

(毎月発行)

2022年(令和4年)3月号

〔定価〕100円

(公社)静岡県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部
静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)
TEL <054>246-1511(代)
<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

宅建しずおか



「スマイミー静岡」情報 ……2

OPEN5周年「たくすけクオカード」をプレゼント!

株宅建ブレインズより ……4

不測の事態に対応! 宅建賠(取引士賠償責任保険)のご案内

Topics ……6

「道の駅」全国に1,193施設 地域再生担う拠点に 他

取引紛争の事例と解決 ……10

**[売 買] 売買契約時に提示された建物図面と建物現況が異なる事は隠れた瑕疵か?
[その他] マンションの集合郵便受けにチラシを投函した行為が不法行為を構成する?**

宅建業法 第12条 他 ……12

Stop! 無免許事業者との取引に注意を!

業界内トップクラスの契約件数 ……14

賃貸物件の火災保険のことなら、宅建ファミリー共済にお任せください!

提携金融機関より ……16

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

Topics ……18

静岡市が22年度中に「ゴミ屋敷条例」制定へ 他

災害時応急住宅制度にご協力を ……20

熱海土石流災害時に初の実務発動! 「災害時借上げ型応急住宅」の登録募集

▲ 小室山公園「つばき園」より(伊東市川奈)
例年2~3月に「つばき鑑賞会」が開催されます

Vol.475



物品販売 支部窓口での販売終了について (令和4年9月30日、終了予定)

このたび、物品販売方法を再検討の結果、令和4年9月30日をもって支部窓口での販売を終了させていただくことになりました。ついては、本年4月1日より会員限定「物品販売サイト」を立ち上げ、10月1日より本部での受付に一本化して参ります(送料:協会負担)。ご不便をお掛けしますが、ご理解ご協力を宜しくお願い致します。



スマイミー静岡



『スマイミー静岡』のOPEN から約5年が経過しました。

本誌2月号でもお知らせしましたが、本年2月末時点のスマイミー静岡会員の皆様に、5周年記念として、『たくすけクオカード』を贈らせていただきます(クオカードの金額は料金プランにより異なります)。クオカードの発送日等につきましては、(株)静岡宅建サポートセンターのホームページでお知らせさせていただきます。【URL】 <https://st-sc.co.jp>

令和4年2月の料金プラン	クオカード種類
<ul style="list-style-type: none"> プラン 30 (スマイミーのみ) プラン 30 プラン 50 <p>をご利用の会員様</p>	 <p>3,000 円のクオカード</p>
<ul style="list-style-type: none"> プラン 100 <p>をご利用の会員様</p>	 <p>5,000 円のクオカード</p>
<ul style="list-style-type: none"> プラン 200 <p>をご利用の会員様</p>	 <p>10,000 円のクオカード</p>

※図柄は変更される場合があります。

※新入会者で無料期間中の会員は、無料期間経過後も引き続きスマイミー静岡をご利用いただける場合に贈呈の対象となります。

スマイミー静岡にハザードマップへのリンクが追加されました。

当サイトはテスト版です。登録物件は実在しません。正式サイトはこちらをご利用ください。

総掲載物件数 6件 お気に入り 前回の条件で検索

000万円 (公簿) 土地面積100m²

交通	東海道本線 静岡駅より 徒歩15分
坪単価/m ² 単価	33.06万円/ 10万円
建ぺい率/容積率	40%/ 150%
都市計画/用途地域	市街化区域/ 1種低層
引渡/現況	即時
特徴	低層住宅地(1種)

写真を見る 地図を見る **ハザードマップ** お気に入りに保存 お問い合わせ 物件情報をメールで送る 印刷画面

土地権利	所有権
地目	宅地
国土法届出	国土法届出要
宅住タイプ	市街地, 買い物便利, 山の近く
学区	-

物件情報のページに、「ハザードマップ」リンクが増えました。左クリックで、下図が開きます。

わがまちハザードマップ ~地域のハザードマップを入手する~

“だれでも”どこからでも“日本中のハザードマップを”まるごと“閲覧

ホーム > わがまちハザードマップ

地図から選択する 災害種別から選択する

静岡県静岡市

- 洪水ハザードマップ 公開中・リンクを開く
- 内水ハザードマップ 公開中・リンクを開く
- ため池ハザードマップ
- 高層ハザードマップ
- 津波ハザードマップ 公開中・リンクを開く
- 土砂災害ハザードマップ 公開中・リンクを開く
- 火山ハザードマップ
- 地震防災・危険度マップ情報 各種防災マップ情報を表示

地域選択

地方選択

都道府県選択 静岡県

小山町
御殿場市
裾野市
長泉町
三島市
函南町
清水町
伊豆の国市
袋井市
菊川市
富士市
川根本町
島田市
藤枝市
森町
掛川市
吉田町
沼津市
熱海市
伊東市
焼津市

国土交通省のハザードマップポータルサイト。各市町のハザードマップへのリンクが載っています。

リンク元のハザードマップ等の著作権は作成機関（各市区町村等）に帰属します。複製・使用の承認については、各作成機関にお問い合わせください。
Copyright ©2010 Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism of Japan. All Rights Reserved.

スマイミー静岡の操作方法や利用料金につきましては、お気軽にスマイミーヘルプデスクにお問い合わせください。TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00



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。)

宅建賠償責任保険の
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。(ワイド補償加入時)

メリット4

簡単な加入方法

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 (必須加入)

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」

ワイド補償 (任意加入)

宅建業者 (宅建業に従事する者) が遂行した主に次の業務です。

宅地建物取引業法
第2条に基づく業務※1

職務中に発生した
自転車加害事故

退職した宅建士がワイド補償の保険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※2)

※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になる行為は補償対象となる業務から外れます。

※2 基本補償ご加入の宅建士がワイド補償加入時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年以内にかぎり補償します。

お支払いする保険金は？

調査・確認を行っていることが前提です。



損害賠償保険金

業務に起因した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

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

訴訟費用や弁護士費用など

損害防止費用

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

損害賠償金が増大しないように事前に弁護士相談する費用など



(株)宅建ブレインズのホームページより、保険内容の詳細を確認することができます

https://takken-b.co.jp/about-new_takkenbai.html

加入プラン

宅建賠償制度は、加入者のニーズに合わせて次の4プランの中からご選択いただきます。(保険期間1年間、一時払、基本補償団体割引20%適用)

おすすめ!

プラン1

基本補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 1億円 保険期間中: 1億円 (自己負担額3万円)	宅建士1名あたり: 7,000円 (記名あり)
ワイド補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 1億円 保険期間中: 1億円 (自己負担額3万円・補小てん補割合90%)	都道府県に届出の宅建業の従事者数で計算(注) (上記宅建士も含まれます。) 7,000円×届出の従事者数 (記名なし)

プラン2

基本補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 5,000万円 保険期間中: 1億円 (自己負担額3万円)	宅建士1名あたり: 5,000円 (記名あり)
ワイド補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 5,000万円 保険期間中: 5,000万円 (自己負担額3万円・補小てん補割合90%)	都道府県に届出の宅建業の従事者数で計算(注) (上記宅建士も含まれます。) 5,000円×届出の従事者数 (記名なし)

プラン3

基本補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 1億円 保険期間中: 1億円 (自己負担額3万円)	宅建士1名あたり: 7,000円 (記名あり)

プラン4

基本補償	●支払限度額	●保険料
	1 事故: 5,000万円 保険期間中: 1億円 (自己負担額3万円)	宅建士1名あたり: 5,000円 (記名あり)

※ワイド補償のみのご加入はできません。 ※基本補償およびワイド補償で異なる支払限度額を組み合わせることはできません。

※ワイド補償は事業者単位でのご加入となります。支店単独でのご加入はできません。

※保険期間の途中で支払限度額を変更することはできません。 ※事業者内の宅建士ごとに異なる支払限度額を設定することはできません。

(注) ワイド補償の保険料: 都道府県に届出の「宅地建物取引業に従事する者の数」に応じて保険料を計算

(直近の届出済みの免許申請書・専任の宅地建物取引士設置証明書等をご確認ください。)

