

(毎月発行)

2022年(令和4年)6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

第6回 パソコン講座

Topics ……4

「18歳成人」自分の意思で契約可能、大丈夫か？ 他

取引紛争の事例と解決 ……8

【売買】 広告の誤りにより納戸を居室と誤認させた売主業者に不法行為責任

【賃貸】 実面積が契約と2割相違していたとした既払いの差額賃料の不当利得返還請求

提携金融機関より ……10

浜松いわた信用金庫

Topics ……11

デジタル改革で取引士の押印廃止・メール送付可に

UGRより ……14

土地も検査が必要な時代です！ 埋設物見舞金制度保証で契約後も安心！

Topics ……16

「シニア向け住宅」への入居は元気なうちに検討を 他

賃貸不動産経営管理士「講習」「試験」 ……20

講習を受けると本試験で5問免除されます！

地元静岡で受験できます！ ……21

不動産コンサルティング技能試験の実施概要

提携金融機関より ……24

静岡県労働金庫

▲ 遠州三山 風鈴まつり (袋井市：可睡斎)
今年の開催予定日は 5月21日(土)～8月31日(水)

Vol.478



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。

第6回 パソコン講座

Q&A



Q キーボードの右側のテンキーを押しても、数字が入力できない。

A パスワード等を入力する時に起こりうる事態です。大抵の場合、【Num Lock】（ナンバーロック）キーを押すと入力できるようになります。

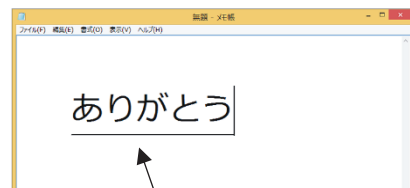


Q 入力中の文字が全角か、半角かわからない。

A 文字入力中に、キーボード上部のファンクションキーを押すと、入力中の文字が下記のルールで変換されます。

- 【F6】 キーを押すと「ひらがな」。
- 【F7】 キーを押すと「全角カタカナ」。
- 【F8】 キーを押すと「半角カタカナ」。
- 【F9】 キーを押すと「全角アルファベット」。
- 【F10】 キーを押すと「半角アルファベット」。

長いカタカナの名称を入れる時や、数値入力を全部半角にしたい時など便利です。



文字の入力中とは、上図のように文字の下に、下線（点線）が表示されている状態です。エンターキーで文字を確定してしまった後は、ファンクションキーを押しても変換されません。

※スマイミー静岡の物件入力中に「●●は数値で入力して下さい」のエラーが表示される原因は、数字が全角で入力されている場合が多くなっています。その場合、文字入力中に【F8】キーを押して、一括で半角にすることをお試しください。

ノートパソコンの場合【Fn】キー + ファンクションキーを押さないと変換できない場合があります。

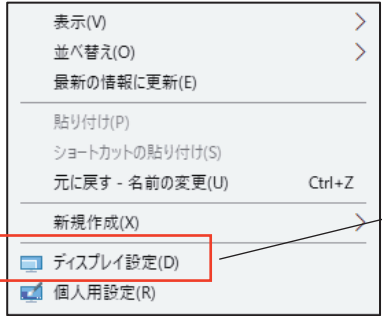


画面の文字が小さくて操作しづらい。

簡易的な方法として、【ctrl】キー + マウスのスクロールボタンを上下に動かすことで拡大・縮小することができます。※一部、拡大・縮小できない場合もありますが、インターネットや、ワード、エクセルなどでは可能です。

また、ディスプレイ設定から、レイアウトを拡大設定することでも拡大可能です。

①デスクトップの何もないところで、右クリック。



②【ディスプレイ設定】を左クリック

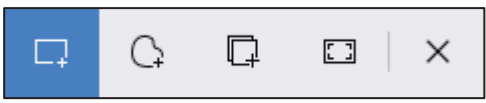


③基本は【100% (推奨)】となっていますので、125%や、150%に変更します。(推奨)はついていなくても問題ありません。



インターネットで見つけた画像を、ワードやエクセルに貼り付けたい。

【Windows】キーを押しながら【Shift】キー + 【S】キーを押すと、画面が暗くなり、下図が表示されます。画面上の切り抜きたい部分を、マウスの左クリックを押しながら選択し、その後、ワードや、エクセルに貼り付けることができます。



著作権には注意してください。

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



「18歳成人」自分の意思で契約可能、大丈夫か？

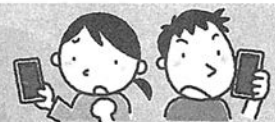
■ 4月1日に成人年齢を20歳から18歳に引き下げる改正民法が施行され、約230万人の18、19歳が一斉に成人となる。自分の意思で契約できるが増える一方、「未成年者取消権」の対象から外れることで、消費者被害に会う恐れも。(読売新聞2022.3.31)

18、19歳 未成年者取消権の適用外に

●成人になると契約が自分の意思で結べるようになり、その責任も負うことになる。「18歳成人」の実施で最も懸念されるのは、18、19歳の消費者被害が増加することだ。スマホの購入やクレジットカードの作成、アルバイトとして働くこと一、こうした身近な契約について民法は、未成年者が親の同意なく結んだ場合は取り消せる規定「未成年者取消権」を設け、手厚く保護している。全国の消費生活センターなどに若者から寄せられた相談は、「手軽に稼げる」とうたった情報商材や健康食品、エステサービスが目立っている(右表)。相談件数は20歳から急増しており、未成年者取消権が悪質業者からの被害を抑え込んできた。国民生活センターのまとめでは、20年度の18、19歳の相談件数は、それぞれ4,716件と6,663件だったが、20歳は11,108件に増えている。4月から18、19歳は20歳以上と同じように取消権の適用外になり、契約をいったん結ぶと取り消すことが困難になる。経験や知識の不足を悪質業者につけ込まれ、高額な商品を購入するためにローンを組まされたり、カードを作成されたりするトラブルや、犯罪に巻き込まれるケースが増える恐れがある。消費者トラブルに詳しい正木健司弁護士(愛知県弁護士会)は、「消費者被害に遭う18歳、19歳が増える

◆18、19歳が注意する消費者トラブル

怪しい、だまされたと思ったら…
188(消費者ホットライン)、
#9110(警察相談専用電話)に



	事例	主なアドバイス
1 もうけ話	副業、情報商材、マルチ	確実にもうかる話はない。広告や勧誘をうのみにしない
2 美容関連	美容エステ、美容医療	その場で契約・施術をしない
3 定期購入	健康食品、化粧品	低価格の強調には特に注意する
4 SNS きっかけ	誇大広告、知り合った相手の勧誘	相手が本当に信用できるか慎重に判断する
5 出会い系	出会い系サイト、マッチングアプリ	規約をよく確認する。相手が信用できるか慎重に判断する
6 異性・恋愛関連	デート商法	すぐに契約しない
7 仕事関連	就活商法、オーディション商法	アンケートには安易に答えない
8 新生活関連	賃貸住宅、電力契約	契約先の事業者名、連絡先、退去時の条件を確認する
9 借金・クレカ	消費者金融からの借り入れ、クレジットカード	借金してまで必要な契約か考える。リボ払いに注意する
10 通信契約	スマホ、ネット回線	事業者名や連絡先、解約時の条件を確認する

国民生活センターの資料から作成

のは間違いない。リスクを教えて未然防止を図るだけでなく、トラブルに巻き込まれても直ぐ対応できるよう、若者に身近なSNSの窓口を設けるなど相談体制の拡充も欠かせない」と指摘する。

「闇金ウシジマくん」作者が送る18歳成人へのメッセージ

■週刊ビッグコミックスピリッツ(小学館)で「闇金ウシジマくん」(全46巻)を連載、売上累計2,100万部を超え超人気漫画作家となった真鍋昌平さん(50)は、18歳成人へのメッセージを、強い警鐘を込めた言い回しで次のように語る。

