている実車試験「運転技能検査」の合格者を追跡調査したところ、無違反だった人より事故率が約2.8倍高かったことが6月25日、警察庁の分析で判明した。警察庁は運転技能検査が十分に事故防止につながっていないとして、検査内容を見直す方針。警察庁によると、免許保有者10万人当たりの75歳以上の高齢運転者による死亡事故は近年、75歳未満の約2倍となっている。

75歳以上の免許更新では、過去3年の信号無視や速度超過など計11種類の違反歴の有無で、手続きが異なる。無違反の人は認知機能検査をパスし、実車指導などの高齢者講習を受けて更新ができるが、違反歴がある人は運転技能検査に合格することが要件となっている。

運転技能検査は認知機能に問題がなくても身体機能の低下が事故原因になることから、2022年に導入された。警察庁は23年5～8月に運転技能検査に合格した5270人を対象に、受検後2年間の事故や違反の状況を追跡調査したところ、81人が83件の事故を起こしていた。10万人当たりの事故件数は1575件で、無違反者の571件より約2.8倍高くなった。交通違反で摘発された割合も無違反者の約1.9倍だった。

83件の事故を違反別にみると、前方や左右の不確認



などの安全運転義務違反が最多の53件で、歩行者妨害等10件、一時不停止9件と続いた。

運転技能検査は、指示された速度で走行できるかや、交差点での一時停止、段差に乗り上げた際にアクセルからブレーキペダルに安全に踏みかえられるかなど5項目を減点方式で採点している。25年は対象者が16万5756人で、14万5935人(88%)が合格していた。

警察庁は「運転技能が低下し、事故を起こしやすくなった人が合格している」とみて、運転技能検査の項目や採点方法の見直しを検討する。学識経験者や自動車教習所関係者ら8人の有識者会議を設置し、8月をめどに報告書を取りまとめる。

(R8.6.26 毎日新聞より)

「実家じまい」どう対処 管理困難 問題に 生前から準備を

親の死亡や施設入所に伴い、誰も住まなくなった家を処分する「実家じまい」への関心が高まっている。家の管理を続けるのが難しく、空き家を放置すれば近所トラブルに発展することがある一方、売却などを巡り親族間の合意や費用がハードルとなるケースも。手続きを円滑に進めるため、専門家は事前に家族らと話し合うなど、準備が肝心だと指摘する。

「自分が生きている間に処分しないと子どもたちに迷惑をかける」。横浜市の男性(69)は、島根県出雲市に立つ築127年の実家の扱いに頭を悩ませていた。90代の母が4年前に亡くなり、空き家になった。

遠方のため管理が難しく、外壁がはがれて危ないと近隣住民から修理を求められた。「火事が起きたら責任を取れない。実家じまいを真剣に考え始めた」と明かす。

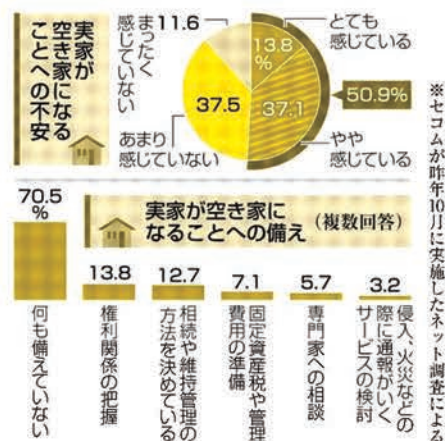
だが、解体費の見積もりを取ると少

なくとも300万円かかると言われ、地元の不動産業者には「売却は難しい」と断られた。親族から「放置したままでいいのではないか」との声も出始めた。

そんな中、空き家売却などを行う業者「ネクスウィル」(東京)に相談。同社を通じて20万円で売り出したところ、海に近い立地が気に入られ、買い手が現れた。残置物の処理や所有権移転登記などの手続きに費用がかかったが、解体するより安く済んだ。

同社の担当者は「定期的に換気するなどして状態が良い物件なら、値段次第で買い手は見つかる」と説明する。

警備大手セコムが、親と離れて暮らす30～69歳の560人を対象に昨年実施したネット調査では、実家が空き家になることに不安を感じているとの回答は「とても」「やや」を合わせ50.9%に上った。一方、空き家になることへの備え



(複数回答)は70.5%が「何も備えていない」と答えた。

一般社団法人「実家片付け整理協会」によると、いざ実家を処分しようとしても「思い出があるから残したい」と親族間で意見が分かれたり、費用負担を巡りもめたりすることもある。

同協会の渡部亜矢代表理事は「きょうだい間でも、実家じまいに対する切迫感や、どう処分したいかの考えには違いが生じがちだ」と指摘。「親が生きている間に家族で話し合い、結論を導くのが望ましい」としている。

(R8.7.26 静岡新聞より)

長泉町 オンデマンド交通 乗る場所、時間 柔軟に AI がルートを判断

長泉町は7月31日、乗降場所や時間帯を利用者のニーズに応じて運行する相乗り型の「AI(人工知能)オンデマンド交通」の出発式を開いた。車を持たない移住者などの利用が見込まれるという。8月3日に運行を始める。