※この文章は宅地建物取引士賠償責任保険の概要を説明したものです。詳しい内容につきましてはパンフレットをご覧ください。取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

保険加入を希望する方は下記電話番号にご連絡下さい。
詳しいパンフレット・申込書式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
(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)宅建プレインズ

〒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) 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 (SJ21-12437) 2021.12.29

「道の駅」全国に1,193施設 地域再生担う拠点に

■ドライバーの憩いの場「道の駅」が地域再生を担う拠点に進化している。

全国の施設数は約1,200と20年間で2倍近くに増加。年間10億円以上を稼ぐ道の駅は20か所を超える。新鮮な地元の一次製品の販売だけでなく、加工から一貫して手掛けた独自商品で集客を競う動きが広がる。(日本経済新聞2021.11.20)

20年で倍増、年商10億円超の強者も

●「道の駅」は24時間無料で利用できるトイレや駐車場を備え、情報発信や地域連携の機能を持つことで国が登録する。1993年に第1号が誕生。2021年6月時点で1,193施設と20年前から約550施設増えた。国土交通省の15年度の調査によると、全国の施設に年間延べ2億人が訪れ、売り上げは計2,500億円に達する。法政大学地域研究センターのアンケート調査では、22施設が年間売り上げを「10億円以上」と回答。年間利用客「100万人以上」とした施設は32か所に上った。

村の道の駅に来場200万人(19年度)

●人口3,100人の群馬県川場村にある道の駅「川場田園プラザ」。週末は自然を感じながら食事できるテラス席が観光客で溢れる。夏のブルーベリーの無料摘み取りも人気で、コロナ禍前の2019年度に来場者は200万人を突破。これはテーマパーク「よみうりランド」など人気施設に匹敵する集客力だ。ファーマーズマーケットと呼ぶ直売所では地元農家が少量でも出荷できる仕組みを整えた。現在約400人が出荷の登録をし、売り上げは年6億円に達する。運営する「田園プラザ川場」の永井彰一社長は「料理に使った食材の売り上げも伸びる相乗効果もある」と話す。



道の駅「川場田園プラザ」には観光客を含め年間200万人が訪れる(群馬県川場村)

加工から一貫した独自商品で集客

●国内有数のサーキット場「ツインリンクもてぎ」がある栃木県茂木町の道の駅「もてぎ」には町の人口の

100倍を上回る年間150万人以上が訪れる。運営する「もてぎプラザ」は地元産のコズヤイチゴなどを全量買い取り、自ら立ち上げた加工場でジャムやドレッシングなど40種類のオリジナル商品を製造・販売する。12年度に年間1,700万円だった独自商品の売り上げは18年度に7,500万円と4.4倍に急成長した。スイカなどを栽培する自社農園には、農作業を学びたいと県外から就業希望の若者がやってくるようにもなった。

伊東マリンタウンは根強い集客力

■静岡県の道の駅は25か所。観光地で首都圏に近い東部に14か所が集中する。国道135号線沿いにある「伊東マリンタウン」(伊東市)はコロナ禍前、年200万人が訪れた。船底の窓から海中をのぞける遊覧船や日帰り温泉が人気だ。11月には大道芸などのイベントを再開。担当者は「団体も増え、一時半減した客足が戻りつつある」と話す。

道の駅隣接地に大手がホテル建設

■集客力を高める道の駅には大手企業も注目。積水ハウスと米マリオット・インターナショナルは20年10月、岐阜県美濃加茂市の道の駅「みのかも」の隣接地にホテルを建設。岐阜を皮切りに全国14か所に相次いで道の駅隣接ホテルを開業した。23年秋までに29か所に広げる計画だ。道の駅は単なる経由地から観光目的地に進化している。

コロナ禍も落ち込み少ない道の駅

◆各地の道の駅にフリーペーパーを発行するRSP道の駅(岐阜市)の大池本部長は「コロナ禍による来客数の落ち込みは平均2~3割程度で、マイカーで県境をまたがずに出かけられる目的地として根強い人気が定着した」と話す。

「稼ぐ道の駅」には人口減少に悩む地域に賑わいを取り戻すヒントが詰まっている。

〈介護のキホン〉「小規模多機能型居宅介護」とは

■住み慣れた自宅や地域で暮らし続けるための介護サービスに、「小規模多機能型居宅介護」がある。施設への「通い」を中心に、自宅への「訪問」、一時的な「宿泊」を、ニーズに応じて柔軟に組み合わせて利用できるのが特長だ。(読売新聞2021.11.9)

利用者ごとにサービス組み合わせ

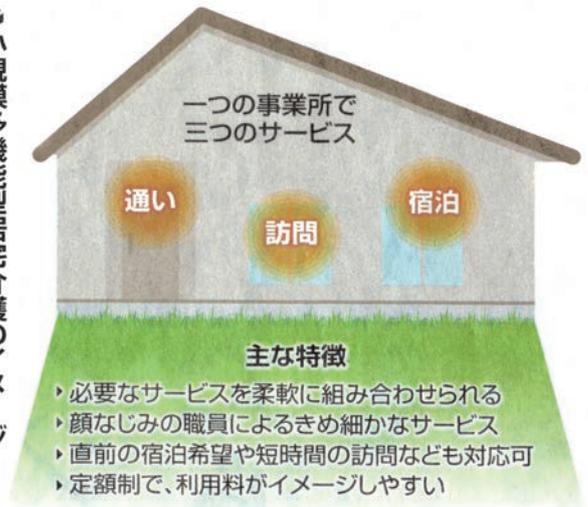
●介護サービスの利用者は通常、デイサービスや訪問介護、ショートステイをそれぞれの事業所と契約する。これに対し、小規模多機能は、「通い」、「訪問」、「宿泊」の各サービスを1つの事業所が提供する。東京都世田谷区の「優^ゆっくり小規模多機能介護下馬」には近くの団地などから利用者が通ってくる。決まった予定は食事前の体操くらいで、思い思いにやりたいことをして過ごしている。塗り絵や脳トレに取り組む人もいれば、入浴を済ませてさっぱりした表情の人も。スタッフと買い物や散歩に出かけることもでき、天気が良ければ、気分転換のドライブで遠出することもある。コロナ禍で美容院に行きにくいので、施設で訪問理美容を受けられる時間も設けた。施設を運営する社会福祉法人奉優会の丸山めい・小機能事業部長は「1人暮らしや認知症の人も増える中、利用者のペースに合わせて住み慣れた地域で長く住めるような支援がしたい」と話す。

■小規模多機能の施設の標準的な登録定員は29人。原則、1日に利用できる定員は、通いはその1/2程度、宿泊は1/3程度。通いの場合、利用者3人に対して職員1人が付く。小規模の、自宅に近い環境で、顔なじみの職員が生活を手助けしてくれるイメージだ。受けるサービスの中身を細かく決めておく必要がないため、介護を担う家族の都合で自宅にいられない場合に、急遽、宿泊を入れるといった使い方も可能だ。調理やゴミ出し、服薬管理など、短時間の訪問サービスを依頼できる点も強みだ。看取りに対応してくれる施設もある。基本的な利用料は要介護度に応じた定額制。自己負担が1割の人なら、1か月の負担額は「要支援1」で約3,400円、「要介護5」で約27,000円(地域により1割ほど高くなる場合がある)。ただし、

食事代や宿泊費、外出や外食などレクリエーションの参加費は利用料とは別に必要となる。

●柔軟性の高い「オーダーメイドの介護」とも言える小規模多機能だが、サービスを提供する事業所は全国に約5,500か所と限られる。身近な施設の情報については、自治体の介護保険担当窓口や地域包括センターに問い合わせるとよい。利用を検討する際は施設を見学しよう。全国小規模多機能型居宅介護事業者連絡会(東京都港区)の山越孝浩事務局長は「家族だけでなく、利用者本人が自分の目で見て、雰囲気などを体感してほしい。その場で自分の状況に合わせたどんな利用の仕方ができるかを聞くことも大切」と呼びかける。

小規模多機能型居宅介護のイメージ



顔なじみの職員と、宿泊で利用する居室の寝具を整える利用者(東京都世田谷区)

