

(毎月発行)

2022年(令和4年)8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

物件情報の印刷とチラシ作成機能 他

取引紛争の事例と解決 …4

【売買】ディスプレイの臭気が受忍限度を超えておらず隠れた瑕疵等には当たらない
【賃貸】漏水事故を理由に一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する契約解除等

Topics …6

県が制定した「盛り土規制条例」7月1日 施行 他

提携金融機関より …10

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

あいおいニッセイ同和損保より …12

割安な**集団扱制度**のご案内

JID日本賃貸保証より …13

誰も取り残さない、フェアな社会と暮らしの実現

Topics …14

21年度県内移住 **30歳代中心**に過去最多の1,868人

消費税 …20

知っていますか? **インボイス制度**

▲ 紺碧の海と空が広がる「岩地海岸」海水浴場
(伊豆西南海岸観光誘客推進協議会ホームページより)

Vol.480



2023年「業務手帳」 注文受付中!

- ① 全宅連:リアルパートナー・ダイアリー (390円 税込み)
- ② 住宅新報:不動産日記 (845円 税込み の予定)

申込みは所属支部へ (※切:8月9日(火))



『スマイミー静岡』の【物件情報の印刷】と【チラシ作成機能】について

自社物件管理

自社物件一覧

①ログイン後、自社物件一覧を左クリック



②詳細を左クリック

③図面印刷を左クリック

| 画像 閲覧回数 お気に入り登録数 他社取込件数 | 並べ替え 所在地 種目 価格 物件名 | 公開先 転送結果 処理エラー | 契約日 登録日 更新日 有効期限 athome公開期限 | 物件番号 状態 共有 |
|----------------------------------|---|----------------------|---|-------------------|
| | 売住宅 静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 5,000万円 4LDK 東海道本線 静岡駅より 徒歩15分 2000年1月 3階建 (公簿)土地面積200m ² 建物面積150m ² | 一般・業者間 | 19/07/30 22/07/07 22/09/25 | 00001790 公開 共有 |

Home > 自社物件一覧 > 自社物件操作

| | | | | |
|----------|---------|----------|---------|---------|
| 物件修正&コピー | 画像登録&修正 | 成約・保管・削除 | 再登録 | 図面印刷 |
| 取引状況 | URL生成 | 取引台帳 | ハザードマップ | 公開ページ確認 |

図面印刷

| 消費者ページ用 | 会員ページ用 |
|-------------|----------------|
| 印刷画面 (地図付き) | 印刷画面 (業者間情報付き) |

| 図面 | |
|--------|------|
| Excel版 | PDF版 |

詳細はこちら

✕ 閉じる

④上段の2つは、インターネット上で印刷をした時にキレイに印刷出来るように、体裁が整えられた画面が表示されます。

⑤下段の2つは、物件情報をファクトシートの形で作成し、お客様に交付することができます。Excel版は編集可能です。

『LIFULL HOME'S』の管理画面の利用について

スマイミー静岡会員で、LIFULL HOME'S 連動プランを選択している会員は、LIFULL HOME'S の管理画面を活用することができます。

LIFULL HOME'S Manager
LIFULL HOME'Sへの物件登録や問合せ内容の確認、LIFULL HOME'Sに関する設定などのご利用はこちら

▶ **LIFULL HOME'S Manager** をひらく

LIFULL HOME'S

LIFULL HOME'S B2B
無料でご利用可能！客付可物件の配信・検索・UR化・図面ダウンロードなどのご利用はこちら

▶ **LIFULL HOME'S B2B** をひらく

LIFULL HOME'S

LIFULL HOME'S pro にログイン後、BtoB(業者間)機能を活用することができます。(無料)
他社の物件もお客様に紹介しやすくなります。

賃貸 売買 会員情報 各種設定

物件新規登録 **取扱物件一覧** お試し版 売却査定対応 問合せ対応 アクセスログ オプション設定

チャットで質問する

【賃貸】【売買】のタブを選んだあと、取り扱い物件一覧を左クリックすることで、スマイミーから連動掲載している物件のチェックができます。禁止文字等が使われている場合、検定エラーが表示されることがあります。

※LIFULL HOME'S の管理画面で行えるのは連動状況のチェックだけです。物件の登録や、修正については必ずスマイミー静岡から行うようにしてください。

| 売買 | 問合せ・課金状況 |
|------|-----------------|
| 問合せ数 | 0件 |
| メール | 0件 (未対応: 0件を含む) |