9人乗りのワゴン車1台と4人乗りの小型車1台を午前8時半から午後5時半まで運行する。運賃は大人350円(3キロ以上450円)、子土も200円(3キロ以上250円)で未就学児は無料。予約は町公式LINE(ライン)のほか平日は電話でも受け付ける。支払いにはクレジットカードの事前決済と車内での現金払いができる。

利用者は40カ所の停留所から乗降場所を選ぶことができる。最短で乗車10分前の予約にも対応する。相乗りする利用者がいる場合、それぞれが希望する行き先から



▲ 車両2台が運行するAIオンデマンド交通の出発式

AIが運行ルートを判断する。ドライバーは車内のタブレットに表示されるルートに従って運行する。

従来の循環型のコミュニティバスは行き先や時間が制限され、住民のニーズに十分応えられなかった。長泉町は首都圏からの移住者が増えており、マイカーを持たずに引っ越してくる人も多い。AIオンデマンド交通の導入で、こうした移住者や高齢者の外出機会が増えることが期待される。

(R8.8.1 毎日新聞より)

その滞納、ただのルーズではありませんでした。 現場で動く JID の対応力 - 事例紹介 -

- ▶ 大阪府某マンション
- ▶ 契約年数 約 10 年
- ▶ 月額賃料等 85,000 円



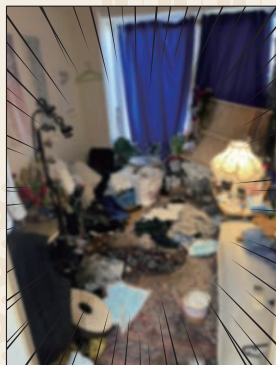
70 代 (男性)

この事例でかった

残置物撤去・廃棄費用の総額は **約 85 万円 !!**

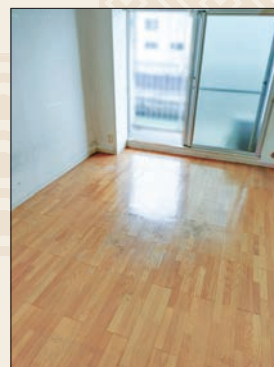
入居者の死亡で保証終了となった場合、これだけの費用がオーナー様の負担となる場合があります

▶ 残置物撤去前



2025年8月、大阪市内の物件で家賃滞納が発生。当初は連絡が取れない状態でしたが、10月に現地でお会いした際、入居者様が脳腫瘍により休業中であることが判明。入居者様の現状を把握したうえで、無理のない支払計画を立て、定期的な面会を通じて状況を見守ってまいりました。しかし、体調は好転せず、生活状況は次第に厳しさを増していきます。入居者様の支援に努める一方で、私たちはオーナー様の資産を守る責任も負っています。そのため、事態の長期化を見据え、法的な解決に向けた準備も並行して進めていくこととなりました。

手続きの準備が整った2026年1月、ご子息様より、入居者様が逝去されたとの連絡が入りました。JIDはすぐさまご遺族とお会いし、これまでの滞納状況や今後の手続きについて詳しく説明。相続放棄から、解約・明渡しの合意を進め、3月には残置物撤去を含むすべての対応を完了しました。ご遺族への配慮と、オーナー様への円滑な物件返還。一つひとつの案件に対し、状況の変化を見極め、誠実に対応すること。この積み重ねが、JIDに対する信頼に繋がると考えています。



◀ 残置物撤去後

入居者さまに万が一のことがあった場合でも、賃貸借契約の最後まで責任を持って対応します。

賃貸経営の「もしも」が起きた後まで、しっかり応える
保証サービス『JIDトリオTrust』

基本保証 + 原状回復 + 室内死亡保証

保証料 初回50% (最低保証料20,000円) / 月額1.0% (最低保証料400円)

送金日 毎月末日 (金融機関が休業日の場合は前営業日)

Trustの特徴 原状回復費用保証 (賃料等2か月分相当額)
室内死亡保証 (賃料等6か月分相当額)
※上限額50万円(20万円を下限額とします)

**マンガでわかる
JIDの賃貸保証!**

大家さんの賃貸経営を支える、
JIDの賃貸保証サービスをわかりやすくご紹介!

こちらのQRから
ご覧ください▶



JID GROUPの公式X更新中♪

X @jid_group



jid 日本賃貸保証株式会社 SHIZUOKA Office
〒420-0857 静岡県静岡市葵区御幸町 11-10 第一生命静岡鉄道ビルディング 4 階

☎054-275-3411



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/

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ヵ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
上乘せなし



「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!金利上乘せなしで
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



7 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

土日で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・磐田は土日で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

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)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211



浜松いわた信用金庫

《静岡ろうきん》 Web完結ローン



Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

申込み中だから

スマホを
離してください!!