●成人年齢が引き下げられたことで18、19歳は一度結んだ契約が取り消しにくくなります。私は強い危機感を持っています。若者が食べ物にされ、消費者

被害は確実に増える、本当に気をつけてほしい、と。私が描いた闇金業者が主人公の漫画「闇金ウシジマくん」では、会社員や主婦、フリーター

ら普通の人たちが違法な高利でお金を借り、転落していきます。執筆中は1,000人以上から話を聞きました。取材後、詐欺や恐喝で警察に捕まった人もいます。各話のエピソードはフィクションですが、取材を踏まえた実話に近いものです。ヤクザの周辺で詐欺をしている人と話した時、「街中を歩いていて段差を見つけたら、つまづいて怪我をして損害賠償を請求できないか考える」と言っていました。だます人たちは、どうやったらカネを取れるかを常に考え、勉強し、行動しています。カネの匂いにも敏感です。例えば、新型コロナ対策で給付金が出るなら、だまし取る手口を直ぐに考え、実行します。社会を知らない18,19歳が、未成年者取消権の適用外になって親の同意なしで契約できるようになるなら、高額なローンやクレジットカード契約をさせ、お金を取ろうとするのは明らかです。

◆20歳前後の若者と話していて感じるのは、自分の関心事はよく調べて詳しいけれど、それ以外は知らず、興味もないということ。格好良くなりた、承認欲求を満たすものが欲しい、という気持ちも強いと思います。情報商材を購入し、トラブルになる若者が多いのは、こうした特性につけ込まれているからでしょう。だます人は情報弱者を狙います。18,19歳はカモです。

◆成人とは、お金と1対1で付き合うことです。踏み外せば、簡単に大きくて深い穴に落ち、はい上がるのは難しい。学校で教えるだけでは足りません。人気ユーチューバーなど、若者に注目される人たちに発信してもらうことも必要だと思います。



関口寛人撮影

▲「闇金ウシジマくん」作者 真鍋昌平さん 神奈川県出身。2004～19年、週刊ビッグコミックスピリッツ(小学館)で「闇金ウシジマくん」連載。売上2100万部を超えドラマ化もされた。20年から悪徳弁護士が主人公の「九条の大罪」を同誌で連載中。

「無知は罪」というフレーズに実感

●現在私は、悪徳弁護士が主人公の作品を描いています。依頼人が悪党でもお構いなしに弁護を引き受けます。ある回では、飲酒し、スマホを操作しながら車を運転して死傷事故を起こした「半グレ」と呼ばれる不良の弁護をして、執行猶予を勝ち取ります。さらに被害者遺族は弁護士を依頼しなかったために、保険会社と満足な交渉ができず、低額な慰謝料で妥協してしまう。主人公の下で働く雇われ弁護士はそれを知って「無知は罪ですね」とつぶやきます。このフレーズにこれまで取材してきた私の実感を込めました。大人になれば自己責任。馴れ馴れしく近づいてくる人は怪しんで避けるなど、自分で身を守らなければいけないと強く自覚するべきです。

住宅ローンの「固定型」と「変動型」どっちが得

種類	住宅ローン金利の種類	
	仕組み	注意点
変動型	半年ごとに金利を見直す	金利が上昇すると支払利息が増加
固定期間選択型	当初の一定期間、金利を固定	固定期間終了後に金利が大きく変わる可能性
全期間固定型	返済期間中の金利が一定	変動金利の水準が低いままなら、支払利息は相対的に多くなる

- A 住宅ローンの金利が上がったと聞いたが？
 Q 住宅ローンには主に3つの種類があります。

完済するまでの金利が一定の全期間固定型。当初の一定期間は金利が一定で、その後に金利タイプ

を選ぶ固定期間選択型。半年ごとに金利を見直す変動型です。主に2月以降、金利が上昇しているのは全期間固定や固定期間選択で期間が10年といった長い期間金利が一定のものです。

A それはなぜですか？

Q 住宅ローンの金利は各金融機関が市場の金利などを参考に決めます。固定型の金利は債券市場の国債利回りなどが手掛かりで、足元で長期の国債の利回りが上昇したことを反映しました。大手銀行の全期間固定の最優遇の適用金利は年1.2～1.8%ほどです。

Q 変動型はどうですか？

A 金利は上がっていません。大手銀など多くの銀行の変動型は短期プライムレート(短プラ)と呼ばれる金利に1%を上乗せした水準を基準金利としています。短プラは銀行が優良企業に1年未満の期間で貸し出す際の金利です。通常は日銀の金融政策の影響を受けます。2009年以降、短プラは年1.475%で変わっていません。銀行間の競争激化により基準金利からの引き下げ幅が拡大し、変動型の適用金利は年0.5%を下回ることもあります。↩

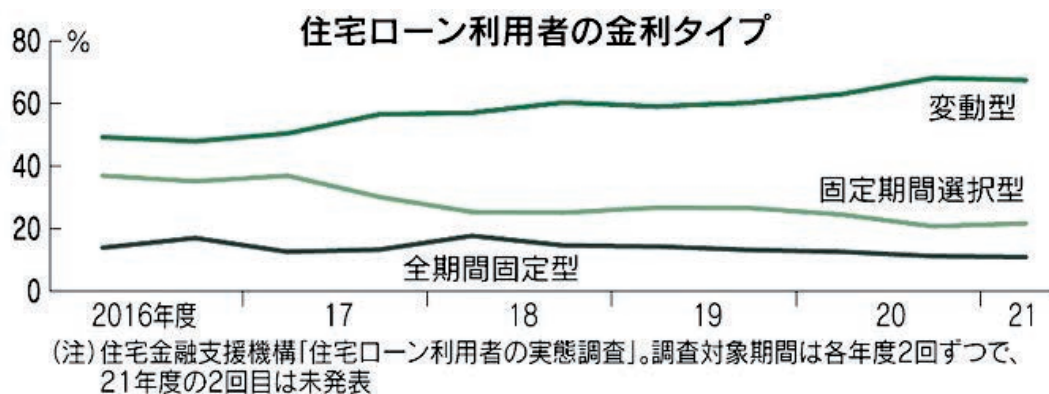
↩りません。一方で一般的に金融機関は預金者に支払う利息が増え、利益を減らす可能性があります。そこで市場で決まる国債の金利などを住宅ローン金利の参考にします。市場では投資家はその時々々の経済情勢から将来を予測して債券などを売買するため、通常、市場の金利水準は将来予測といえるからです。

Q 変動型の場合は？

A 金利を半年ごとに見直すので、短プラが上がれば住宅ローン金利も上がると考えられ、債務者の返済額が増えます。金融機関から見ると預金者に支払う利息も債務者からの利子も増えるので、損益に大きく影響しません。変動型は金利上昇リスクを債務者が負うといえます。

Q 固定型と変動型のどちらの利用が多いか？

A 住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者の実態調査」によると、最も多いのが変動型で、2021年10月調査では67%が利用。金利が低いため変動型を選ぶ人が多いようです。ファイナンシャルプランナー(FP)の竹国弘城氏は「日銀の金融政策が変わらなければ、直ぐに変動型の金利が上がる可能性は低い」と話します。↩



Q 固定型はなぜ市場の金利を参考にするのか？

A 金利は経済情勢で変化します。金融機関が住宅ローン金利を低く設定しすぎると損をするので手掛かりとして市場の金利を使うのです。

Q 固定型と変動型で手掛かりが違う理由は？

A 住宅ローンは35年といった長期間の取引です。そのため返済期間中に金利が大きく変動するリスクが問題になります。全期間固定の場合、将来、金利が上昇しても債務者の返済額は変わ

Q 金利が低いのは魅力です。

A 変動型は金利上昇時に繰り上げ返済などができるような「家計に余裕がある場合の選択肢」(FPの井上光章氏)と言われます。全期間固定型はローンを組んだ時点で返済額が確定するので、返済計画を立てやすく、金利の動向を心配する必要がありません。固定型の金利が高いのは、将来の金利上昇リスクを避ける「保険料」とも考えられます。(以上日本経済新聞2022.4.2より)

【災害時の避難所】TKB 快適なトイレ普及加速

■災害が起きる度に、どこの避難所でも「汚い」「数が少ない」と真っ先に問題となるのがトイレ。排せつを我慢して水分の補給を極力控えた結果、脱水症状やエコノミークラス症候群になる人が相次ぐことも懸念される。新しい避難所の基準として「TKB」が注目を集める中、トイレ改善の動きを紹介する。(日本経済新聞2022.3.24)