LIFULL HOME'S 経由のメールお問い合わせがあった場合、こちらから詳細を確認出来る場合があります。

| 売買 | オプション利用状況 |
|--------------|--------------------------------|
| 特別広告 付与ポイント数 | 0pt / 5pt 操作方法 |
| パノラマ 表示物件数 | 0件 / 5件 操作方法 |



売買物件については、無料の特別広告ポイントが5ptあります。掲載物件に割り振ることで、当該物件の広告の露出を挙げることが出来ます。(消費者が検索した時に、物件一覧の一番上にPR 広告として表示されることがあります)
ポイントは無くならず、つけ変えることが出来ますので、どんどん活用しましょう。

使用方法等のお問い合わせはスマイミーヘルプデスク
TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





ディスポージャー臭突管からの臭気が受忍限度を超えておらず 隠れた瑕疵や説明義務違反には当たらないとされた事例

事案の概要

X（原告・個人）は、平成27年7月、14階建て新築マンションの最上階の2室を総額1億1,301万円余で購入し、平成28年8月に入居した。

本件マンションには、生ごみを流し台から処理できるディスポージャー排水処理システムが備えられており、購入者の利点設備として紹介されていた。

この設備は、各家庭の生ごみが地下の処理槽で処理された後、その処理臭気が屋上に設置された臭突管から排出される構造であり、重要事項説明書には次の記載があった。

【(12)ディスポージャーに関する事項】

⑦ディスポージャー処理槽の臭突がマンション屋上にあること。

⑧(中略)上記⑦は、臭気等が発生する場合があること。

X及びその家族は、入居当初から居室内で異臭を感じていたが、マンションの入居者が増えるにつれ顕著になるその臭いに精神的苦痛を感じるようになった。

入居1年後、Xがマンション管理組合の理事になり、本件マンションの検査の立ち会いで屋上に上がった際に、臭突管排出口の存在や、それが臭気の原因であることを初めて認識した。

Xは、平成30年2月、売主であるマンション開発業者Y（被告）に対して訴訟を提起し、改正前民法570条、566条に基づき売買契約を解除するとの意思表示をするとともに、売買代金の返還、転居費用、慰謝料、臭気調査費用等、総額1億7,045万円余の損害賠償請求を行った。

なお、悪臭防止法4条2項1号(敷地の境界線の地表における規制基準)に基づき、本件物件所在地の市が定める環境保全条例等施行規則別表において、本件所在地の大気臭気指数の許容限度は12とされていたところ、平成30年9月にXが委託した調査会社の測定では、本件各居室の臭気指数は11と12であった。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て棄却した。

(隠れた瑕疵・履行不能)

瑕疵とは、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いている状態をいうところ、本件の臭気がこれに当たる

か否かについては、臭気に関する法令や規制の趣旨を斟酌しつつ、現実の本件居室の状況や相隣関係なども勘案したうえで受忍限度を超えているかどうかといった見地から検討するのが相当である。

本件居室内の臭気指数11及び12は、市の定める許容限度の範囲内ではあるものの、これはあくまで屋外を前提とした基準であるから、本件居室内における臭気は居住者に不快なものであることは認められる。

しかし、そもそも悪臭防止法は、事業活動に伴って発生する悪臭について事業者を規制するものであるから、生活に伴って発生する悪臭を直接規制するものではない。

また、本件臭気は、本件マンションに居住する者の生ごみの処理の便利と引き換えに発生した臭気であるから、居住者は、いわば自分の所有するマンションそのものに内在する問題として、上記法令の場合と比べて高い受忍限度が求められると解するのが相当である。

その見地でみると、本件マンションは、そもそも所在地における大気臭気指数の許容限度を超えておらず、本件建物のディスポージャー排水処理システムに一般的に求められる性能基準を下回る性能・性状であることを基礎付けるに足りる証拠もない。一時的に臭気指数11、12などの数値を示すことがあることを踏まえても、なお居住する者の受忍限度の範囲内にあるというのが相当であり、本件各マンションに瑕疵があるともいえない。

以上によれば、本件臭突管排出口からの臭気により、居住者に不快な状況が生じており、Xの主観としては通院を要するような耐え難いものであったとしても、本件各マンションが通常有すべき品質・性能を欠いているとは評価できない。

(説明義務違反による債務不履行)