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

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。
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。



シニアサッカー はつらつ

40歳以上、10年で9割増

静岡県「80歳リーグ」安全配慮

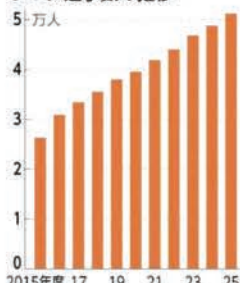
日本サッカー協会に登録する選手のうち、40歳以上のシニア選手は2025年度時点で5.1万人と、15年度比9割伸びた。都道府県別で増加率トップは京都。選抜チームの全国制覇をきっかけに急増した。静岡では80歳以上のリーグが始まった。生涯現役の取り組みは地域の健康づくりに直結する。

静岡県は23年、「80歳リーグ」を創設した。現在は2チーム、約40人が所属する。15年からは75歳以上が参加するリーグを運営していたが、70代と80代で身体能力の差が大きかったことから専用リーグを設けた。ショルダータックルやスライディングを禁止し、安全に配慮する。

1チームあたりのシニア選手数

広島県	83.9人
静岡県	79.4
福島県	61.3
茨城県	57.1
宮崎県	55.9
山形県	55.9
青森県	53.7
島根県	50.3
岩手県	48.3
千葉県	47.6

シニア選手数の推移



東海4県のシニアサッカー 静岡県内、最多1587人がプレー

東海地方でもシニアサッカーの選手数は増加傾向にある。岐阜県は10年間で3倍近くになった。静岡県は全国でも珍しく80歳以上リーグを創設した。現役選手の引退後の受け皿として機能するほか、健康維持の効果も期待される。

東海4県で選手数の増加率が最も高かったのは岐阜県だった。2015年度の204人から25年度には554人と172%の増加となった。次いで三重県が107%、愛知県が102%、静岡県が42%と続いた。

選手数が最も多いのは静岡県だ。2025年度で1587人と東海で最も多く、20チームが40代から80代までの年代別に分かれて活動している。「サッカー王国・静岡」情熱はシニア世代でも健在だ。(R8.6.27 日本経済新聞より引用)

▼ NPO藤枝東フットボールクラブシニアの選手たち



住宅地の民泊禁止 容認 観光庁、自治体に通知

観光庁は6月17日、住宅地での民泊を実質的に禁止する条例の改正を容認する方針を明らかにした。月内にも自治体に通知する。

民泊について、これまでは産業育成の観点から禁止は適切ではないとしてきたが、騒音などのトラブルが拡大していることを受け、方針転換した。

村田茂樹長官が同日の記者会見で明らかにした。法的拘束力がない「技術的助言」として通知することを検討している。

住宅地での民泊は、住宅宿泊事業法(民泊新法)が施行された2018年6月に解禁された。家主が自治体などに届け出れば、ホテルや旅館を営業できなかった住宅地でも年180日を上限に提

供が可能になった。

民泊新法では、自治体が条例で営業区域や日数を制限できる。ただ、観光庁は営業日数上限を0日にして実質的に営業を禁じる「ゼロ日規制」が、適切な規制の下で民泊を発展させる法律の目的を「逸脱する」として認めていなかった。

全国の届け出住宅数は、民泊新法施行から約8年で4万745件(26年5月15日時点)に達した。国家戦略特区に指定された地域での「特区民泊」や旅館業法上の簡易宿所の一部を含めればさらに増える。

インバウンドも堅調だ。日本政府観光局が17日発表した5月の訪日外国人旅行者数(推計値)は前年同月比3.6%減の約356万人だった。1~5月の累計

は前年同期比1.1%減の1793万6000人。中国の渡航自粛の影響があるものの、韓国や台湾などからの増加が補い、昨年よりやや少ない水準で推移している。

訪日客と民泊施設の増加に伴い、トラブルも増加した。例えば、東京都新宿区では騒音やごみなどに関する苦情が21年度に70件だったが、25年度は924件に急増。無許可営業も後を絶たず、ゼロ日規制容認などを求める自治体も増えていた。

政府は30年に訪日客6000万人を達成する目標を堅持している。観光庁はゼロ日規制容認のほか、騒音計や監視カメラなどの設置を条例で民泊業者に義務化できる通知も併せて出す方針だ。(R8.6.18 毎日新聞より)



県内路線価、2年連続で上昇 熱海が伸び率15%で首位

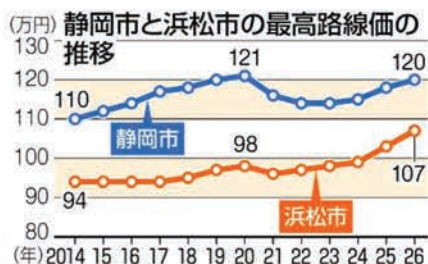
最高路線価「静岡・呉服町通り」に入れ替わる

(R8.7.2 毎日新聞、日本経済新聞より引用)

国税庁が発表した2026年1月1日時点の路線価で、静岡県内の標準宅地は前年比0.3%上昇し、2年連続の上昇となった。観光需要が回復し、にぎわいを見せるJR熱海駅南側の地点が伸び率で5年連続で県内首位となった。25年に続いて下落した地点はゼロだった。



▲県内最高路線価額となった静岡市葵区「呉服町2丁目」



県内の最高路線価は、昨年まで46年連続で静岡市の「紺屋町名店街呉服町通り」だったが、今年は同市の「呉服町通り」になった。

路線価は道路に面した土地1平方メートル当たりの1月1日時点の評価額。国土交通省が3月に公示した地価の8割程度を目安に算出される。県内13税務署管内の最高路線価は、前年と比べて上昇が9地点、横ばいが4地点。