●「トイレが一番の問題。和式の便器は高齢者の負担が大きかった」とは、2016年の熊本地震で被災した女性の声だ。熊本地震では長期間の避難生活のストレスや過労などによる関連死が死者全体の8割となる220人を超えた。全国約79,000カ所の指定避難所を対象にした内閣府の設備調査で、20年10月時点で断水時のトイレ対策を確保している割合が最も低かった(33.5%)のが長野県だ。そこで同県は21年度に「避難所TKB環境向上プロジェクト」を立ち上げた。TKBは、新しい避難所生活のカギとされる国際基準の考え方だ。Tは快適で十分な数のトイレ。Kは暖かい食事を提供するキッチン、Bはベッド。市町や民間団体などと連携し、「快適トイレ」の補助制度を新設した。快適トイレとは、洋式便器で簡易水洗機能を備えたボックス型の仮設トイレ。国土交通省が旗振り役となり、工事現場の環境改善を目的に民間の開発・普及のスピードが加速している。長野県の新制度では、県内のレンタル業者に購入費用の一部を補助(上限15万円)、平時は普段使いをしてもらい、大規模災害時に市町村が開設した避難所に配置する。群馬県も市町村の協力を得て21年度からの5年計画でTKBの環境改善を図る。快適トイレのほか市販品の自動ポータブルトイレ「ラップポン」などを検討する。介護や看護用に開発されたラップポンは屋内に設置可能。専用の凝固剤で排せつ物を処理し、熱圧着した防臭フィルムごと焼却できる。「女性のトイレは男性のトイレの3倍必要」。こんな国際的な基準の達成も群馬県は計画に盛り込む。

富士市はトイレトレーラー導入、災害地派遣も

◆可動式の「トイレトレーラー」を活用する動きも広がる。洋式の水洗トイレと給水、排水タンク、太陽光パネルの設備を持ち24時間稼働できるのが強みだ。トイレトレーラーは平時は地元のイベントなどで使い、災害発生時は被災地に派遣する。民間団体「助け合いジャパン」(東京)が進める自治体の広域ネットワークの取り組みだ。全国に先駆けて導入した静岡県富士市はこれまで3回、長野など県外被災地支援で派遣した。現在、愛知県刈谷市、大阪府箕面市、福岡県篠栗町など14市町が加盟する。「公助の共助」という新しい形の裾野が広がる。

避難所生活のカギは「TKB」

<p>T (トイレ=衛生)</p>	<p>概ね20人に1基</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適な仮設トイレなど ・洋式化の推進など
<p>K (キッチン=栄養)</p>	<p>温かい食事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンカー事業者との連携 ・アレルギー対応食の備蓄など
<p>B (ベッド=睡眠)</p>	<p>感染症対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段ボールベッドなど ・1世帯1空間のパーティション

(注) 災害発生から3日(72時間)以内に対応
出所: 長野県などの資料を基に作成





広告の誤りにより納戸を居室と買主に誤認させた売主業者に不法行為責任として6万円の慰謝料支払いを命じた事例（東京地判：R03.3.9）

事案の概要

平成23年8月24日、X夫妻は、売主業者Yから、延床面積102.38㎡の新築2階建て住宅を購入した。

本物件の2階には約6畳の部屋があり、この部屋は北側と東側に窓が設けられ、クローゼットも備えていたが、建築基準法上の居室と定義するための採光の要件を満たしていないため、重要事項説明書添付の図面上では「納戸」と表記されていた。

しかし、本物件の購入前にXらがYから受領したパンフレットには、本件部屋は「Master Bedroom」と表記され、本件建物は「4LDK」と記載されていた。

Xらは、本物件に入居後、この部屋を子供部屋として使用していたが、令和2年2月、本物件を転売するために別の宅建業者に相談した際、本件部屋が本来は納戸であり、本件建物は3LDKと表示すべきであることを初めて知った。

Xらは、上記事実が宅建業法違反及び不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」違反に当たり、本件建物の居室数に対する信頼等のXらの利益ないし権利が侵害されたと主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、売主業者Yに対し、X夫妻合計で330万円（慰謝料300万円、弁護士費用30万円）の支払を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、X夫妻の請求を一部認容した。

（Yの不法行為責任の有無）

不動産の表示に関する公正競争規約23条1項(10)において、「建築基準法上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれがある表示」の広告が禁止されている趣旨に鑑みれば、建物の購入者にとって、建築基準法上の居室か否かは購入の際の重要な考慮要素の一つというべきである。

本件において、本件部屋が居室であることを前提に「4LDK」と表示したパンフレットを交付し、本件建物を説明した事実を踏まえると、Xらは本件建物が「4LDK」であり、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認して本件建物を購入したものと認められる。

仮に、寝室等として利用可能な部屋であったとしても、建物の販売広告において、建築基準法上の居室の要件を満たしていない部屋について、居室であるかの

ような表示をすることは許されず、そのような表示は、これを信頼して購入した者の建物の形質に対する信頼という利益を侵害するものである。

また、本件売買契約の重要事項説明書添付の本件建物の図面には、本件部屋が「納戸」と表記されていた事実を踏まえると、Yは、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たしていないことについて認識していた、又は少なくとも認識し得たというべきであり、本件パンフレットにおいて「4LDK」と表示したことについて、Yは不法行為責任を負う。

Yは、Xらが実際の間取りや各部屋の広さや造り等を事前に確認した上で購入したのであるから、パンフレットに誤記載があったからといって、本件建物の性状について誤信していたとはいえないと主張する。

しかし、本件部屋は、建築基準法上の採光の要件を満たしていないものの、約6畳の広さがあり、2方面に窓も設けられ、クローゼットを備え、居住者が本件部屋を寝室として利用することが可能であることから、Xらが購入前に本件建物内を確認しただけで本件部屋が建築基準法上の居室ではなく、Xらが本件建物は「3LDK」と表示されるべきものであると認識することは困難である。

また、Yは、Xらに対し、本件売買契約締結に当たり、本件部屋を納戸と表記した本件建物の図面を交付したと主張するが、前記図面を交付したことのほかに、Xらに対し、本件部屋が建築基準法上の居室ではないことを説明した事実は見当たらない。したがって、売買契約締結の際の重要事項説明書に添付された図面をもって、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認させるおそれのある本件パンフレットの表示を訂正したことにはならない。

（Xらの損害）

Yには、信頼を害されたXらの精神的苦痛を慰謝すべき義務があるが、本件部屋は寝室として利用することが可能であること、実際にXらは、本物件を購入後、9年間にわたり本件部屋を子供部屋として使用してきたことなども勘案して、Yが負担すべき慰謝料額はXら夫婦合計で6万円と認める。

なお、Xらは、弁護士に委任して本件訴訟を提起しており、Yの不法行為と相当因果関係を有する損害を前記慰謝料の1割に相当する6千円と認める。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



契約面積と実面積が2割相違していたとした既払いの差額賃料の 不当利得返還請求が棄却された事例 （東京地判：R02.3.10）

事案の概要

清掃用具の販売・レンタル業者のX（原告・法人）は、平成元年3月、マンションの1階部分を事務所及び作業所として月額賃料40万円で当時のオーナーから借り受け、以降、11回の更新を重ねて約30年間使用してきた。本件賃貸借契約では、建物から公道に至るまでの空きスペースも駐車スペースとして賃貸借の対象としており、1階部分と併せて契約面積を「約35坪」と表記したうえで契約締結されたものであった。

Xは、平成29年3月、本件物件（1階部分）の実面積が約23坪であり、駐車スペースと合わせても約28坪しかないと主張し、過去に支払い済みの実面積との差額賃料を返還するよう求めた。

しかし、これを拒否されたため、平成30年2月、本件マンションの契約当時のオーナーの相続人であるYに対して、総額1,382万円余（消滅時効にかからない平成22年2月以降分についての請求）の支払いを求める訴訟を提起した。Xの主張内容は次のとおりである。

① 錯誤無効（主位的請求）

本件物件の面積が約35坪あるものと誤信して契約締結したものであり、実面積である約28坪を超える部分については要素の錯誤があり無効である。

② 説明義務違反（予備的主張）

契約面積に大きく及ばない坪数しかない事実を隠して説明しており、契約面積と実面積の差に係る過払賃料についてYは損害賠償義務を負う。

判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を棄却した。

①（錯誤無効）

賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積のみならず、使用目的を念頭においた賃借物件の立地や契約可能な時期及び期間、賃借物件の形状及び状態、駐車場の有無等の諸要素が勘案されるものであり、必ずしも面積の広狭が賃貸借契約を締結する際の主要部分となるものではない。