Yは、重要事項説明書に記載された本件ディスポージャーに関する特約事項を省略せずに一言一句読み上げており、Yが本件臭突管排出口や臭気について説明を欠いていたとはいえず、かつ、上記判断のとおり本件各マンションに瑕疵はないから、説明義務及び目的物引渡義務のいずれについてもYに債務不履行はない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



漏水事故を理由に一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する 賃貸人の契約解除・未払賃料等の請求が認められた事例

事案の概要

平成 29 年 7 月、X（原告・賃貸人）は、本件アパートを前所有者 A より購入し、本件アパートに入居する Y（被告・賃借人）らに対する賃貸人の地位を引き継ぎ、管理を管理業者 B に委託した。

【Y との本件賃貸借契約の概要】

- ・ 契約期間：平成 27 年 8 月 18 日から 2 年間
- ・ 賃料：月 7 万 2000 円
- ・ 遅延損害金：年 14%

令和元年 7 月 16 日、Y が入居する本件居室の上階 202 号室の漏水により、本件居室の天井部分が破損・落下する事故が発生したため、そのことを B に通知した。

B は、本件建物の破損状況を確認し、同年 8 月 11 日、漏水事故の原因であった 202 号室のユニットバスのホースの脱却部を修繕し、Y に本件居室の天井部分の修繕等の日程調整を依頼した。

しかし、Y は、この修繕に協力をせず、同年 8 月 17 日、B に対して、本件居室が漏水事故により「事故物件」になったとして、家賃減額をした上で本件賃貸借契約を更新する旨の通知をし、同年 9 月以降、本件居室の賃料を 3 万 7500 円として、その金額を X に支払い居住を継続した。

X は、Y が減額した賃料しか支払わないため、令和 2 年 7 月 6 日、Y に対し、未払賃料の支払いの催告と、送達後 7 日以内に支払わない場合には契約を解除する旨の通知をした。

しかし、Y がこれに応じなかったことから、X は、同年 7 月 21 日に賃貸借契約を解除したとして、Y に対し、本件居室の明渡し、未払賃料・契約解除日以降の使用料相当損害金並びにこれらに関する遅延損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Y は、上階に設置されていたユニットバスが耐用年数を越えた時点で X が交換する義務を怠たり、損害を被ったため自らが適正とする賃料を支払っていたので、賃料の不払いを理由に契約解除はできないなどと主張した。

判決の要旨

裁判所は、貸主 X の請求を全部認容した。

（X の本賃貸借契約の解除について）

Y は、本件漏水事故により、本件居室は事故物件になったとして賃料の減額を求めたが、X が取り合わなかったことから賃料の一部を支払っていたもので、そのような経緯からすれば、X の本件賃貸借契約解除の意思表示

の効力が制限されるかのような主張をする。

しかしながら、賃料減額が合意されていないことは当事者間に争いがなく、賃料減額に係る司法判断もされず、居住を継続していたことからすると、Y が本件賃貸借契約の約定賃料の支払義務を免れるものではない。

また、Y は、X の天井部の修繕の協力要請には消極的な態度を示すとともに、X が賃料減額交渉に積極的な態度をとっていないと考え、対抗措置として、適正額と考える減額した賃料しか支払いをしなかったのであるから、その支払は、Y の一方的な判断に基づいてされたものというほかなく、正当な理由による不払いということとはできない。

従って、賃料不払に至る理由やその経緯が、X の本件賃貸借契約解除の意思表示の効力を制限する事情に当たるとはいえない。

（Y が主張する X の義務違反について）

Y は、202 号室で耐用年数を超えるユニットバスを交換しなかったことが、X の義務違反であると主張するが、本件賃貸借契約書において耐用年数を超えるユニットバスを交換する義務を貸主が負担することを定めた条項はなく、そうすると、貸主である X が、本件アパートの借主らに対し、賃貸借の目的である部屋を使用収益させる義務を超え、耐用年数を超えるユニットバス等は交換しなければならない義務までも負担すると認めることはできない。

また、Y は、X が漏水事故を平成 29 年 7 月に認識していたにもかかわらず、修繕しなかった義務違反があると主張するが、その事実を客観的に裏付ける証拠はなく、本件漏水事故の発生後、X が修繕を完了したとの告知がされるまでの間、本件建物が倒壊する危険があるなどと考えながら生活をせざるを得なくなり精神的苦痛を被った旨主張するが、X は本件漏水事故の前後を通じて本件建物に居住を継続しており、住居として使用することに支障があったとは考え難い。