県内トップとなった「呉服町通り」の路線価は120万円で、前年より2万円(1.7%)上がった。「紺屋町名店街呉服町通り」は119万円で呉服町通りを下回った。

対前年比変動率の上げ幅が最大なのは熱海市田原本町の「平和通り」で、15.8%上昇の44万円。名古屋国税局管内の変動率では2番目に高い。次いで静岡市清水区の「市道草薙1丁目5号線通り」9.5%上昇の23万円だった。

芝口直樹不動産鑑定士は県内最高路線価の地点変更について、「紺屋町名店街呉服町通り」に隣接する静岡パルコが来年閉店する影響を挙げる。「賑わいやイベントの開催状況をみると呉服町通りに勢いがある」と分析した。



熱海市は観光需要が引き続き旺盛な一方で「商業地の供給が少ない」ために上昇中。浜松市中央区砂山町や静岡市清水区など上昇地点の多くは「駅前の希少性が見直された」とし、駅周辺エリアへの投資意欲が高いとみる。

静岡県の最高路線価額		
税務署	所在地	路線価
静岡	静岡市葵区呉服町2丁目	120(1.7%)
浜松西	浜松市中央区砂山町	107(3.9)
熱海	熱海市田原本町	44(15.8)
三島	三島市一番町	28(3.7)
沼津	沼津市大手町1丁目	26(0.0)
清水	静岡市清水区草薙1丁目	23(9.5)
藤枝	藤枝市前島1丁目	15.5(3.3)
浜松東	浜松市中央区和田町	11.5(4.5)
富士	富士市本町	11.5(0.0)
掛川	掛川市駅前	11.5(4.5)
磐田	磐田市中泉1丁目	11(4.8)
島田	島田市日之出町	8.3(0.0)
下田	下田市東本郷1丁目	8(0.0)

(注) 1平方メートルあたり、単位は万円。カッコ内は前年比上昇率

◀ 県内上昇率が最も高かった熱海市田原本町「平和通り」

路肩にパーゴラ、キッチンカーのスペース 県内「ほこみち」拡大中 沼津駅南口で新たに運用、活気創出に

かつて「商都」と呼ばれたものの、2000年以降はデパートの撤退などが相次ぎ、中心市街地の低迷が叫ばれて久しい沼津市で、当時のにぎわいを取り戻そうと道路空間を活気あふれる場へと変える「歩行者利便増進道路(通称・ほこみち)」の新たな運用が始まった。同様の指定は県内で広がりを見せており、各地で好事例が生まれている。市は「市街地の風景を変化させ、人の流れを生み出した」と意気込む。



JR沼津駅南口付近で新たに運用が始まった「ほこみち」。休憩施設や飲食などの出店スペースが設けられた。

今回運用が始まったのは、JR沼津駅南口の商業施設「イーラde」南側の県道に沿った約130メートルの区間。県内では15カ所目の指定だが、従来の歩道上に限った範囲ではなく、道路の路肩を活用した県内初のケースだ。区域内にはパーゴラ(日陰棚)や屋根付きベンチのほか、キッチンカーや屋台を営業できる多目的スペースを設けた。出店者が市に申請すると利用できる。

初日に出店した地元の人気カフェ「チャトラコーヒー」の安藤真帆さん(34)は「日常的に店が並べば街を歩きさ

かけになる」と話し、周辺の商店街への波及効果を期待する。

沼津と同じく中心市街地の低迷から脱却しようと、ほこみちを活用した先進事例が磐田市にある。JR磐田駅北口の商店街「ジュビロード」では、NPO法人「いわたタウンマネジメント」が毎週木曜、飲食やクラフト作品などの販売イベントを開催。大石徹理事長(72)は「地域に定着し、人通りが戻りつつある。近くに実店舗を構えることを見据えて参加する出店者もいて、空き店舗の解消にもつながっている」と手応えを語る。

沼津市もこうした民間主導による日常的な利活用を目指し、ほこみちのエリア拡大を視野に入れる。さらに、同駅南口前の旧西武百貨店沼津店跡地に今秋オープンするにぎわい拠点「ヌマヅジャムズ」や、大規模リニューアル中の中央公園との連動も計画する。頼重秀一市長は「鉄道高架事業の完成まで先が長いが、その間も沼津の中心市街地が変わっていく姿を見せたい」と述べ、市が目指す「ヒト中心」の公共空間の創出へ意欲を示した。

(R8.7.12 静岡新聞より)

歩行者利便増進道路(通称・ほこみち) 2020年の道路法改正で創設された。新型コロナウイルス対策として飲食店を支援するために導入された「コロナ占用特例」の恒久化を見据えた制度。26年3月末現在、全国33都道府県で計201路線が指定されている。最も多いのは福岡県の29路線。本県は沼津のほか、静岡、富士宮、富士、磐田、藤枝の各市に計16路線あり、全国で5番目に多い。

大井川鉄道

井川線、観光列車化 絶景を満喫、負担増に懸念の声も

大井川鉄道(静岡県島田市)は7月1日、井川線(千頭―井川駅、全長25.5キロ)の運賃を大人1340円から2.6倍となる3500円に値上げし、観光列車化した。大幅な値上げに対して、利用客からは理解を示す声がある一方、利用頻度を減らすなど負担を懸念する声も出ている。