空き家大国からの脱却には「百年の計」が必要

空き家が多いのに買えない なぜ？

■ふるさとの北海道栗山町でまちづくりの活動に取り組むタレントのバービーさんが昨年10月、オンラインのイベントで“空き家に絡む謎の現象”を紹介した。「町内には手頃な空き家がいっぱいあるのに売り物がなく、移住希望者は大勢いるのに

空き家を買えず、アパートに住むしかない……」。

◆栗山町内に現在、空き家は約270戸あるのだが、売り買いできる状態で空き家バンクに登録されているのは2戸だけ。手放そうとしても踏ん切りがつかない人が多く、需要と供給の極端なミスマッチが生じているというのだ。(日本経済新聞2021.11.23)

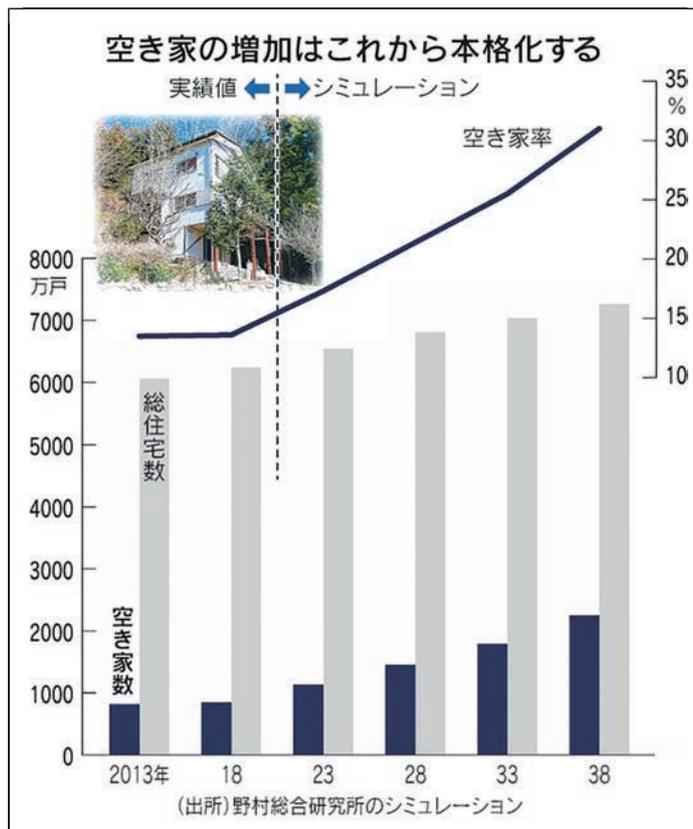
空き家増加はこれから本格化する

●日本の空き家の数は右肩上がりだ。総務省の住宅・土地統計調査によると、18年時点で全国の空き家は849万戸あり、30年間で2倍以上に膨らんだ。全ての住宅のうち空き家が占める割合は18年で13.6%だったが、野村総合研究所は解体などの対策が進まない場合、空き家は38年に2,254万戸、率は31%に達すると予測する。

◆欧米では、中古の住宅市場が発達し、次に住む人が決まりやすい。新築が好まれてきた日本は違う。空き家の放置は景観や治安、防災など様々な面で問題を広げる。何より暮らしのつながりが絶たれ、地域の荒廃を招きかねない。都市政策が専門で、家の老いや街の衰えに警鐘を鳴らしてきた野澤千絵・明治大学教授は「今は日本が『空き家大国』になる前夜の段階」と表現する。1947～49年に生まれた団塊の世代が建てた家の相続はこれから本格化する。「変化は倍速で進む。空き家が大量に出てきて、売れにくくなる恐れもある」と危ぶむ。

相続に関し家族と対話がない 67%

●中古住宅の買い取りと再生を手掛けるカチタスが昨年7月に初めて実施した空き家の所有者に対する全国調査には、政府統計に表れない持ち主の実情が浮かぶ。空き家の78%を一戸建てが占め、相続に関する家族との対話が「ない」とする答えが67%に上った。空き家の売却を「早期に検討」「具体的に進めたい」と答えた割合は計23%にとどまり、準備がはかどっていない様子もうかがえる。所有者不明土地対策を目的にした昨年4月の法改



正で、相続した不動産の登記を義務化することが決まったが、カチタスの調査では義務化を知る人は23%にすぎない。空き家に対応する原点とも言える登記の更新もなかなかおぼつかない。

◆一方で空き家活用やカチタスのように問題を直視し、商機も探る企業が出てきた。「空き家は手間がかかる割に儲からない」。大手不動産の幹部はかつての業界の声をそう明かすが、ビジネスの風向きは変わりつつある。日本で唯一の不動産学部を持つ明海大学の中城康彦教授は、不動産投資のオンライン事業を手がけるFANTAS technology (東京・渋谷)に助言し、空き家の所有者と不動産業

者、行政の3者をつなぐシステムを検討する。
 FANTASは昨年9月に埼玉県横瀬町、10月には
 広島県坂町との間で空き家の活用を進めるための
 協定を結んだ。無償で空き家を調べ、“資産価値の
 見える化”に挑む。

百年の計を語る政治家の出現に期待

●中城教授によれば、木・紙・土から成る日本伝来
 の住居には元々、「共生・循環型の仕組み」が備わ
 っていた。戦後の高度成長と持ち家政策を背景に

新築にのめり込んだ結果が、空き家の急増という
 行き詰まりを招いた。家をつなぎ、再び回すため
 にも「百年の計を語る政治家が現れてほしい」と期
 待する。明治大の野澤教授も政治を起点にした行
 動を促す。「住宅を売ったら終わりではなく『たた
 む』政策も必要だ」として「解体減税」を提案する。
 解体して更地にする際の負担が大きく、工事に二
 の足を踏む持ち主に税制上の恩恵を与えれば、朽
 ちて危ない空き家を少しでも減らせるとみる。

■野澤教授が好例として注目する前橋市の取り組
 みは注目に値する。地元の不動産業者100社あま
 りでネットワークを構築し、物件情報をやりとり
 する。補助金は改修、家賃、解体などの目的別に
 多様なメニューがそろい、AI(人工知能)やドロ
 ーンを活用して空き家の実態をつかむノウハウの
 研究にも乗り出した。日々の苦情や相談など生の
 声が届く自治体のほうが感度は磨かれるようだ。
 今、世界に例を見ない空き家大国の将来を見据え、
 視線と発想の転換が求められている。

前橋市の空き家対策は重層的だ

- 空き家利活用センターを開設**
 ➡ 悩みや相談を受け付ける
- 空き家ネットを構築**
 ➡ 地元の不動産業者と情報交換
- 多様な空き家対策補助金**
 ➡ リフォーム、家賃、2世代同居・近居、解体など豊富なメニュー。消化が進み、予算の確保が課題
- 空き家対策の推進協定を締結**
 ➡ 建築士、行政書士、司法書士、弁護士らと連携
- AIを使い、画像データから空き家を判定する実証実験**

県内クラフトビール(地ビール)販売 うなぎ登り



クラフトビールで地域の活性化を狙う(写真上)。地域の
 他事業者の依頼を受けてクラフトビールづくりも請け負う
 (いずれも「オクタゴン ブリューイング」、浜松市)

■全国的にブームとなっているクラフトビール(地ビ
 ール)だが、静岡県内には21か所に醸造所がある。多くは、
 首都圏に近い観光地を抱える東部に集中するが、西部の
 浜松でも盛り上げようという動きが出ている。「浜松ク
 ラフトビールアドベンチャー」も一例だ。街中の活性化
 をめざす「浜松まちなかにぎわい協議会」や、ブルワー
 ープ「オクタゴン・ブリューイング」などが手を組む。
 2018年からフェスなどを開き、ファンを開拓してきた。
 昨年はコロナ禍で会場を設けてのフェスは見送ったが、
 街中の飲食店や家で密を避けてクラフトビールを楽しむ
 仕掛けを盛り込んだ。「過去は技術交流などをせず、独
 りよがりの事業者が多かった。品質が不安定な事業者も
 目立ち、ブームが去ったこともあった」という。その上
 で「その過去を教訓に、業界を挙げて盛り上げようと様
 々なプレーヤーが連携する土壌ができてきた。我々の取
 り組みはその表れだ」という。(日本経済新聞2021.10.30)