従って、漏水事故により、Y が何らかの具体的損害を被ったものと認めることはできない。

以上によれば、X の Y に対する解除によって、本件賃貸借契約は終了しているものと認められ、X の Y に対する、本件建物の明渡し、未払賃料 28 万円余及びこれに対する年 14% の遅延損害金、契約解除日以降の建物明渡し済みまでの使用料相当損害金の請求には理由があるからこれを認容する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

県が制定した「盛り土規制条例」7月1日施行

●静岡県が制定し7月から施行する「盛り土規制条例」は、一定規模以上(盛り土面積1,000㎡以上または盛り土量が1,000㎡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。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。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費用の高騰も想定される。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。抜け道を許さない毅然とした対応が欠かせない。(以上 2022.3.16 静岡新聞社説より)

盛り土規制法の施行は来年5月予定

■一方、熱海市伊豆山の大規模土石流災害を受けた「盛り土規制法」は5月20日の参院本会議で可決成立した。宅地、森林、農地など土地の用途にかかわらず、危険な盛り土を全国一律の基準で包括的に規制するのが柱。無許可造成や是正命令違反をした法人には最高3億円の罰金を科すなど、罰則

も強化した。施行は来年5月とされる。今後は実効性の確保が課題となり、政府は実務を担う自治体向けのガイドライン整備などを急ぐ。

●新法は、宅地造成等規制法を法律名や目的を含めて抜本的に改正した。知事などが盛り土の崩壊で人家に被害が出る恐れのあるエリアを規制区域に指定し、区域内での盛り土工事を許可制とする。許可基準に沿った安全対策が実施されているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告や施工中、工事完了時の検査を規定した。

◆盛り土が行われた土地は、所有者が常に安全な状態に維持する責務を明確化した。災害防止に必要な場合は、現在の所有者だけでなく造成主、施工者、過去の所有者にも是正措置などを命令できる。規制区域外も含めて工事や土砂管理の規制のあり方を5年以内に見直すよう、衆院で検討条項が修正された。衆参の国土交通委員会はいずれも付帯決議を付け、きめ細かなガイドラインの策定や自治体に対する人的、財政面の支援を政府に促した。大規模工事で発生する土砂のトレーサビリティ(流通履歴)制度、置き場の確保についても具体策を検討することを求めた。

盛り土規制法のポイント

- ・あらゆる用途の土地に適用
- ・都道府県などが規制区域を指定。区域内の造成は許可制に
- ・土地所有者らに安全な状態に維持する責務
- ・違反した法人には最高3億円の罰金

工事発注段階で残土搬出先指定

●同日、政府は入札契約適正化法に基づく指針の変更を閣議決定した。公共工事の建設発生土の適正処理を徹底するため、発注段階での搬出先の指定を新たに盛り込んだ。新たな指針では、発生段階で土砂の行き場を明確化させ、盛り土規制法と合わせて不適切な盛り土を防ぐ。予定価格の設定時に積算すべき例として、建設発生土の運搬や処分に関する費用も加えた。(以上静岡新聞2022.5.20夕刊)

家じまい 早めに情報収集し、専門家に相談を

●「リフォームし、最後まで住み続けることを決めました」。4年前、夫婦の老後を見据えて自宅を改修した東京都国分寺市の佐藤一治さん(74)が振り返る。昭和61年に建てた2階建ての自宅は築30年を超え、水回りや床下の老朽化が進んでいた。不動産コンサルタントに相談、新築や住み替えのケースも含めて提案を受け、費用を抑えて住み心地を高められる改修に決めた。佐藤さんは「今後も必要に応じて改修し、最後は子供たちに処分してもらいたい」と話す。

売却も選択肢

◆東京都立川市の有料老人ホームに夫婦別室で住んでいる野

沢秀雄さん(81)と妻の芳子さん(77)は、渋谷区の自宅マンションの売却に向け、一緒に家財道具を整理している最中だ。老後に頼れる子どもや親族がいないことや、お互いの趣味などを考え、2020年に秀雄さんが先に老人ホームに入居。自宅に住み続けていた芳子さんも股関節が悪化。「元気うちに共有名義の自宅を売却しよう」と話し合い、21年10月から専門家の助言を受けて整理を始めた。直後に秀

雄さんは脳梗塞で倒れて入院。12月に退院できたが、「今後お互いの健康状態がどうなるかわからないから、不動産の処分など将来の方向性を早めに共有しておくことが大切だと痛感した」と話す。