千頭駅では、午前9時15分発の始発電車に予約した観光客6人が乗り込んだ。観光列車化に合わせて6月中旬から、周辺の飲食店の関係者が弁当の販売を始めていて、「お弁当はいかが」などと乗客に声を掛けていた。

大阪府藤井寺市の会社員、崎川広文さん(62)は「最初は高いと思ったが、他の観光列車もこんなもの。この値段で素晴らしい景色など非日常を楽しめる。また来たい」と満足している様子だった。



値上げ方針が報道されたことで、井川線では5月ごろから駆け込み需要が増加。利用客数が昨年同月比約180%増で推移したという。一転して、1日は始発電車の利用は6人。乗客1人で乗っている車両もあった。同社によると「7月の平日はこれぐらい。例年どおりだ」という。

これまでに50~60回乗るほど同線のファンだという神奈川県藤沢市の自営業、木本晃彦さん(55)は「いままでが安すぎた。2500円ぐらいが適正ではないか。特にオフシーズンの利用客が減らないか先行きが不安だ」と話す。

井川線は観光列車化の一方、上りの始発電車と下りの最終列車は各駅で運行し、旧運賃で利用できる一般車両1両を接続している。一般車両に乗ってい



▲ 井川線の車内から景色を楽しむ乗客

た横浜市緑区の無職、小西達也さん(37)はこれまで同線を年1回程度、利用していたというが、値上げにより「これからはあまり来られなくなる」と残念がる。一般車両の接続がない観光列車は停車しない駅が5~6駅ある。小西さんは駅を見て回ることが好きだといい「駅に降りて楽しむことが難しくなる」と話していた。

鳥塚 亮 社長は、利用客数について「駆け込みによって、需要を先取りした形になったが、旅行会社の予約が秋以降、順調に入っている」と強調する。日本で唯一アプト式電気機関車があるなど、希少性の高いコンテンツを「どうやって知ってもらって、いらしてもらうかがテーマだ」と話した。

(R8.7.2 毎日新聞より)

◀ 観光列車化した井川線(川根本町の大井川鉄道・奥大井湖上駅で)



熱海市は9月にも、市内に別荘を所有する人を対象にデジタル証明書を発行する「熱海ぐるっとオーナーパス NFT」事業を始める。SNS上で、市内の飲食店などで利用できるクーポンの配布や、別荘の所有者同士が交流できる場を提供する。別荘所有者の市内滞在や消費を促し、地域活性化につなげる狙いだ。(R8.7.17 毎日新聞より)

証明書は非代替性トークン(NFT)を活用し、LINE 公式アカウント上で運用する予定。市は、証明書取得者は観光施設でスタンプラリーに参加するなどの体験型の特典なども想定する。交流の場は、市への意見や要望を届ける窓口としても活用する。

熱海市には、法人を含め約9000軒の別荘があり、多くは首都圏居住者の所有だという。市のアンケートによる

別荘所有者に特典パス 熱海市、来訪増・活性化へ

と、別荘所有者の約半数が月1回以上熱海を訪れ、約4割は1回につき2泊3日滞在している。滞在中は6割近くが市内だけで過ごしており、「お魚料理のいいお店を知りたい」「観光地の価格が高い、住民の割引がほしい」といった要望も寄せられている。

市はこうしたニーズに応えることで、別荘所有者の来訪回数や市内での消費を増やしたい考えだ。さらに、特典の利用状況やコミュニティを通した利用者の声は、今後の観光施設や地域づくりにも生かしていく。

熱海市は全国で唯一、別荘等所有税を課しており、その税収は年間約5億3000万円。市税の約5%を占め、市財政に一定の貢献をしている。市は、事業を通して、観光客が集中する繁忙期と閑散期の差を縮小し、年間を通じてにぎわいを生み出す一助になると期待している。

県内は11施設対象

ドローン規制強化 県警が注意呼びかけ

ドローンの飛行禁止エリアを対象施設周辺の約300メートルから約1キロに拡大することを柱とした改正小型無人機等飛行禁止法が14日、施行される。静岡県内の対象施設は浜岡原子力発電所(御前崎市)、航空自衛隊浜松基地(浜松市中央区)など11カ所。禁止エリアでの飛行はただちに摘発対象となるため、県警が注意を呼びかけている。(R8.7.8 静岡新聞より)

ドローン飛行禁止エリアを 設ける県内の対象施設

- ・ 陸上自衛隊東富士演習場
(御殿場、裾野両市、小山町)
- ・ 陸上自衛隊板妻駐屯地、
駒門駐屯地、滝ヶ原駐屯地
(いずれも御殿場市)
- ・ 陸上自衛隊富士駐屯地
(小山町)
- ・ 米軍キャンプ富士(御殿場市)
- ・ 米軍沼津海浜訓練場(沼津市)
- ・ 航空自衛隊静浜基地(焼津市)
- ・ 航空自衛隊御前崎分屯基地
(御前崎市)
- ・ 浜岡原子力発電所(御前崎市)
- ・ 航空自衛隊浜松基地
(浜松市中央区)