本件賃貸借契約書上、面積はいずれも「約35坪」と記載され、Xは本件賃貸借契約の締結に際し、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認した上で、月額40万円の賃料にて本件物件を賃借することを決定したものであり、その際にXが本件物件の実際の坪数や坪単価を問題とすることはなく、その後も30年弱の間、本件物件が35坪に満たないことを問題としたことはなかったのだ

あるから、Xにおいて、本件物件の面積が実際に35坪程度あることが本件賃貸借契約の主要部分であったということとはできない。

そうすると、本件物件の実際の面積は本件駐車スペースを含めても約28坪であり契約面積の約35坪には満たないものの、当該事実をもってXに要素の錯誤があったと認めることはできない。

②（説明義務違反による損害賠償義務）

本件賃貸借契約締結時に本件物件の契約面積が約35坪とされた経緯は明らかではなく、故意による虚偽告知がされたものとは認めるに足りない。

次に、Xは、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認し、本件物件の現況を受け入れた上で、本件賃貸借契約を締結したものであり、契約面積は約35坪とされているものの、Xにおいて本件物件の実際の面積が35坪程度あることが賃貸借契約における主要な部分であるということとはできないことは前記で説示したとおりである。

このような本件賃貸借契約における各事情を踏まえると、契約面積は約35坪となっているものの、実際の面積はそれよりも狭いという事実を説明すべき信義則上の義務を負うものと直ちにいうことはできず、少なくとも、上記義務違反によりXに不足面積分の賃料相当額の損害が生じたといえる関係にもない。

以上のとおり、Yには、Xが主張する説明義務違反は認められない上、Xに上記説明義務違反と相当因果関係のある損害が生じたということもできないから、YがXに対し、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償義務を負うとはいえない。

よって、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がないから棄却する。

まとめ

本事案では、契約面積が35坪とされた経緯が明らかでない事と、借主が事前に物件内覧をしていた事などから、貸主の説明義務違反は認められず、借主に損害が生じたという事も出来ないと判断された事例である。

賃貸借契約後に契約上と実際の面積相違があり、過払い賃料の返還を、数量指数賃貸等を理由として主張される事案が見受けられるが、上記のような理由で、裁判では、賃借人の請求が認められない事案が多い。一方で、契約時に面積を指定した経緯が明らかな場合、損害が認められる可能性はあるので、物件の事前調査には十分注意が必要である。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて

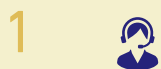
最大24カ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)

✓ 自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障

✓ ご融資金利に
上乗せなし

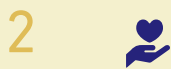
✓ 「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由



1 万が一の際の サポートが充実

業界初!金利上乗せなしで
自然災害サポートをプラス。



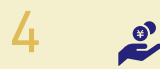
2 選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!



3 利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「えん
てつポイント」または「杏林堂ポイント」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定のカードローンをご用意!



4 選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



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

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。

夢おいプラザ浜松・磐田は土日も休まず営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-463-1164

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

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00(但し、当金庫休業日は除きます)



浜松いわた信用金庫

デジタル改革で取引士の押印廃止・メール送付可に

■本年5月、「デジタル社会形成整備法」により改正された宅建業法が施行された。不動産取引には不可欠の重要事項説明書や契約締結時に交付すべき書面（売買契約書や賃貸借契約書）について宅地建物取引士の押印が不要とされ、書面ではなく、メールなど電磁的方法による交付が可能となった。（月刊不動産流通2022年5月号他）

①媒介契約書の電磁的提供が可能に

◆宅建業者が売買契約の当事者（売主または買主）から媒介の依頼を受けたとき作成して当該依頼者に交付すべき書面（媒介契約書）に代えて、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（メールなど）により提供することができることとなった。この場合において、当該宅建業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

②レインズ登録証明書の電磁的提供

◆宅建業者は、売主と専任または専属専任媒介契約を締結した場合は、レインズに登録しなければならず、依頼者に登録したことを証明する書面（登録証明書）を引き渡すことが必要であるが、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法（メールなど）により提供することができる。この場合において、当該宅建業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

③重要事項説明書の電磁的提供とIT重説

●重要事項説明書の交付にあたり、宅地建物取引士が当該書面に記名押印しなければならないとの従来の規定が、「記名しなければならない」に変わり、取引士の押印は不要となった。

■現在、いわゆる「IT重説」が賃貸借契約において本格運用されているが、宅建業法では、重要事項説明書を交付しての説明が義務化されていたため、重要事項説明をオンラインで行うことは可能だが、事前に取引士が作成・記名押印した重要事項説明書を相手方に郵送する必要があった。

メールでの送付が可能に▶宅建業者は、重要事項説明書の交付に代えて、取引の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、重要事項説明書に記載す



べき事項をメールなど電磁的方法により提供することができることとなった。この場合において、当該宅建業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなす。

④契約締結に際し取引士の押印不要

◆宅建業者は、宅地建物の売買に関し、自ら当事者としてあるいは媒介により契約を締結したとき、または貸借に関し、媒介により契約を締結したときは、宅地建物取引士に当該書面への記名押印をさせなければならないとの規定を「記名させなければならない」に改め、併せて、業法37条書面（売買契約書または賃貸借契約書）の交付に代えて、当事者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項をメールなどの電磁的方法により提供することができることになった。この場合において、当該宅建業者は、当該書面を交付したものとみなす。

●電磁的方法によれば、印紙貼付が不要になるため、不動産取引の電子契約が本格化すると予測される。ただ、整備法により押印が不要とされ、電磁的記録による場合、実務上、文書の信ぴょう性をどのようにして担保するかという問題があり、検討中のこともある。

盛り土規制法が成立、7月施行、違反を厳罰化

《熱海大規模土石流災害》災害関連死を含め27人が死亡、1人が行方不明になった土石流災害は、逢初川源流部に不適切に造成された盛り土の崩壊が原因とされる。盛り土は現場の土地用途によって適用される法律が変わり、規制が緩い自治体で危険な造成が行われるケースが多い。伊豆山では盛り土内から神奈川県内自治体の指定ゴミ袋が見つかり、県境を越えて搬入された可能性が高い。(読売新聞2021.7.6他)

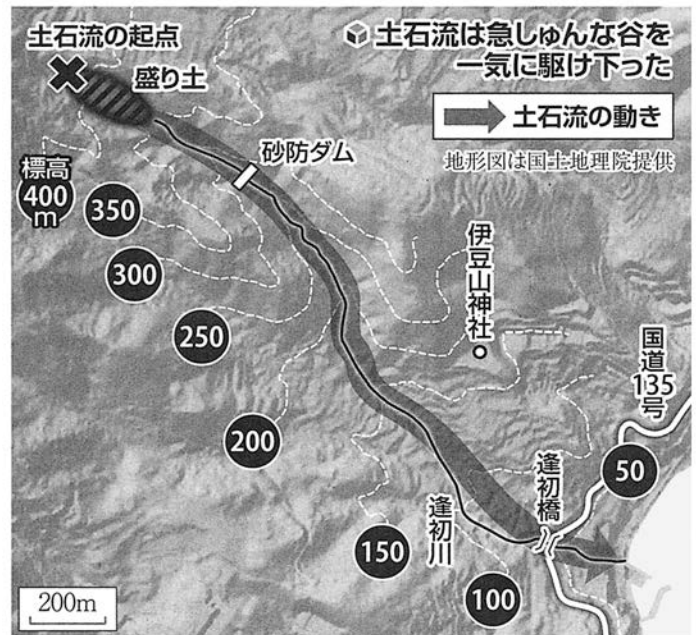
土砂の崩落量10万 m^3 、砂防ダム越え

■国土交通省によると、土石流災害が起きる可能性がある「土石流危険渓流」は全国で183,863か所に上る。こうした渓流には土砂災害防止のため砂防ダムが設置されるが、国や自治体が砂防ダムを整備している割合は2割に満たない。静岡県では、危険渓流4,247か所のうち、砂防ダムが設置されているのは約1割の559か所。逢初川沿いは土砂災害が予想される土石流危険渓流で、今回の土石流の起点から約400m下流には、県が設置した砂防ダムがあった。高さ10m、幅43mで、せき止められる土砂の量は4,200 m^3 。県は「土砂が大量でダムをやすやすと乗り越えてしまった」と見ている。(右地図参照)