売買契約締結時に提示された建物図面と建物現況が異なる事は隠れた 瑕疵にあたるとする損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：R02.12.9）

事案の概要

平成30年3月、Y1(被告・個人)は、約2年前に新築した東京都A区内に所在する5階賃貸マンションを売却するため、Y1が代表を務める宅建業者Y2に媒介を依頼し、Y2はインターネットでその広告を出した。その頃、賃貸マンションの取得を検討していたX(原告・個人)は、この広告を見て面識のあった宅建業者Aに媒介を依頼し、同月中にAの手配によりY2立会いのもと本物件の内見をするとともに、本物件の建築確認済証や建物図面(当初図面)の写しを受領した。

同年4月、Y2とAの媒介によりXとY1は、①売買金額:1億9300万円、②手付金:900万円、③残代金:1億8400万円、④売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の本部の腐食・給排水管の故障のみ責任を負う、とする本物件の売買契約書(本契約)を締結した。

契約締結の2日前には、Y2はAに売買契約書と重要事項説明書をメール送信し、売買契約締結日には、Y2は宅地建物取引士をして重要事項説明をさせるとともに、その添付書類として建築確認申請図面(確認図面)の写しをXに交付した。同年6月、XはY1から本物件の引渡しを受けた。

その後Xは、本件建物には以下の瑕疵があったが、これについて何ら説明もなかったとして、Yらに対処を求めた。①当初図面や確認図面には記載のないバルコニー廻りの隔て壁が存在する、②当初図面に記載のある屋上の点検口が存在しない、③隣地との離隔距離が500mm未満のバルコニー部分は建築確認申請上床面積に参入すべきであるが、これが算入されていない、④建築基準法令上要求されている耐火基準を充足していない壁面がある、⑤確認図面に下水排水の経路が示されておらず、これが適法になされていないことがうかがえるうえ、維持管理に支障をきたしている。

これに対してYらは、Xが瑕疵にあたることを主張するものは、そもそも隠れた瑕疵ではない、Xの申出は引渡しから3か月以上経過後になされたものである、契約上売主が責任を負うとされた項目にはあたらない等Yらが責任を負う必要はないとして対応を拒んだ。

これを受けてXは、Y1の瑕疵担保責任、もしくはこれらについてYらに説明義務違反があったとして、改修工事費用等として973万円余の支払いをYらに求

めて提訴した。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て棄却した。

(本物件の隠れた瑕疵の有無)

①バルコニー廻りの隔て壁

Xは建築基準法等に違反するものである旨主張するが、具体的な主張立証はない。本物件前面道路からも容易に確認できるものであるが、Xがこれを問題とした形跡もなく、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

②屋上の点検口

たしかに当初図面にはその記載があり、Y2がXにこれを送付したのは相当とは言えないが、契約締結時までにXに交付された確認図面にはその記載はなく、その後、引渡しまでの間にXは本点検口がないことを問題にした形跡がないことからすると、その存在が本契約において重要な要素であったとは認められず、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

③床面積

バルコニーと隣地との離隔距離が500mm未満であれば、床面積に参入すべきところ、本物件のバルコニーは床面積に算入されておらず、確認図面によれば離隔距離が500mm未満であると認められ、床面積不算入は法令に抵触するものと考えられるが、Xに是正措置が迫られていたという事情が認められない以上、これが直ちに隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

④耐火基準

建築基準法令上、最上階から数えた階数が5以上で14以内の階の耐力壁については、2時間耐火とすべきとされており、確認図面上1時間耐火とされている壁が存在するが、当該壁が耐力壁であるか否か等具体的な主張立証はなく、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

⑤下水排水

Xの主張からしても、具体的にどこにどのような法令違反があるのか明らかとはいえず、本件建物の配管に関して隠れた瑕疵があるとは認められない。

(結論)

以上の通り、Y1の瑕疵担保責任に基づく主張は理由がなく、これらの問題点について、法令違反またはXの本契約締結にあたっての重要な要素とは認められず、Yらに説明義務違反があったとも認められない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



マンションの集合郵便受けにチラシを投函した行為が、不法行為を構成するとした慰謝料支払い請求が棄却された事例（東京地判：R02.2.27）

事案の概要

X（第一審原告・個人）の居住するAマンションは、3階建てのマンションであり、敷地部分と前面通路との間に塀等による仕切りはない。本件マンションは、玄関部分と階段部分からなる棟と、住居として使用される住居棟に分かれており、玄関階段棟の入り口には、ガラス製の透明な扉が設置され、「関係者以外立入禁止」との札が貼付されている。玄関部分には、各居住者が使用する集合郵便受けが設置されており、Xの郵便受けには、「チラシお断り!」「チラシを入れた企業の製品等は絶対に購入しません!」「チラシを入れた政党・候補者には絶対に投票しません!」「チラシ投入、即、不法侵入で刑事告発!&精神的被害に対する賠償請求!」「チラシ投入業者との裁判結果謝罪及び解決金10,000円受領で和解」とのステッカーが貼付されている。

Y（第一審被告・政治団体）は、平成30年11月27日頃、本件マンションの集合郵便受けに、B市議会議員Cの活動等を紹介する内容のY作成のチラシを投函した。

Xは、Yの行為が、不法行為にあたり損害を被ったとし、第一審での敗訴を受け、本件を提訴した。

（マンション居住者Xの主張）

本件マンションのエントランスがある玄関階段棟と外部の空間には障壁となるガラス扉が設けられている一方、住居棟と玄関階段棟との間には何ら障壁はなく、これらは一体不可分である。ガラス扉には「関係者以外立入禁止」の表示がなされており、関係者以外の者がガラス扉を超えて建物内に侵入することは、刑法130条前段の罪に当たる。ガラス扉は通常施錠されていないが、居住者及び関係者の利便のためであり、関係者以外の立入りを容認してはいない。政治的主張を記したチラシ等の投函のために立ち入ることは不法侵入に該当する。

Xは、不法侵入を伴うチラシ投函行為に対し、極めて強い不快感等を覚えており、たとえ1枚のチラシといえども許容できない精神状態にある。そのため、Xの郵便受けにはチラシ投函拒否の意思表示をしている。Yは、Xの意思に反する投函行為を行ったものであり、その加害の意図は明白である。

（政治団体Yの主張）

本件チラシを投函したYは、施錠されていないガラス扉を開けて平穩にエントランスホールに入ったのであり、物理的障壁を突破したわけではない。本件チラシの内容も、B市議会議員であるCの市議会議員としてのこ

れまでの活動や政策課題についての意見などをB市民に説明し、真摯に訴える内容が記載されたものであり、目的自体正当である。上記のとおり、エントランスホールに立ち入った程度であって、最高裁の判例で建造物侵入罪の成立を認めた事案とは異なる。

判決の要旨

裁判所は、マンション居住者Xの請求を棄却した。

本件チラシをXの郵便受けに投函した行為は、明示的に示された本件マンションの管理組合の意向及びXの意思に反する行為であるが、そのような意向ないし意思に反する行為であるからといって、直ちに違法であるということとはできず、当該行為が違法になるか否かについては、その行為の態様が、社会通念上一般に許容される受忍限度を超える侵害をもたらすものであるか否かによって判断すべきである。

これを本件についてみるに、本件マンションの敷地部分と前面通路との間に塀等による仕切りはなく、本件マンションの玄関階段棟の入り口のガラス扉も施錠されていない。本件マンションの玄関部分に設置してある集合郵便受けに投函するためには、玄関部分に立ち入ることは必要であるが、本件マンションが玄関階段棟と住居棟に分かれていることからすれば、現実に住民が居住する住居棟内に立ち入る必要はない。配布された本件チラシは、一見して市議会議員の活動報告等の文書であることが分かるものであって、紙1枚にすぎず、詳細を確認せずに廃棄することも容易な文書である。