同法が成立した2016年ごろに比べ、映像を無線送信できる距離が200～300メートル程度から500メートル～5キロ程度に広がるなどドローンの性能が向上し、テロの脅威が高まっていることが規制強化の背景。法改正で飛行禁止エリアを拡大するほか、正式な手続きを経ていない



対象施設周辺の禁止エリア(イエローゾーン)での飛行について、

ただちに摘発できるようにする。罰則も、6月以下の拘禁刑または50万円以下の罰金を設ける。

対象となる重要施設は防衛関係、空港、原子力などの施設で、所管省庁が指定した。陸上自衛隊東富士演習場(御殿場市など)のイエローゾーンには富士山御殿場口5合目、航空自衛隊御前崎分屯基地(御前崎市)のイエローゾーンにはサーフィンの国際大会が開かれる御前崎ロングビーチの一部が新たに含まれる。

禁止エリアでのドローン飛行には原則、48時間前までの警察や関係機関への事前通報が必要。県警本部警備課の担当者は「県民生活やドローンの利活用に配慮しつつ、重要施設へのテロの未然防止に万全を期したい」と述べた。禁止エリアの詳細は国土地理院がインターネット上で公開している「地理院地図」で確認できる。

東海道線「御厨駅」に 副駅名「ヤマハ発動機前」

地域活性化へ JR東海とセレモニー

「副駅名標」開始のセレモニーに臨んだ設楽元文社長(左から2人目)ら ▶

ヤマハ発動機とJR東海は7月6日、東海道線「御厨駅」(磐田市鎌田)で、静岡県内初となる副駅名標の掲出を始めた。名称は本社の最寄り駅にちなんだ「ヤマハ発動機前」。乗降客の利便性向上や地域企業、施設のPRが狙いで、JR東海管内では3カ所目。(R8.7.7 静岡新聞より)

駅の改札上や上下線ホームのつり下げ駅名板、柱の計12カ所に副駅名標を掲げた。ヤマハ発によると、同駅は通勤の社員やビジネス客が利用するほか、同社企業ミュージアム、サッカーやラグビーのプロチームが拠点を置くヤマハスタジアムには県内外から多くの来場がある。副駅名の導入で認知度アップと地域活性化を図る。

同日、同駅で開いた記念セレモニーで、ヤマハ発の設

楽元文社長は「会社と地域

をつなぐ玄関口。地域の皆さんと共創していくきっかけになる」とあいさつ。JR東海の谷津剛也専務執行役員は浜名湖のサイクリング事業を通じた同社との連携も挙げ、「お客様の輸送を通じて地域に貢献したい」と語った。

磐田市の草地博昭市長は「地域の誇りがまた一つ増える。周辺地域や企業と連携を取ってさらに発展を目指していきたい」と意欲を示した。

副駅名の活用は、天竜浜名湖鉄道「遠州森駅」(森町)の「eBikeのふるさと」駅に次いで2例目。



三島信用金庫

企業価値可視化、課題解決へ 静岡大と分析・研究で連携

三島信用金庫が、静岡大と企業をつないで企業価値の可視化と発展を図る独自の新たな金融モデル「地域インパクト共創ファイナンス」の取り扱いに向けた実証実験を始めた。融資先が事業を通じて創出する社会的価値(インパクト)を「見える化」し、同大の学生らによる分析・研究を組み合わせることで、企業の成長とともに地域課題の解決や経済波及効果を目指す。

同信金などが企業の活動内容を分析し、社会に与える価値や解決を目指す課題、目標をまとめる。課題解決に向け、同信金が運営する人材拠点「こちら三島の人事部」との連携で伴走支援する。学生は企業の現場をフィールドワークの場として研究に取り組む。結果は外部にも発表し、企業のブランド価値と採用競争力を高める。

同モデルの契約を7月31日付で初めて結んだのは外装工事などのスエヒロ工業(沼津市)。建設業の人手不足解消に向けた人的資本経営の推進を掲げ、1億円の融資を受けた。

7月下旬の会合では、同社が「従業員満足度の向上」を成果の一つに掲げる一方、働きやすさなどを尋ねる従来の社内調査では回答の真偽を判別しにくいなどの課題を説明した。静岡大情報学部石川研究室は同社用に構築したAI(人工知能)の活用を提案。匿名性を保ちつつ、AIによる回答の深掘りで本音の引き出しを図る。

石川翔吾准教授は「情報学の研究は、他領域との組み合わせで相乗効果が生まれる。本音を把握できれば、満足度向上の施策の有効性も検証できる」と説く。桜井弘紀社長は「より本質的な



▲ 課題解決に向けたAIの活用を桜井弘紀社長(左)に提案する学生

調査で社内環境を整備し、地域のモデルケースにしたい」と期待する。

同信金は一昨年、二酸化炭素(CO2)の排出削減を進める企業に金利を優遇する金融商品を打ち出したが、より広範囲の地域課題に対応しようと、今回のモデル構築を決めた。

他の企業にも順次展開し、大学側との連携を広げていく方針。担当者は「県東部の魅力的な企業に注目を集め、人手不足の解消と地域経済の発展につなげたい」と話す。(R8.7.28 静岡新聞より)

小林靖彦 副会長 が「国土交通大臣表彰」を受賞



令和8年度の建設事業関係功労者表彰(7月10日)において、小林靖彦氏(副会長:当協会推薦)が国土交通大臣表彰を受賞しました。これは、永年にわたり不動産業に従事し、社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。
誠にありがとうございます。