盛り土規制法成立、本年7月施行

●昨年7月、熱海市伊豆山で発生した大規模土石流災害を教訓に、盛り土規制法が成立した。本年7月から施行される。都道府県などが盛り土の崩壊で住宅に被害が出る可能性のある場所を規制区域に指定。規制区域内の盛り土造成を許可制とし、違反を厳罰化する。区域内の宅地造成などは、排水設備などの要件を満たさなければ許可しない。自治体は工事途中や完了時に安全性を検査し、問題があれば改善命令を出す。現行法では罰金上限が個人、法人を問わず50万円にとどまるが、改正法では無許可造成や是正命令違反について個人は1千万円、法人は3億円まで引き上げる。

■建設工事に伴い発生する「建設残土」は産業廃棄物ではないため、原則再利用することになっている。だが、国土交通省は2018年度に発生した2億9千万 m^3 のうち、2割強の約6千万 m^3 が有効利用されず、残土処分場などに搬出されたと推計する。



活用されない残土の一部が不適切な盛り土になっている。法整備に併せて急ぎたいのは、発生場所から最終処分先まで追跡可能にする「トレーサビリティシステム」の導入だ。国交省はすでに国発注の工事で実証実験を開始している。

◆伊豆山の土石流を受けて政府が実施した全国の盛り土総点検では、昨年11月末時点で約1400か所で法令や防災上の問題が見つかった。県建設業協会によると、残土処分場は慢性的に不足している。規制強化により残土処分場の需要が高まり、処分費用の高騰につながることも想定される。そうなった時、適正処理は守られるのか、政府が方針を示した発生者責任の明確化はどこまで可能か。

静岡県は盛り土規制条例を制定

●静岡県は3月17日の県議会で盛り土規制条例案を可決した。一定規模以上(盛り土面積が1,000 m^2 以上または盛り土量が1,000 m^3 以上)の場合、盛り土量を記載した管理台帳の作成や、土壌、水質の

定期的な検査などを求める。無許可や命令違反の盛り土をした場合、地方自治法上限の「懲役2年以下または100万円以下の罰金」を科す。

◆水源保全が必要な土地の適正な利用を図る水循環保全条例も同時に施行する。県が民有林を対象に「水源保全地域」を指定し、同地域で土地取引や開発行為を行う場合、2か月前までに県への届け出が必要とした。この他、通報窓口「盛り土110番」を開設。22年度は関連業務を一元的に担う盛り土対策課を新設するなど、監視や規制の強化に本腰を入れる。

◆県は7月の新条例施行を目指す。地下水への影響など環境基準の観点から盛り土に用いることが

できない土砂の例外規定についても、要綱を定めて明確化する。危険性の高い盛り土を常時監視する遠隔カメラを設置し、パトロールも強化する方針だ。伊豆山の土石流災害では、悪質な開発行為を繰り返す業者に市が措置命令の発出を見送ったり、県内部の連携がとれていなかったりしていたことが判明している。行政対応の問題点の徹底検証が必要だ。人災ともいえる悲劇を繰り返してはならない。法律の実効性を高める上で重要なのは、実務を担う自治体の対応力だ。地方では土木系の専門職員が慢性的に不足している。政府による人材確保や育成面の支援が欠かせない。自治体任せにしてはならない。(2022.3.16静岡新聞社説より引用)

県が「マンション管理適正化推進協議会」を設立

マンション管理適正化法の改正

■老朽化に伴う大規模修繕工事や住民の高齢化といった課題を抱えるマンションの管理を支援するため、県と県内35市町は4月、県マンション管理適正化推進協議会を設立した。適切に修繕がなされず放置されると、住環境が悪化し、外壁の剥離などで近隣に迷惑をかける恐れがある。協議会はマンション再生の取り組みを後押しする。

●県によると、マンション管理適正化法の改正によって、4月からマンションに対する自治体の指導が強化された。安心して住める建物かどうかを確認する仕組みとして、基準を満たした管理計画を県などが認定する制度もできた。

住民の高齢化、大規模修繕、防災対応

◆県内には2021年11月末時点で、静岡、浜松、沼津の各市を中心に約1,900棟、約92,000戸のマンションがある。マンションは、立地が良く利便性が高い反面、多様な価値観を持つ所有者間の意思決定が難しい面もある。築年数を重ねた物件の増加が今後見込まれ、維持・管理が大きな課題となる。県マンション管理士会は21年度、県内775の分譲マンション管理組合(静岡市を除く)を対象にアンケートと現地調査を実施した。333の管理組合から

回答を得た。調査結果からは地域ごとの特徴が見える。熱海、伊東市には古い建物が多く、富士、藤枝、焼津市、長泉町は新築の割合が高かった。困っていること(複数回答)のトップは住民の高齢化で、修繕積立金の滞納対策や修繕工事なども上がった。築30年以上で大規模修繕をしていない管理組合が15に上った。防災面の課題も明らかで、8割以上が「要支援者リストがない」と回答。6割以上が防災訓練をしておらず、自主防災組織がある管理組合は1/3程度に止まった。

◆県マンション管理士会の進藤進副会長は「管理組合の取り組み状況、役員意識の変化を把握することが自治体の有効な施策につながる。定期的に調査をする必要がある」と提言する。

無料相談会や意見交換会など開催

◆協議会の設立総会には県と市町の担当者が出席し、協議会の会則や役員、今年度予算を承認した。マンション管理士による講義や無料相談会、管理組合役員や住民の意見交換会の開催を今年度予定している。会長に選ばれた鈴木義彦・県住まいづくり課長は「県と市町が一体になってマンション管理を適正化する施策を講じたい」と意気込みを語った。(以上 毎日新聞2022.4.20号より)

土地も検査が 必要な時代です



① 埋設物調査
④ 地盤調査



② 埋設物調査



③ 土壌調査

契約後も安心!

埋設物見舞金制度保証
Me-my80/200 (ミー・マイ80/200)
2年間、最高**80万円**まで保証

※埋設物見舞金=損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

3つの調査を自由に組み合わせて使えます。
調査方法を多数ご用意しています。
埋設物の保証が付けられます。

人気の
組み合わせ

① 埋設物調査200
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250mの場合)
100,000円~

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250mの場合)
75,000円~

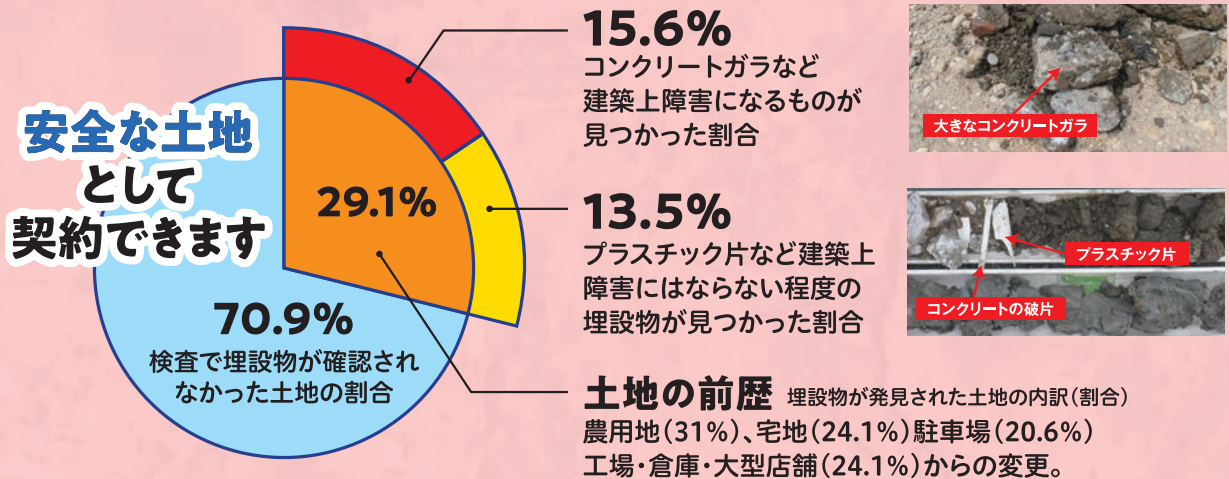
②+③+④ グリーンテスト
保証深度:80cm以内
参考価格(250mの場合)
80,000円~