以上のとおり、本件チラシの投函行為は、物理的な強制力を用いたものではなく、立ち入った程度も住民が居住する区域ではなく玄関部分のみであって、配布された本件チラシの内容・分量も上記の程度であることに鑑みると、一般的に受ける不利益の程度も、社会的に受忍し得る限度を超えるものではないと認定するのが相当である。Xは、本件チラシの投函行為が、建造物侵入罪を構成すると主張するが、建造物侵入罪の成立を認めた最高裁の判例の事案とは、建造物への立入りの態様が異なる。

よって、Xの主張は採用することができず、本件チラシの投函行為は、不法行為を構成しない。

まとめ

チラシ投函は有力な営業ツールだが、「チラシお断り」と拒否が示されている郵便受けへの投函は、トラブルとなり得るものであり、慎むべきであろう。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



無免許事業者との取引に注意を！！



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）。これは同法が、免許制度を実施することによって「業務の適正な運営」「宅地及び建物の取引の公正の確保」「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化」を図ることを目的としているからです。そのため、無免許事業を行った者に対する罰則としては「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。

なお、無免許事業者が行う宅地建物取引に、正規の免許事業者が媒介(代理)で関与した場合も、無免許事業として扱われます。その場合、無免許事業者が罰せられることはもとより、媒介(代理)をした宅建業者も行政上の処分、また無免許事業の幫助犯（刑法 62 条、63 条）として処罰される可能性があるため注意が必要です。

◆そもそも「宅地建物取引業」とは何か？

宅地建物の売買・交換または宅地建物の売買・交換・貸借の媒介（代理）を業として行うもの。

◆「業として行う」とは（解釈・運用の考え方より）

「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。

（注）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。

（注）特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

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。

（注）自ら使用するために取得した物件とは、個人の

居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

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。

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。

（注）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（解釈・運用の考え方より）

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。

◆無免許事業の検挙事例（retio から抜粋）

(1) Aは、平成24年6月頃から25年5月頃にかけて、道知事の免許を受けていないのに、宅地・建物売買等の媒介を行うとともに、売買の手付金として現金120万円をだまし取った。また、建物賃貸を媒介した際、建物所有者名義の使用承諾書を偽造して借主に手交して行使した。平成25年9月までに、1法人1人を宅地建物取引業法違反、詐欺罪及び有印私文書偽造・同行使罪で検挙した。

(2) Bは、平成23年3月から同年11月までの間、県知事の免許を受けずに、建物賃貸借契約の媒介を行い、福島県借り上げ住宅制度の特別措置を利用して、福島県から仲介手数料約2万6,000円をだまし取るなどした。平成24年4月までに、同人を宅地建物取引業法違反及び詐欺罪で逮捕した。

(3) 知事の許可を受けていないCが、平成14年10月頃、原野約200㎡を290万円で販売したほか、平成16年7月頃、原野約280㎡及び建物を約700万円で販売した。平成17年6月、宅地建物取引業法違反で1人を逮捕した。

(4) 建設業を営むDが、競売で落札した物件を買い付け、知り合いの知事免許業者に当該不動産の売却を媒介させる方法により、転売利益と手数料を得ていたとして、検挙。媒介した免許業者を無免許幫助で検挙。

(5) 建設業等を営むAは、行政担当者による再三の指導に従わず、傘下のグループ会社の代表取締役Bと共に、都道府県知事の免許を受けずに、業として、平成29年1月頃から同年9月頃までの間、計4回にわたり、宅地12画を売却し、無免許で宅地建物取引業を営んだ。平成29年11月、2名を宅地建物取引業法違反で逮捕した。

◆無免許事業の行政処分事例（retio から抜粋）

(1) 2001年10月9日 新潟県告示1958号
宅建業者Xは、地主Aの土地15区画を、Aが無免許と知りつつ代理販売。買いの媒介業者が別において、その者が媒介報酬を得ているのに、X自身は代理として6%の報酬を得た。県はXに業務停止20日間の処分。

(2) 2001年4月10日 埼玉県告示611号

売主Bが土地を仕入れる時から、宅建業者Yが媒介業者として関与し、5区画に分けて分譲する段階では、媒介業者として行動。県はYに業務停止12日の処分。

◆よくあるお問合せ

Q 地主が広い土地を2区画に分けて販売することは無免許事業に該当するの？

A 売買を2回行うことになるので、少なくとも反復継続性はある。その他の諸要因を勘案して、事業性があると判断される場合、無免許事業に該当すると言える。面積が過大で、1区画のままでは売却先が見つからない場合、いわゆる「直接移転取引」の手法を用いて、地主が宅建業者に一括売却し、業者が分譲行為を行うのであれば、無免許事業に該当しないと考えられる。

Q 1区画の販売した後に、年をまたげば、次の区画の販売をしても大丈夫と聞いたことがあるが、どうか？

A 反復継続性に、期間の基準は設けられていないので、年をまたいだことをもって無免許事業に該当しないと考えるのは正しくない。

Q 市街化調整区域の農地を農地として売買（賃貸仲介）する取引は、宅建業に該当するの？

A 宅建業に該当するか否かは、取引対象の土地が、「宅地」に該当するか否かで判断される。

<宅建業法2条の宅地の定義>

建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。

<建物の敷地に供せられる土地とは>

現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地（宅地予定地、宅地見込地）をいい、用途地域内外を問わず、その地目や現況の如何を問わない。



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

代理店募集のご案内

宅建ファミリー共済とは



- 宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国8,150店を超える代理店(2019年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として会員の業務支援に努めてまいります。



会員様にご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

宅建ファミリー共済だけ!

- ① 「ハトマーク」がついた保険
- ② 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- ③ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員



人と住まいをつなぎます。

簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX』または『パソコン』からお選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証を**その場で発券**できます。



便利

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】9時～20時までオペレーターが対応**します。

販売にあたってノルマはありません。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

(家財補償・借家人賠償・個人賠償)

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険

新ハトマーク補償

- 不測かつ突発的な事故による窓ガラス(熱割れ)・洗面台・便器・浴槽の修理費用を補償



- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用を補償

(1事故につき)
30万円限度)



- 孤独死事故の保険金の請求は**住宅の大家さん**からできます!

新住宅用賃貸総合補償保険(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)

新ハトマーク補償ワイド

上記 **新ハトマーク補償** の補償内容に加えて

- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用の**限度額引き上げ**
(1事故につき**50万円**限度)

- 入居者の死亡による**遺品整理費用**を補償

(1事故につき**50万円**限度)



こども注目!

遺品整理費用については
病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償します



事業用

新事業用賃貸総合補償保険

新ハトマークテナント補償

- 設備・備品等を補償、保険金は**再調達価額**でのお支払い
- **小規模の事務所・店舗**にあったプランを設定、よりお客様にあわせた提案が可能になります



すべてのプランが
24時間ホームサポートサービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス



水まわりサービス 給排水管・トイレOK



※チラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問合せください。

詳しい資料のご請求は
Web、FAX
または**お電話**で!

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済



FAXの場合はFAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

お電話の場合は、下記(宅建ファミリー共済 営業部/平日9時~17時受付)までご連絡ください。

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

FAX用記入欄	フリガナ	フリガナ	電話	()
	貴社名	ご担当者名	FAX	()
	〒 () - ()		損害保険代理店を している	<input type="radio"/> はい
	送付先住所		少額短期保険代理店を している	<input type="radio"/> はい

[個人情報の取扱いについて]

本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

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

当初3年固定型 **当初5年固定型** **当初10年固定型**

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

リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15** 年以内 ご融資額 **1,000** 万円以内

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

■賢い住宅ローンの考え方

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

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

■ローン選択で大事なことは…

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

現在、どの様な家族構成、暮らし、そして将来像…住宅ローンを選択する前には、多くの壁が立ちはだかっています。しかし、そ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です。

■相談するには…

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



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

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

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

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

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



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

家具や家電の購入など急なご入用の際は「ろうきん」の「Webマイプラン」をご紹介します

カードローン マイプラン

ご融資限度額
10万円～500万円
(10万円単位)

来店予約はこちら！
スマホでアクセス！

お申込みは
店舗で安心！
ご融資限度額は
500万円まで！
ライフプランについて
相談しながらお申込み
いただけます！

キャッシュカードと
ローンカードが
一体となった
便利なカードです！

どっちも、頼れる。

お申込みは
Web完結！
24時間365日
お申込み可能
いつでもPC・スマホ・
タブレットからお申込み
いただけます！

カードローン Webマイプラン

お申込限度額
10万円～100万円
(10万円単位)