2026年6月8日～7月3日の新入会者・退会者 第5回理事会(2026年7月7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
渡辺工業(株)	渡邊 勇一	岸 肇	411-0822	三島市松本370-13	055-977-5656	正会員	静岡県知事(1)015113	東 部
誠実不動産	富田 誠	富田 誠	416-0909	富士市松岡988-5	0545-67-1780	正会員	静岡県知事(1)015117	東 部
(株)エンリッチ不動産	荒木 英史	荒木 英史	420-0865	静岡市葵区東草深町20-25	054-395-5781	正会員	静岡県知事(1)015121	中 部
(株)福市	内田 太師	内田 太師	420-0861	静岡市葵区丸山町65	054-659-3330	正会員	静岡県知事(1)015120	中 部
(株)おたすけ不動産HK	原崎 浩一	松井 勝	437-1622	御前崎市白羽3574-35	0548-23-5177	正会員	静岡県知事(1)015105	西 部
KANETATSU	鈴木 恒律	鈴木 恒律	434-0031	浜松市浜名区小林257-1	053-585-3635	正会員	静岡県知事(1)015109	西 部
不動産のたかはし	高橋 昌志	高橋 昌志	430-0802	浜松市中央区将監町46-1	053-540-8439	正会員	静岡県知事(1)015108	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	(株)micro development 昭和企画コンサルタント	中 部	(株)N・Sリフォーム 林ホーム地所	中 部	(有)ミツマル不動産	西 部	(株)天平
中 部	(株)清北土地 西高支店		(有)アイプロス不動産	西 部	三徳不動産		
	アーバン・プランニング		小塚建設(株)		(株)タカオホームパートナーズ 浜松店		

以上、新入会者7名、退会者13名、2026年7月3日現在の会員数は、2,615名

宅建ローン等の実績

▶2026年5月(5/1～5/31)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	25	33	28	—	86件
	金額	27億4,448万円(土地1、新築戸建66、中古戸建15、中古マンション4)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	7	0	—	7件
	金額	2億4,488万円(土地1、新築戸建5、中古戸建1)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	0	1	3	6件
	金額	1億4,949万円(新築戸建4、中古戸建2)				

▶2026年6月(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	27	23	55	—	105件
	金額	33億2,388万円(新築戸建77、中古戸建25、中古マンション3)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	9	0	—	9件
	金額	2億5,701万円(土地1、新築戸建2、中古戸建4、中古マンション2)				
全宅住宅ローン	融資実行	1	0	0	2	3件
	金額	7,650万円(新築戸建1、中古戸建2)				

本部活動概要

令和8年6月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
6月2日	名古屋	中部レイنز 理事会	(来館相談 3 件)
〃	〃	東海不動産公取協 役員候補者選考委員会	
〃	〃	中部地区連絡会 運営協議会	
〃	本 部	不動産会館 自衛消防訓練	
3日	本 部	月例法律相談	
4日	本 部	第2回 会務運営協議会	(来館相談 2 件)
〃	〃	定期借家推進協議会 理事会 (Web)	
8日	静 岡	県防犯まちづくり県民会議 総会	
9日	本 部	宅地建物取引士試験 事務説明会 (Web)	
11日	本 部	第4回 理事会・4委員会 オリエンテーション	
15日	本 部	月例法律相談	(来館相談 5 件)
〃	名古屋	東海不動産公取協 定時総会	
17日	本 部	正副会長会	
18日	東 京	不動産流通推進センター 評議員会	
19日	名古屋	中部レイنز 定時社員総会	
22日	本 部	サポートセンター 取締役会	(受講者44人)
23日	本 部	月例法律相談	
24日	東 京	不動産適正取引推進機構 定時評議員会	
25日	東 京	全宅連・全宅保証 定時総会	
26日	東 京	全宅管理 定時総会	
30日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者44人)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談12件、電話相談228件)
Webシステムによる取引士法定講習 (6月分)			(受講者39人)

令和8年7月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
7月1日	本 部	正副会長会、新規採用職員面接	(来館相談 2 件)
6日	本 部	月例法律相談	
7日	浜 松	第5回 理事会	
10日	本 部	第1回 人材育成委員会	
〃	〃	第1回 本部レディス部会 代表者会議	
13日	本 部	月例法律相談	(来館相談 5 件)
〃	静 岡	県警テロ対策ネットワーク静岡 総会	
14日	本 部	県に対する要望事項 選定会議	
15日	本 部	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
16日	本 部	第1回 情報提供委員会	
〃	〃	第1回 地域活性化委員会	(受講者42人)
〃	静 岡	県専門事業者団体連絡協議会	
22日	浜 松	取引士法定講習会	
23日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	第1回 総務財政委員会	
24日	本 部	静岡市土地等利活用推進公社との打合せ	(来館相談 3 件)
27日	静 岡	災害時応急対策協定締結事業者研修会	
〃	〃	県献血推進大会	
28日	本 部	第2回 初級実務研修会	
29日	本 部	不動産コンサルティング中央協議会 事務局会議 (Web)	
31日	本 部	第1回 組織整備・周年事業運営 特別委員会	(受講者37人)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談196件)
Webシステムによる取引士法定講習 (7月分)			(受講者54人)