**③ グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)**
参考価格(250mの場合)
60,000円~

① 埋設物調査	○ SWS機による調査	—	—	—
② 埋設物調査	—	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
③ 土壌診断	—	—	○	○
④ 地盤調査	—	—	○	—
⑤ 埋設物保証	※2 	※3 	オプション ※3 	

※1 調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。※2 保証深度は2.0m以内となります。※3 保証深度は0.8m以内となります。

土地検査をせずに契約をしていたら、 3人に1人が損をしていたかもしれません



※本データは弊社の検査結果に基づくものであり、全ての土地を網羅したものではありません。



地中埋設物が見つかったら、除去費用の発生、建物建築の障害、契約ストップ、隣地への悪影響など当事者に多くの不利益が発生します。

土地売買のご予定がある方は今すぐご相談ください!! 地盤のプロが土地リスクを無料で診断いたします。土地リスクに応じて、見積・提案をさせていただきます。

土地検査のお申し込みは

株式会社 静岡宅建サポートセンター 不動産事業部

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555 FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521
TEL.053-421-8128
FAX.053-421-8129

住宅地盤～土壌汚染のご相談はお気軽にお問い合わせ下さい
無料相談 ☎0120-218-128

本社

UGR 検査

「シニア向け住宅」への入居は 元気なうちに検討を

■老後を安心・快適な環境で過ごすことのできる“シニア向け住宅”は、これからの人生をより豊かにしてくれる魅力がいっぱい！ だが、介護状態や病気になってからは遅い。元気なうちに早めの検討をしたい。(ハルメク「シニア向け住宅特集」広告冊子より)

シニア向け住宅への入居を考える

■「一生、今の家に住み続けたい……」。暮らし慣れた我が家に愛着を持つのは当然のこと。でも、老いは来る。介護が必要になったときや家の老朽化などを考えると、安心な環境を提供してくれるシニア向け住宅は、検討すべき選択肢の1つだ。特に、元気な人でも入居できる自立型のシニア向け住宅は、今までと変わらない自由を手にしながらか、新しい趣味やコミュニティ作りを後押ししてくれたり、これからの人生をより豊かにしてくれる可能性を秘めている。

◆今どきのシニア向け住宅は種類の垣根がなく、不自由のない暮らしが送れるところがほとんどだが、元気な人・介護が必要な人など入居する人の状態により入居条件が異なり、住まいの雰囲気も違うので、たくさん見て検討しよう。

趣味や生きがい、イベントの提供

●お花見や紅葉狩りなど四季折々のイベントや、スポーツや創作などのアクティビティを通じて、新しい趣味の発見を後押ししてくれるのがシニア向け住宅の魅力だ。見学の際に、日ごろ開催されているイベントが自分の好みに合いそうかどうか、これからの人生がより豊かになりそうかどうか、などを想像しながら話を聞くとよい。また、施設によっては、創作物の展示スペースを作ってくれるなど、個別に趣味を応援してくれる場合もある。続けたい趣味やこだわりがあれば、ぜひ施設に相談してみてください。

毎日飽きずに食事が楽しめるか

■食事は、人生の大きな楽しみである人も多い。自室にキッチンがついている施設なら自炊中心にして、必要な時に食堂でいただくという手もあるが、自炊がおっくうになってきたときに、食堂の活用度が増す。1日3食でも飽きがこないか、味

の好みは合っているか、イベント時の食事はあるかなどの確認をする。もちろん、健康への配慮も重要。管理栄養士による献立作りや、独自の栄養プログラム、持病に合わせた特別な対応など施設によって取り組みは様々。確認しておこう。

健康維持のためのサポートがあるか

●「いつまでも自分の足で歩きたい」、「自立した生活を少しでも長く続けたい」、そんな思いを応援する健康サポートにも注目。血圧など毎日の体調管理をはじめ、定期的な体力測定や独自の体操プログラムなど、自宅ではなかなか実践できないサポートを受けることができる。すでにリハビリが必要な状態の人は、機能訓練室の設備や理学療法士が在籍するかなども判断材料の1つに。万が一の際は各施設が提携する病院に連携してもらえるから安心。施設によってはかかりつけ医にそのまま通院することも可能だ。

自分の生活スタイルに合った住環境か

◆住み慣れた家からの住み替えは、大きな住環境の変化を伴う。例えば、お出かけや買い物好きな人が利便性の悪い住まいを選んだらストレスになるので、従前と同じ住環境を選びたい。反対に、静かな環境を望むなら、郊外の自然豊かな土地に移住するのもよい。また、友人が遊びに来やすかったり、介護が始まったときに家族が往来しやすかったりなども、その後の生活に影響する。

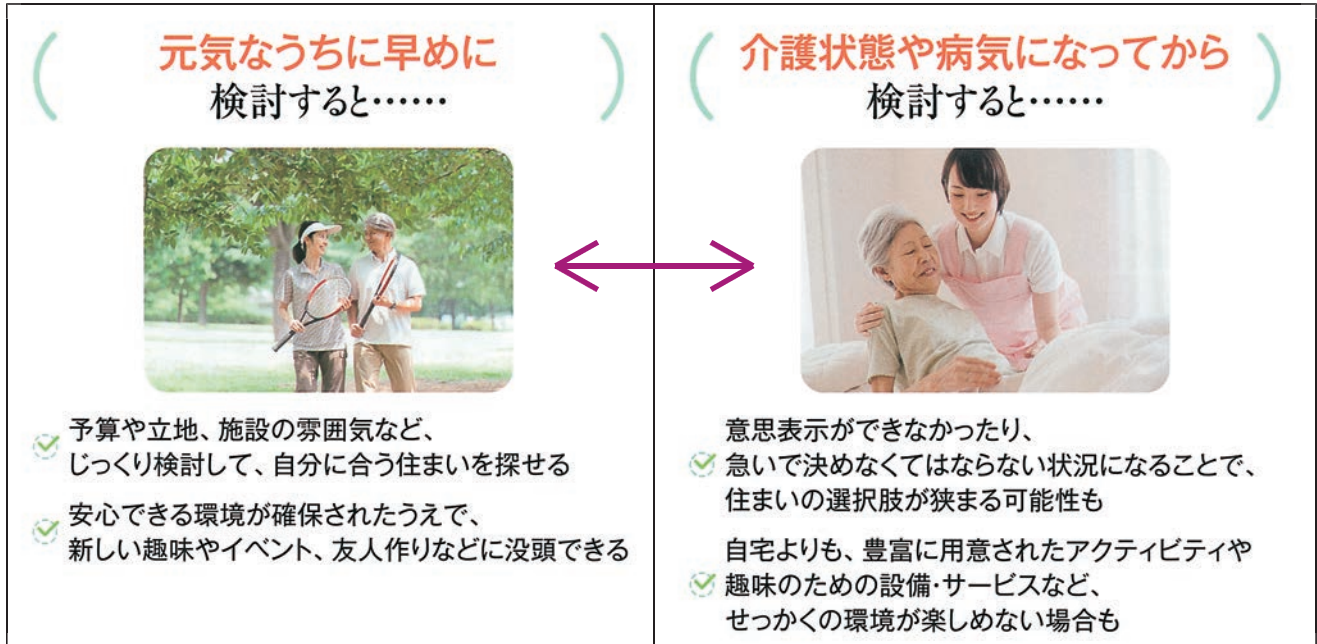
シニア向け住宅入居のための資金準備

●「シニア向け住宅を検討しているが、資金が心配だ……」。そんな人でも、資産の整理を行い、ライフプランを立て、備えることでお金の用意は間に合う。まずは、預金に加え、自宅などの資産をリストアップする。そうすることで、過度な節約を避け、新しい住まい選びの際、収支予測に基づく冷静な判断ができるようになる。