お申込みはこちら！
スマホでアクセス！
https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/card_loan/web_myplan/



変動金利 (保証料年0.8%または1.2%含む)
年 **4.275% ~ 9.275%**

- 1** ご利用目的は自由
お買い物、エステ、ご祝儀、出張費、突然の医療費など、自由にご利用いただけます。
- 2** 繰り返しご利用可能
ご利用限度額の範囲内であれば、何度でも繰り返しご利用いただけます。
※事業資金は除きます。
- 3** 毎月定額払い
限度額に応じた毎月(またはボーナス併用)定額払い。計画的なご返済が可能です。
- 4** お引出し手数料 **実質0円**(※)
お近くのコンビニや銀行のATMでお引出し(お借入れ)いただけます。セブン銀行・ローソン銀行・コンビニATM(E-net)は、24時間手数料実質0円でご利用いただけます。
※手数料がかかった場合も即時全額キャッシュバックいたします。

金利割引制度
カードローン「マイプラン」「Webマイプラン」

- カードローン「マイプラン」「Webマイプラン」には、「給与振込」や「積立預金」等のご契約で基準金利より最大年4.6%が割引されるウレシイ金利割引制度があります!!
- 金利割引幅は、毎年2月末と8月末のお取引で判定します。

※変動金利型のカードローンです。基準となる金利は年4回見直しを行います。
※基準金利・金利割引制度等の詳細はお近くの営業店または「静岡ろうきん」ホームページでご確認いただけます。

対象のお取引	割引幅
給与振込指定 ※1	1.0%
年金受取指定 ※2	1.0%
ろうきんUCカード契約	1.0%
インターネットバンキング契約	1.0%
Web通帳(無通帳型普通預金)契約	1.0%
有担保貸付、住宅金融支援機構利用	1.0%
積立 一般財形またはエース預金契約	1.0%
積立 非課税形(年金・住宅)またはエース預金(年金型)契約	1.0%
所属会員による割引(未婚職働者除く)	一律1.0%
金利割引幅	最大4.6%

商品概要

- 表示の内容は2021年10月1日現在の内容です。【ご利用いただける方】●静岡県内にお住み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、県外からお申込みも可能です。●お申込み時年齢が満20歳以上、満65歳未満の方で安定・継続した収入がある方 ●当金庫指定の保証機関の保証を受けられる方 【ご契約期間】 ●1年ごとの自動更新となります(更新審査があります)。
- ※満70歳に達した日以降、最初に到来する契約期限日をもって、新たなお借入れができなくなります(最終貸出期限日)。
- ※満76歳の誕生日の前日までに返済していただきます(最終契約期限日)。
- 【お支払い】自由(事業資金は除きます) 【ご返済方法】融資限度額に応じた毎月またはボーナス併用定額返済(返済用普通預金口座からの自動引落しとなります) 【保証機関】(一社)日本労働者信用基金協会 【ご注意事項】 ●ご融資限度額や適用金利は、ご所属の会員やお取引により異なります。 ●諸条件によりお客様の希望にそえない場合がございます。 ●詳しくは営業店窓口またはホームページにて商品概要説明書をご確認ください。

静岡市が22年度中に「ゴミ屋敷条例」制定へ

■静岡市は、住宅敷地内にゴミをため込む「ゴミ屋敷」問題に対処するための条例を制定する方針を固めた。勧告や命令に従わない場合の対応や緊急時に行政による強制的な手続きを定めるか検討中だ。ゴミ屋敷対策にとどまらず、老朽化したまま放置された空き家などへの対応も盛り込み、2022年度中の制定を目指す。市内にはゴミをため込んだ家屋があり、周辺住民から異臭や害虫、火災の

発生を危惧する声が上がっている。ただ、居住者が「これはゴミではなく、自分の財産だ」と主張すれば行政は介入できないため、市は条例制定を通して市民の生活環境改善を図ることとした。

◆静岡市によると、ゴミ屋敷に関する条例は全国25自治体が制定済みで、県内では袋井市が制定済み。政令市では横浜、名古屋、京都、大阪市などが制定済みである。(静岡新聞2021.11.30)

〈2020年国勢調査〉単身高齢者が671万世帯に拡大

■総務省が発表した2020年の国勢調査は、日本全土で世帯の単身化が一段と進む現状を浮き彫りにした。一人暮らしが世帯数全体の38.0%を占め、単身高齢者は5年前の前回調査に比べ13.3%増の671万6806人に達した。中年世代の未婚率も上昇傾向にある。家族の形の多様化を踏まえた介護のあり方やまちづくり、セーフティネットの構築が急務となっている。(日本経済新聞2021.12.1)

一人暮らし世帯数は5年前から14.8%増加

●65歳以上の一人暮らし世帯の拡大が続いており、高齢者5人に1人が単身者だ。背景には、「結婚して子どもと暮らす」といった伝統的家族観の変化も読み取れる。45～49歳と50～54歳の未婚率の単純平均を基に「50歳時点の未婚率」を計算すると、男性は28.3%、女性は17.9%となる。00年調査のときは男性が12.6%、女性が5.8%だった。この20年間で価値観や家族観の多様化から、“中年世代になっても独身”というライフスタイルは珍しくなくなった。単身者向けに小分けした商品の開発・販売など新たなビジネスの機会が生まれる面もある。ただ、複数人で暮らすよりも家賃や光熱費の負担比率が高まる他、一人あたりのゴミの

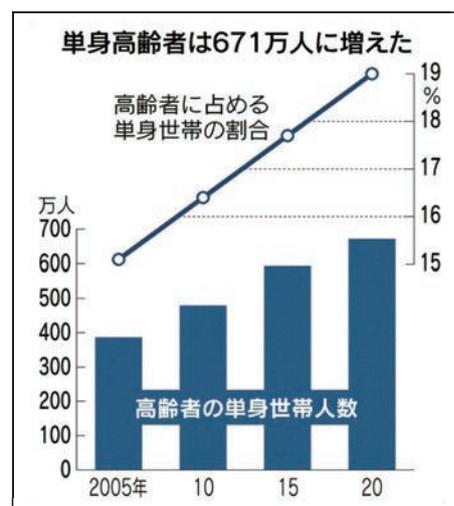
排出量などが増え、環境負荷が高まることも考えられる。高齢者であれば「孤独死」につながる懸念もある。高齢化とともに単身世帯が増える中で、通院や買い物を近場でできるコンパクトなまちづくりも課題となる。体調を崩したり、介護が必要だったりする高齢者が増えれば、社会保障費の膨張にもつながる。単身世帯の拡大に合わせた社会のあり方を見直す必要がある。

◆藤森克彦・みずほリサーチ&テクノロジーズ主席研究員は、「一人暮らしの高齢者は同居家族が

➤いないので、家族以外の支援が重要になる。国は財源を確保しつつ介護保険制度を強化し、介護人材を増やす必要がある」と語る。

外国人43%増 過去最多274万人に

●一方、外国人の人口は過去最多の274万137人となり、5年前調査に比べ43.6%増加した。少子化による日本人人口の減少を一定程度緩和している。コロナ禍でも日本に住む外国人は減少に転じなかった。ただ、総人口に占める外国人の割合は2.2%で、増えてはいるが諸外国に比べるとまだ少ない。

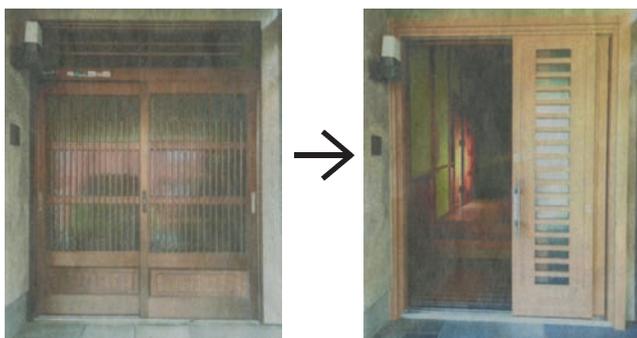


便利なリフォーム用の引き戸や玄関ドアが登場

■便利なリフォーム用の引き戸や玄関ドアが登場している。開口部が広がる引き戸や、自動開閉する玄関ドアなど、誰もが使いやすい設計が特長。壁を壊すなどの大がかりな工事不要で、簡単に交換できる。(読売新聞2021.10.26)