宿泊や飲食、受け入れ義務10年

盲導犬「拒まれた」なお4割 専門家「賠償リスク高い」

盲導犬を連れている人が施設の利用を断られる事例が後を絶たない。民間事業者の受け入れ義務化から10年を過ぎても衛生面の懸念が強く、同伴を拒否されたユーザーは4割に上る。不当拒否は民法上の不法行為に当たる恐れがあり、専門家は事業者側が実態を知る必要があると指摘する。



住友不動産ヴィラフォンテーヌでは盲導犬の受け入れを新入社員向け研修に組み込む。▲

「以前あるホテルで宿泊を断られたことがある。すぐがっかりして、旅行自体を取りやめてしまった」

5月中旬、東京都内の会議室。盲導犬ユーザーの佐藤むつみさんの実体験に、真新しいスーツに身を包んだ約50人がメモを取りながら聞き入った。

東京都心を中心にホテルを展開する住友不動産ヴィラフォンテーヌ(東京)は6年前から盲導犬を同伴する宿泊者への対応を新入社員研修に組み込む。

この日は日本盲導犬協会の協力の下、チェックインから部屋への案内、食事の説明といった一連の流れなどを約2時間かけて確認した。

参加した男性社員(21)は「これまで盲導犬ユーザーの方と接する機会がなかった。研修で知ったことを、今後配属される現場で生かしたい」と意気込んだ。

盲導犬の受け入れについては2002年施行の身体障害者補助犬法に規定がある。公共交通機関のほか、ホテルなど不特定多数の人が利用する一部

施設では原則として同伴を拒んではならないと定める。

16年には障害者差別解消法が施行。規模や業種を問わず全事業者を対象に受け入れ拒否などの「差別的取り扱い」を禁じた。

同法は24年に改正され、障害者の要望に可能な範囲で応じる。「合理的配慮」の提供も義務化された。違反を繰り返せば、国から指導や勧告を受ける場合もある。

日本盲導犬協会が行なった調査では、25年の1年間に受け入れを拒まれた人は216人中94人(43.5%)。差別解消法が施行された16年調査時(55.2%)からは改善しているものの、拒否事例はなくなっていない。

背景には事業者側の意識改善が進まない実態がある。

同協会が25年12月、飲食業や宿泊業などに従事する1000人に「勤務先では盲導犬ユーザーの利用を受け入れるか」と尋ねると、33.2%が「どちらとも言えない」と答え、7.2%は「受け入れない」と回答した。

受け入れないとの回答を業種別にみると、宿泊業が10.0%と最も高く、飲食業や不動産業が9.0%で続いた。

受け入れを拒む理由(複数回答)としては「衛生面が心配」が3割で、「アレルギーを持つ利用者への対応」や「トラブ

ル時の責任所在」に不安を覚える声も目立った。

浮かび上がるのは、盲導犬を受け入れることで他の客に迷惑になるのではないかという懸念の根強さだ。

身体障害者補助犬法は、事業者への対応義務付けとあわせ、盲導犬の利用者にも適切な管理を求める。アレルギーの原因となるフケなどが飛散しないよう衛生管理され、ほえたり暴れたりしないよう訓練も徹底されている。

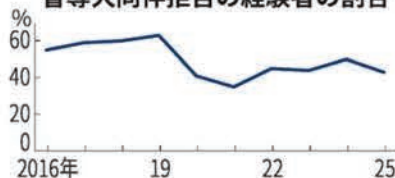
盲導犬と10年以上生活を送ってきた佐藤さんは、理解を広げるため会社の研修で自身の経験を語っている。「対応が進んでいるところとそうでないところの差が広がっている気がする。どうしても家庭のペットと同じ印象を持たれてしまう」と悩みは深い。

盲導犬を巡る法律に詳しい大胡田誠 弁護士は、「盲導犬の管理が適切に行なわれていないケースなどは例外だが、受け入れ拒否は原則として許されない。訴訟になれば民法上の不法行為に該当し、賠償責任を負う可能性が高い」と指摘する。

拒否を減らすには「事業者は利用者が何を望んでいるのか、利用者は事業者が何を不安に思っているのか、双方が建設的な対話を通して歩み寄ることが欠かせない」と話している。

(R8.7.14 日本経済新聞より)

盲導犬同伴拒否の経験者の割合



(注)日本盲導犬協会の調査

盲導犬 体に不自由のある人を助ける介助犬、耳に障害のある人をサポートする聴導犬とともに「身体障害者補助犬」と呼ばれ、法律に基づき訓練・認定を受ける。日本盲人社会福祉施設協議会のまとめでは、全国で活動する盲導犬は2026年3月末時点で745頭。日本盲導犬協会によると、日本では1938年に米国人が盲導犬を連れて来日したのが最初とされ、翌39年にドイツで訓練を受けた4頭のシェパードが日本初の盲導犬として導入された。現在は性格や体格面などが適していることから、ラブラドル・レトリバーが最も多く活躍している。



当協会は、ささやかながら **公益財団法人 日本盲導犬協会(富士ハーネス)** の運営を支援しています。