元気な人も介護期のことも考えて

◆元気な人のためのシニア向け住宅は、介護が必要になると、施設のサービスや外部の有料サービスを活用して、なるべく生活を継続できるようにサ

ポートしてくれる。しかし、介護度が高くなると、退去しなくてはならない場合もあるため、終の棲家にしたい人は、介護期までを想定しながら選ぶようにしよう。



お元気な方

介護が必要な方

介護付 有料老人ホーム 〈自立型〉

食事や掃除などの生活支援が提供され、元気な高齢者が余生を楽しむための設備が充実。介護度が高くなった場合は、介護用の居室や施設に組み替えできる場合もあります。



介護付 有料老人ホーム 〈介護型〉

主に介護を必要とする高齢者が居住する施設。24時間介護スタッフが常駐し、掃除や洗濯などのサポートや、食事、入浴、排せつなどの介助サービスが受けられます。

住宅型 有料老人ホーム

食事や掃除などの生活支援や、見守りなどのサービスがある施設。レクリエーションもあり充実した日々を過ごせます。介護は外部のサービス事業者と別途契約が必要です。

サービス付き 高齢者向け住宅 〈サ高住〉

高齢者向けのバリアフリー賃貸住宅。比較のお元気な方を対象にしていますが、介護が必要な方向けの住宅も。自由度が高く、安否確認や生活相談などのサービスが受けられます。



住宅の収納不足でトランクルームの利用が活況

■自宅で保管できない荷物の収納サービスが多様化している。(読売新聞2022. 1. 25)

収納サービス 選択肢豊富

●神奈川県内の会社員、中村太郎さん(46)の趣味は、大学受験予備校のパンフレットや学習参考書などの収集だ。自宅にテレワークの場所が必要となり、キュラーズ(東京)が横浜市内の駅前にあるビルで運営するトランクルームのスペース1か所を借りて預けることにした。ビルはオートロック式で24時間荷物を出し入れできる。温度や湿度が管理され、荷物のカビや劣化

を抑えられる点も魅力。中村さんのスペースは幅116cm×奥行124cm×高さ220cmで、利用料は月額税込み約1万5000円。ビルにはこうしたスペースが約1,200区画ある。キュラーズは同様のビルを67か所で展開している。中村さんは空間を最大限活用しようと搬入前に間取り図を書き中央に通路を確保。年代や著者ごとに1,350冊以上を並べ月に1回訪れて眺める。「狭くても幸せを感じる最高の趣味空間です」と満足げだ。

◆コロナ禍の巣ごもり生活もあって住宅の収納不足が顕著となり、トランクルームのニーズが高まっている。キュラーズによると、トランクルームの2020年の市場規模は670億円と過去10年で倍増した。大阪市などでトランクルームサービス「収納ピット」を展開するアンビシャス(大阪市)の店舗数は、コロナ前の272から約1.6倍の441に増加。高級自転車を保管する人もいるという。

●サービスも多様化している。モノオク(東京)は収納場所のシェアリングサービスを展開する。家庭の空き部屋などを活用したい貸主が事前に登録。借りたい人はスマホなどで空き部屋を探し、貸主と直接交渉して契約する。主にファミリー層が利用する。利用料は東京都内の場合、1畳あたり月額6,000円程度から。ただ、荷物は詰めすぎないことが大切だ。住宅の整理収納サービスを手がけるインブルーム(東京)で「お片付けコンシェルジュ」を務める伊坪美和さんは「預ける荷物の分量は収納場所の体積の8割が目安」と助言する。風通しが悪く、本がカビだらけになったケースがあった。荷物の配置も工夫したい。アルバムなどあまり使わない物は奥に、五月人形などの季節物やスポーツ用品など使用頻度が高い物は手前に置く。伊坪さんは「物ごとに『預ける期限』を作り、期限を過ぎたら処分も検討しスペースを確保したい」と話す。荷物の宅配サービスも人気だ。寺田倉庫(東京)の「minikura(ミニクラ)」では、スマホで荷物を出し入れを依頼できる。利用料は箱のサイズにもよるが、1箱月額税込み275円から。アンビシャスは保管した荷物を出し入れを代行し、キュラーズも今春、荷物の宅配サービスを全店に拡大する。



トランクルームで腰掛ける中村さん。カラーボックスを上手に配置し、学習参考書などを保管している(横浜市で)



伊坪さんが整理したトランクルーム。平らで四角いボックスに収納すると重ねやすい(Keepit提供)

犬や猫・ペットと暮らしやすい家に関心高まる

■室内で犬や猫を飼う人が増え、ペットと暮らしやすい家に関心が高まっている。猫が壁際を上り下りするためのステップ、傷や汚れ、臭いに強い床や壁など、住宅設備メーカー各社は開発に力を入れている。(読売新聞2022.3.8)

●大津市の女性(28)は、夫と2人暮らし、猫2匹と犬3匹を室内で飼っている。昨年11月に自宅を新築した際、リビングの壁に、住宅設備大手リクシルが開発した猫用ステップ「猫壁」を取り付けた。全体が強力マグネットになっているパネルを壁に取り付け、その上にステップとトンネル、ボックスの3種類の機能パーツを設置する(右写真)。パネルの貼り付けには施工が必要だが、パーツはマグネット着脱式で自由に配置換えできる。女性は「パーツの位置を変えても穴が開かないのはうれしい。猫も飽きずに遊べると思う」と話す。他にも、壁の高い位置に窓とキャットウォーク(通路)を設けて猫が外を眺められるようにしたり、傷や汚れに強い



▲自宅の壁に猫用ステップ「猫壁」などを設置した女性

床材を使ったりした。犬は床などで、猫は壁で過ごすことが増え、共存が楽になったという。「家族全員が気持ちよく暮らせる」と満足そうだ。同社開発担当の藤原未帆さんは「家族の一員であるペットのために住環境を快適にしてあげたいという飼い主は多く、ニーズは高い」と話す。

◆ペットフード協会(東京)が2021年に実施した全国犬猫飼育実態調査によると、飼育場所は「室内のみ」と「散歩・外出時以外は室内」を合わせ、猫は91.3%、犬は86.7%が室内飼育だった。

床や壁に傷、汚れ、臭い対策／ペットの習性考えた設備

●リフォーム事情に詳しい「東京ガスリノベーション」の1級建築士・松本美穂さんによると、室内でペットを飼う人の悩みには、主に壁や床などの傷や汚れ、臭いがある。松本さんは「リフォームや新築の際は、傷や汚れに強く、脱臭機能などがついた製品を選ぶとよい」と助言する。

猫は高いところが好きで、犬は穴蔵のような天井の低い場所を好むなど、ペットの習性に適した住環境にすることを勧める。

◆各メーカーは、ペットとの暮らしに役立つ製品を次々に発売している。パナソニックは2月、花粉やペットのフケなどに含まれる物質の働きを抑制する効果があり、汚れや傷が付きにくい床材「アーキスペックシリーズ」を発売。抗菌や抗ウィルスなどの成分を配合した塗装を施している。➤



▲格子状のドア「ねこゲート」

➤ リクシルは、ダニなどのアレルゲンの働きを抑制するタイルを開発。玄関用の床タイルや屋内壁タイルを発売した。大建工業は、専門家の監修で、ペットの安全に配慮した製品を開発した。犬の歩行に配慮した滑りにくい床材「ワンラブフロアIV」や、ペットの飛び出しを防ぐ格子状のドア「ねこゲート」などがある。同社は、カタログ「ペットと暮らす」を作成。犬や猫の習性を踏まえた住まいづくりのヒントを紹介している。

2022

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題50問のうち5問が免除**されます。修了者の5問免除は2年間有効です。

実施概要

日程 ▶ 2022年8月19日（金）

場所 ▶ 静岡県不動産会館
(静岡市葵区鷹匠3-18-16)

申込開始日 ▶ 2022年6月1日（水）

定員 ▶ 35名
*定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。

受講料 ▶ **18,150円 (税込)**
テキスト4,048円 (税込) は別途

特典 ▶ 講習修了者は、本試験で5問免除されます。
*本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ

<https://chintaikanrishi.jp/measure/course>

上記アドレスから申込みできます。

- 申込受付は、定員になり次第締切ります(先着順)。
- お一人様1会場のみ、お申込みください。
- お申込みの時点で日程・会場を確定します。
- 一度確定した講習会を変更することはできません。

2022年度「試験」

新型コロナウイルス感染症の影響により、試験の中止・試験日の変更・試験会場の変更等が行われる可能性があります。必ずホームページをご確認ください。(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会: <https://www.chintaikanrishi.jp/>

試験日時 ▶ 11月20日(日) 13:00 ~ 15:00 (120分間)

試験会場 ▶ 北海道、岩手、宮城、福島、群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、岐阜、愛知、三重、滋賀、奈良、京都、大阪、兵庫、鳥根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、福岡、熊本、長崎、大分、鹿児島、沖縄 (全国35地域)

受験料 ▶ **13,200円 (税込)**

受験要件 ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)

その他 ▶ <https://chintaikanrishi.jp/exam/summary/>で、ご確認ください。

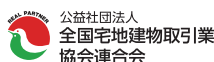
賃貸不動産経営管理士とは？

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下、法律)における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。



一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



詳細はWebで
<https://www.chintaikanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 0476-33-6660

ネットで勉強!