開口幅が8cm広がる3枚建て引き戸

●福井市の会社員 大井美衣さん(41)は昨年10月、玄関をリフォームした。10年前に築約40年で購入した中古住宅で、2枚建ての引き戸(下左写真)を3枚建て(下右写真)に交換した。床の段差解消工事も含め工期は2日だった。開口幅が8cm広がり、操作性も向上。大井さんは「盗難除けのため玄関内に入れている自転車の出し入れもスムーズにできる。戸を開け放した時は明るく心地よい」と満足そうだ。



大井さんが購入したのはYKK AP(東京)が発売したリフォーム用製品(参考価格74万2500円、施工費など除く)。引き戸は3枚建てで、開閉時は固定した1枚を除く2枚が連動してスライドする。

1枚あたりの戸の横幅が短くなり全開時の開口幅は拡大した。この製品を企画した中田聡さんによると、引き戸は開ける際に後ずさりしなくてよいなど操作が楽で、シニア層や介護が必要な人を中心に人気がある。「広い開口部は、ベビーカーを使う子育て世代にも便利」と話す。

リモコンで自動開閉できる玄関ドア

■LIXIL(東京)は 自宅のドアを「自動ドア化」する新システム「DOAK(ドアック)」(2ロック式セットの参考価格26万1800円、施工費など除く)を発売した。既存のドアクローザーと鍵を電動式のものに取り替え、近くの壁面にコントロールす

る機器を設置すればリモコン操作で開閉できる。大阪府の主婦、児玉千春さん(37)は昨年7月にドアックを導入した。7年前に交通事故で左腕と右足が不自由になり移動時につえが欠かせない。ドアの開閉にも苦勞してきた。数分離れた場所から、ボタン1つでドアを開けるようになった。「つえや荷物を地面に置く必要がなくなり想像以上に楽。外出機会が増え、ストレスも減った」と喜ぶ。

LIXILによると、ドアックは他社製のドアにも設置できる。全開時の角度や開閉速度を調整できる他、ドアに接触した場合は動作が止まる事故防止機能も搭載。リモコンがなくても、ドアを軽く押し引きするだけで全開する機能も設けた。受信機を追加すれば、専用アプリをインストールしたスマホでも操作可能だ。開発に携わった今泉剛さんは「高齢化が進む中、身体の状態に関係なく、誰もが快適に安全に利用できる設計を目指した」とアピールする。高齢者や障害者の他、子育て世代やコロナ禍で非接触を求める人にも好評。新築の家に取り付ける人もいるという(下写真)。



電動のドアクローザーなどを設置したドア。リモコンのボタンで開閉できる(東京都江東区のLIXIL本社で)

◆玄関ドアのバリアフリー化では、身体が不自由な人や高齢者の場合、自治体の助成制度を利用できるケースもある。金額や条件は自治体によって異なるので、ドアの買い換えなどを検討する際は自治体の窓口などに相談するとよい。

災害時の借上げ型応急住宅

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>

災害時 地震災害に強い賃貸住宅 応急民間賃貸住宅

下記掲載物件は、災害時において住まいを失った被災者のために県が借上げ対象にしている「災害時、借り上げ型応急民間住宅」です。

(ご不明な点や物件削除希望等がありましたら、宅建協会事務局【TEL.054-246-1511】に問合せください)

登録番号	市区町名	所在地	建物名称	築年	構造	階数	延床	戸数	家賃	備考
22007587	下田市	大東茂619-1	大東茂サンライズ東豊楼	H7	S	1	2K	6	53,000円	
22010432	伊豆の国市	東條776-1	ヒルズロビソ	H5	R C	4	1LDK	13	43,000円	
22010432	伊豆の国市	東條794-1	ヒルズスワン	H3	W	2	3DK	8	57,000円	
22010632	伊豆の国市	東條766	コーポハイジ	H2	W	2	2DK	6	49,000円	
22010632	伊豆の国市	東條792-1	ヒルズフェニクス	H3	S・W	2	1R	4	40,000円	
22010632	伊豆の国市	東條845-3	ハビネスコーポ	H2	W	2	2DK	3	40,000円	一部1R

インターネットで公開

静岡宅建ホームページ



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) ※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	60,000	70,000	90,000
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。なお、複数月分をまとめて支払うことも可能とし、この場合は協議を行うこととする。				
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。				



お知らせ

事業やお店を始める場合の消防用設備の設置及び届出義務

事業やお店を始めるときは消防法や市町条例に基づき、消防用設備の設置義務があったり、防火管理者や定期点検書類等の届出義務があったりします。この義務を怠ると行政処分の対象となります。設備の設置義務は、防火対象物の「所有者」又は「管理者」「占有者」にあるとされています。宅建業者が設備の設置義務がある取引に介入するときは、事後トラブルになる恐れがありますので、当事者の誰が設備の設置義務を負うのか等を事前に取り決めて置くようにしてください。

【必要な届出書類】 ※ 詳細は管轄の消防署で確認してください。

事業開始前

- ① 防火対象物使用開始届出書（市町条例）
建物全体若しくはその一部の使用を開始する7日前までに消防機関への届出が必要。
- ② 防火管理者選任届出書（消防法第8条、同法第36条）
建物内の収容人数により防火管理者の選任が必要。
- ③ 消防計画作成届出書（消防法第8条、消防法施行令第3条の2）
防火管理者が必要な建物は、法令により消防計画を作成する義務がある。
- ④ 工事整備対象設備等着工届出書（消防法第17条の14）
自動火災報知設備やスプリンクラー設備等の工事を要する設備の工事前（10日前迄）に消防機関へ届出が必要。
- ⑤ 消防用設備等設置届出書（消防法第17条の3の2）
消防用設備等の設置完了後に消防機関へ届出が必要。
- ⑥ 火を使用する設備等の設置に関する届出書
変電設備、ボイラー等火を使用する設備の設置工事前に消防機関へ届出が必要。

事業開始後

- ⑦ 防火対象物点検結果報告書（消防法第8条の2の2、消防法第36条）
消防法で義務となる防火対象物、法定点検が必要。
- ⑧ 消防用設備等点検結果報告書（消防法第17条の3の3）
消防法で義務となる消防用設備等は法定点検が必要。

今一度ご確認を！ 事業用物件の媒介報酬額の計算は次のように定められています

- ① 総額3,000万円（建物1,100万円+土地1,900万円）の事業用物件の売買の媒介報酬額【税込み速算法】
事業用建物（店舗、倉庫、事務所など）には消費税が含まれるとみなされるので、媒介報酬額の計算に際しては、税抜き建物価格を算出し、これに土地価格を加えた額で報酬額を計算してください。
[税抜き建物価格の計算] $1,100 \text{万円} \div 110\% = 1,000 \text{万円}$
[媒介報酬額の計算] $1,000 \text{万円} + 1,900 \text{万円} = 2,900 \text{万円}$ 、 $2,900 \text{万円} \times 3.3\% + 66,000 \text{円} = 1,023,000 \text{円}$
- ② 家賃月額110,000円の店舗の媒介報酬を借主が全額負担する場合の媒介報酬額
[税抜き家賃額の計算] $110,000 \text{円} \div 110\% = 100,000 \text{円}$
[媒介報酬額の計算] $100,000 \text{円} \times 1(\text{カ月}) \times 110\% = 110,000 \text{円}$

2021年12月 宅建ローン等の実績（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	46	52	67	—	165件
		金額	54億287万円（土地1、新築戸建131、中古戸建23、新築マンション3、中古マンション7）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	—	10件
		金額	2億5,417万円（土地1、土地購入新築3、新築戸建4、中古戸建1、中古マンション1）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	0	3	0	3件
		金額	5,578万円（新築戸建1、中古戸建2）				

2022年1月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等	
1月5日	本部・支部	仕事始め	(来館相談2件) (受講者44名)	
11日	本 部	月例法律相談		
〃	浜 松	取引士法定講習		
17日	県 内	県借上げ型応急住宅 情報伝達訓練		
18日	本 部	正副会長会		
〃	〃	会計帳票検査(法人)		
19日	本 部	県指定講習会		(受講者52名)
24日	本 部	月例法律相談		(来館相談2件)
25日	本部・支部	第3回 会務運営協議会		
28日	浜 松	取引士法定講習		(受講者60名)
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談10件、電話相談201件)	

2021年10月21日～2022年1月25日の新入会者・退会者 第3回理事会(2022年2月1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
ALL CLIMB(株)	大木 博史	落合 寛士	410-0013	沼津市東熊堂411-7 文化図書ビル1F	055-941-9003	正会員	静岡県知事(1)14523	東 部
(有)三輪建設 ハウスドゥ御殿場ぐみ沢	松崎 路昭	松崎 路昭	412-0041	御殿場市茱萸沢11-22 芹澤マンション1F南	0550-88-0222	準会員	静岡県知事(1)14413	東 部
(有)権工務店	佐野 郁男	佐野友喜子	418-0039	富士宮市野中1003-5	0544-22-3213	正会員	静岡県知事(1)14501	東 部
(株)エコ・ブレンズ	尾関 俊寿	鈴木 麻子	424-0815	静岡市清水区江尻東1-1-5 カーニープレイス清水	054-397-0320	正会員	静岡県知事(1)14516	中 部
(株)アルタクス	原木 亮一	原木 亮一	422-8043	静岡市駿河区中田本町14-48	054-270-3056	正会員	静岡県知事(1)14507	中 部
(株)家施工	渥美 貴久	前田 侑紀	420-0885	静岡市葵区大岩町4-24-1F	054-686-2546	正会員	静岡県知事(1)14500	中 部
(株)空間デザイナー級建築士事務所	海野 和希	佐藤 正巳	420-0035	静岡市葵区七間町18-18	054-689-3940	正会員	静岡県知事(1)14517	中 部
(株)不動産のおおさわ 静岡支店	岸 辰哉	岸 辰哉	422-8036	静岡市駿河区敷地2-4-43	054-260-9260	準会員	国土交通大臣(1)9848	中 部
島田掛川パートナーズ(株)	三浦 忠司	関村 信也	427-0022	島田市本通3-2-9	0547-39-5588	正会員	静岡県知事(1)14492	中 部
ハピネス不動産	横山 準司	横山 準司	427-0019	島田市道悦5-17-10	0547-39-4173	正会員	静岡県知事(1)14525	中 部
アプラス不動産	曾根 信広	曾根 信広	438-0805	磐田市池田399-1	0538-31-8525	正会員	静岡県知事(1)14513	西 部
(株)inst.	鈴木 拓也	鈴木 拓也	434-0025	浜松市浜北区善地271	053-447-4476	正会員	静岡県知事(1)14528	西 部
(株)サイエンスホーム	加納 文弘	太田 英佳	433-8121	浜松市中区菘丘3-4-27-1	053-475-7270	正会員	静岡県知事(1)14510	西 部
(株)不動産SHOPナカツ 浜松本店	菅井 大	菅井 大	430-0907	浜松市中区高林4-8-5	053-476-3000	準会員	国土交通大臣(1)9346	西 部
(株)プラスト	安間 準	安間 準	430-0926	浜松市中区砂山町323-10 3F	053-522-9474	正会員	静岡県知事(1)14524	西 部
(有)マルハ白都建設	白都 卓磨	品岡 真澄	432-8023	浜松市中区鴨江3-70-23	053-488-8910	正会員	静岡県知事(1)14515	西 部
(株)YMS	森野 修平	塩見 憲司	435-0014	浜松市東区大蒲町84-6	053-489-6775	正会員	静岡県知事(1)14529	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	イズケン(株)	東 部	(株)ザ・トーカイ 富士営業所	西 部	幸和ハウジング(株) コーワ住センター袋井店	西 部	(有)ツルヤ開発
	落合不動産		(株)清友不動産		(株)すみなす		(株)ネクストリノベーションホールディングス
	(株)愛鷹	中 部	山崎不動産		中島総合事務所		(株)野末製作所
	(有)一文字屋興産		(株)グリーン不動産		(株)ITBエンタープライズクレアール賃貸曳馬店		(株)ハクト
	宝実業		(株)進 和		(株)アスカ工務店		(株)ハクト 浜松東店
	(株)時之栖		(有)駿府ハウジング		大橋建材不動産		藤倉不動産
	(株)エムエム・コーポレーション		広野不動産事務所		桂建設(株)		
	菊池不動産		(株)ザ・トーカイ 焼津営業所		(株)Jコンサルティング 浜松支店		

以上、新入会者17名、退会者30名、2022年1月25日現在の会員数は、2,676名

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。

【令和 4年度 静岡宅建 法定講習年間予定】

※令和4年2月現在の予定です。

	講習日	会場	受付締切日		講習日	会場	受付締切日
1	4/19(火)	浜松	3/18(金)	13	10/6(木)	静岡	9/5(月)
2	4/28(木)	沼津	3/25(金)	14	10/下旬	沼津	—
3	5/18(水)	静岡	4/12(火)	15	11/2(水)	静岡	10/3(月)
4	6/ 7(火)	静岡	5/9(月)	16	11/22(火)	浜松	10/21(金)
5	6/22(水)	沼津	5/20(金)	17	11/下旬	沼津	—
6	7/20(水)	浜松	6/17(金)	18	12/9(金)	浜松	11/8(火)
7	7/29(金)	静岡	6/29(水)	19	12/20(火)	静岡	11/18(金)
8	8/ 4(木)	沼津	7/4(月)	20	1/中旬	沼津	—
9	8/24(水)	浜松	7/20(水)	21	1/27(金)	静岡	12/19(月)
10	9/ 6(火)	静岡	8/2(火)	22	2/9(木)	浜松	12/23(金)
11	9/中旬	沼津	—	23	3/中旬	沼津	—
12	9/29(木)	浜松	8/26(金)	24	3/28(火)	静岡	2/22(水)

※H30. 4より、窓口が「**東部(沼津)・中部(静岡)・西部(浜松)の3支部、または宅建協会本部へ郵送**」となりました。

受付に必要なもの

- ① 交付申請書(様式 7-2-2) ※要記入
- ② 受講票 (更新者のみ)
- ③ カラーの証明写真 2 枚(3×2.4cm、正面、無背景、撮影6 ヶ月以内)
- ④ 受講料 12,000円
- ⑤ 県収入証紙4,500円分、または同額の現金
- ⑥ 取引士証 (更新者のみ)

★**支部申込の場合**→ 上記②～⑥を持って「**最寄りの宅建協会の支部窓口**」へお越しください。

★**郵送申込の場合**→ 上記①～⑤を、「**現金書留**」で宅建協会本部へご送付ください。

郵送先: 〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16-3F 「(公社)静岡県宅建協会 本部」宛

※交付申請書(様式 7-2-2)は静岡宅建 HP(<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>)から印刷できます。

※郵送申込の場合は、送料は各自ご負担ください。

[会場] **東部会場:** プラサ・ヴェルデ (沼津駅北口から徒歩3分)
中部会場: 静岡県不動産会館 (静岡駅北口から徒歩15分)
西部会場: アクトシティ浜松 コンgressセンター (浜松駅北口から徒歩5分)

[受講対象] 証の更新を希望される方で、講習日が有効期限満了日前6ヶ月以内の方。
または、静岡県へ登録済みで、試験合格から1年以上経過している方(旧証の有効期限切れの方を含む)。

- ※ 静岡県登録の更新予定者には、講習案内ハガキを有効期限満了日の約4～5ヶ月前に送付しております。
- ※ 指定日以外への日程変更も可能です。
- ※ 登録内容(氏名・住所・勤務先等)に変更のあった際は、お申し込み前に最寄りの県土木事務所へ変更申請が必要です。
- ※ 詳細は、静岡宅建ホームページ(<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>)、または宅建協会(054-246-1511)にてご確認ください。