地元で受験!

試験日 **11/13** (日) 申込受付期間 **7/19~9/16**

試験情報

不動産コンサルティング技能試験



宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行なうために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認 不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和4年度 「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

申込受付期間	令和4年7月19日(火)～9月16日(金)
試験日時	令和4年11月13日(日) 択一式試験(10:30~12:30) 記述式試験(14:00~16:00)
受験料	31,500円(消費税含む)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・ 静岡 ・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験合否基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ① 宅地建物取引士 資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ② 不動産鑑定士 で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③ 一級建築士 で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方
合格発表	令和5年1月13日(金)

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送申込みはありません)

問合せ

公益財団法人 不動産流通推進センター
(旧) 不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.retpc.jp/>

TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

2022年3月12日～4月15日の新入会者・退会者 第1回理事会(2022年4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)プレミアムリゾート	荒井 靖	野村 昌史	413-0014	熱海市渚町15-10 ARISEビル3階	0557-82-6777	正会員	静岡県知事(1)014548	東 部
(有)剛健エンタープライズ R不動産	後藤 力哉	海野 哲也	410-0022	沼津市大岡2043-1-202	055-929-2555	準会員	静岡県知事(1)014053	東 部
ヴィオラ事務所	渡邊 郁子	渡邊 郁子	417-0061	富士市伝法996-1	0545-32-7696	正会員	静岡県知事(1)014546	東 部
(株)デグチホームズ 広見店	遠藤 智洋	遠藤 智洋	417-0862	富士市石坂453-6	0545-30-8998	準会員	静岡県知事(4)012519	東 部
S. CONNECT(株)	杉浦 司	杉浦 司	431-0431	湖西市鷺津5123	053-576-5123	正会員	静岡県知事(1)014545	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	立花管理(株)	中 部	油野不動産事務所	西 部	クボイ企画	西 部	戸塚不動産事務所
	(有)樹ハウジング		RHS		クマ・プランニング		(株)マックスリアリティー
	駿河建設(株)	西 部	萩田不動産		住まいLOVE不動産(株) オーナーズサロン 浜松本店		
中 部	ホットホーム		明石石油(株)		大新不動産(株)		

以上、新入会者5名、退会者14名、2022年4月15日現在の会員数は、2,667名

2022年4月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
4月5日	本 部	帳票検査	(地域・共益、保証 他)
7日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
8日	本 部	帳票検査	(法人、人材・情報 他)
10日	高 知	高知県宅建協会々長 黄綬褒章受賞祝賀会	
11日	本 部	全宅管理静岡支部 監査	
12日	本 部	本監査、正副会長会	
13日	本 部	サポートセンター 本監査	
14日	本 部	初級実務研修会	(受講者71名)
〃	〃	コンサルティング協議会 監査	
〃	〃	県住宅振興協議会 監査	
〃	〃	県くらし・環境部長 来館	(就任挨拶)
15日	本 部	サポートセンター 取締役会	
19日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者94名)
〃	本部他	第1回 会務運営協議会 (Web)	
21日	名古屋	東海不動産公取協 監査	
25日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
26日	本 部	第1回 理事会 (Web) 定時総会への提出議題の決議 他	
27日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
28日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者59名)
〃	静岡他	(東部・中部・西部) 支部大会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談8件、電話相談242件)

2022年3月 宅建ローン等の実績 (3/1～3/31)

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	76	38	102	—	216件
	金額	71億1,650万円 (土地2、新築戸建172、中古戸建32、新築マンション1、中古マンション9)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	1	9	0	—	10件
	金額	3億850万円 (土地購入新築4、新築戸建3、中古戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	0	1	2	5件
	金額	9,027万円 (新築戸建1、中古戸建2、借り換え2)				

「ハトマーク」をご活用下さい！

「ハトマーク」は、全国47都道府県宅建協会のシンボルマークです。会員であればどなたでも利用可能です。店舗看板や事務所、パンフレット、チラシ、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに「ハトマーク」を是非ご活用下さい。

正式なハトマーク（ロゴ）は、ホームページ（会員ページ：店舗等掲示用）よりダウンロードできます。



2羽のハトは、会員業者と消費者の信頼と繁栄を意味しています。また、「赤」は太陽を、「緑」は大地を、「白」は取引の公正を表しています。

「宅建業の営業免許更新」の手続きはお早めに！

★免許有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請をしてください。

申請書類は協会3支部で販売、もしくは当協会ホームページからダウンロードできます。

※更新手続きをせず免許が失効すると、新たに免許申請をしても分担金の供託が完了するまで数週間かかります。

※免許更新は代表者の責任において行う手続きです。今一度、免許の有効期間満了日を確認の上、手続きをして下さい。

★以下の宅地建物取引業者名簿掲載事項に変更があった場合は、30日以内に免許権者（国土交通大臣/県知事）に届出が必要となります。

- ①商号又は名称 ②事務所所在地 ③代表者、役員、政令使用人 ④専任の取引士

また、所属の宅建協会支部にも所定書類の提出が必要となります。

※宅建業者名簿掲載事項の変更届の提出を怠り、免許更新時に申請書の提出に併せて行う方がいますが、これは宅建業法第9条違反になります。変更はその都度届け出るようお願いします。

住宅ローンはもちろん、ライフイベントに応じた様々なローンで夢のお手伝い！！

おかげさまで「静岡ろうきん」は、創立70周年。感謝の気持ちを胸に次の時代へ。



オートローン

自動車・オートバイの購入や車検・修理費用など、幅広くカーライフをサポート。



無担保住宅ローン

リフォーム・増改築、太陽光発電システム設置など、幅広く住まいづくりをサポート。



教育ローン

受験・入進学費用や下宿代、資格取得など、幅広く学びをサポート。

夢をカタチにする 人生を

身近な夢、将来の目標、
いろいろな夢をへろうきんでかなえよう。



記念サイトはこちら



子育て応援ローン

出産・育児などの子育て資金も、
「ろうきん」が応援



福祉ローン

医療・介護・災害復旧や介護休業中などの
必要資金も「ろうきん」が応援



ライフローン

家具・家電購入や旅行・レジャーなど、
充実した生活のための資金に。

会員の方^(※)は
保証料0円

^(※)勤務先の労働組合・互助会等が
（静岡ろうきん）の会員で、
その会員に所属の方
●日本労働保証法を利用の場合
保証料は（ろうきん）が
負担します。

元金据置返済を
ご利用いただける
場合もあります。

ご希望がありましたら
ご相談時
お申出ください。

Dream70 キャンペーン

キャンペーン期間 2022 4/1日～9/30日

ろうきんポイントサービス Rポ[®]をご登録済みで、
〔定期預金〕〔給与振込〕〔ローン〕のご契約をいた
だいた方の中から
抽選で合計700名様に
プレゼント!

1年
100% Rポ[®]
Rポ(アルボ)
5,000円分

2年
200% Rポ[®]
三越伊勢丹
カタログギフト(カ-914)
3,000円分

3年
400% Rポ[®]
オリジナル
図書カード
1,000円分

キャンペーン
内容・条件等の
詳細はこちら

●表示の内容は2022年6月1日現在の内容です。●各商品の詳細は、ホームページまたは「ろうきん」各営業店でご確認いただけます。●返済資産額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭にチラシ・説明書をご用意しています。



いつもあなたの目線で。

ビバ de ろうきん 携帯電話からでもOK!
フリーダイヤル 平日 9:00～18:00
0120-609-123

「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。