■高齢者の住宅事情に詳しい不動産コンサルタント事務所、ネクスト・アイズ代表の小野信一さんは「家じまいでは 老後の生活を中心に、相続なども

考慮することが必要になる。専門家に相談して客観的な視点を持ち、方向性を見いだしておくことが大切だ。自宅を所有する親が認知症になって処分の意思が確認できなかつたり、相続人間でトラブルになったり処分が進まないケースも多い。家をどう処分するか意思を明確にし、エンディングノートなどで相続人に伝えておく」と話す。

早めに家族と話し合い、合意しておく

●高齢者の住み替えに関する総合相談窓口を運営する(一社)日本シルバーサポート協会の代表理事で行政書士兼宅建取引士の藤井智英さんによれば、「高齢者の

最適な住まいは、健康状態や介護の必要性、予算、住みたい地域などにより千差万別だが、認知症になったときのリスクに備え、元気うちに先々のことを考えて早めに家族と話し合い、合意しておくことが大切。エンディングノートを使って、持ち家などの財産を誰がどう相続するかを書き残したり、家財道具を整理しながら次の住まいに移る心構えをしておく」と安心だ。

自宅や土地の権利書や印鑑証

明書の置き場所などを家族と確認しておく」とよい。高齢者施設に入居する際、「持ち家を手放したくない」という相談もよく受ける。売却したときのメリット・デメリットをよく考える必要がある。役所の終活セミナーや地域包括支援センターなどで情報収集し、継続的に助言してくれる専門家に相談してみてください」(談)。(読売新聞2022.1.25より)



古民家購入の注意点：想定外の1つは冬の隙間風

■古民家暮らしの人気の高まっている。住まいに安らぎや癒やしを求めるニーズだけでなく、自然に囲まれた暮らしや、広い間取りが評価されている。ただ、築年数が長いだけに、安易に購入すると思わぬ落とし穴もある。(毎日新聞2022.5.10)

癒やされたが、想定外の問題も

●「昔の大工職人の思いや、温もりが感じられる。購入して満足している」。福岡県の南東部、うきは市の古民家で暮らす江口彰啓さん(44)は目を細める(右写真)。長崎県の実家の建物も古く、いつか似た家に住みたいと思っていた。仕事がリモートワークに対応できることもあり、2016年に福岡市から家族で引っ越した。住居は築約70年の木造2階建てで、延べ床面積は約120㎡。水回りなどは改装したが、古民家らしい部分には極力手を加えなかった。コロナ禍でうちお家時間が長くてもストレスを抱えずに済んだと言う。ただ、移住当初は予想だにできなかった問題発生で悩まされた。想定外だったのは、冬のすき間風だ。家の中にいても寒さで凍え、2台のエアコンはつけっぱなしの状態に。電気代は月3万円を超えた。開口部の木製建具を金属製サッシに取り替えればすき間風は防げるが、それでは古民家の風情が失われる。窓のすき間にスポンジ状の断熱材を詰め、寒さを凌いで生活した。一方、夏には別の問題が。自然に囲まれた暮らしなので、家の隙間からクモやムカデ、ヘビなどが入ってくることもある。網戸がないので、開口部は閉めざるを得ない。「夏の夜、縁側で子どもと花火をすることを思い描いていたが、無理でした」と江口さんは苦笑する。

古民家の特徴＝伝統的和式建築工法

■そもそも古民家とはどのようなものか。古民家の活用を支援する一般社団法人「全国古民家再生協会」は、1950年(昭和25年)の建築基準法制定時にすでに建てられていた「伝統的建造物の住宅」と定義する。特徴については、①石の上に柱を乗せる「石場建て」を基礎にする、②木材に切り込み



▲江口さん一家が暮らす築70年の古民家(福岡県うきは市)

を入れ、はめ合わせて建物を組み上げる、③瓦や茅葺きの屋根ーなどが特徴だ。同協会事務局によると、古民家購入についての問い合わせは年々増加、21年度は300件近くあったという。担当者は「古民家は今、注目されていると感じる」と語る。

シロアリ被害に遭っている場合も多い

◆関心の高まりを受け、協会が呼びかけているのが、物件を選ぶ際の綿密な事前調査だ。川口智廣理事(41)は「見栄えがきれいでも、実は柱や床下がシロアリの食害でぼろぼろになっている事例が



多い」と指摘する(上写真)。同協会では、床下検査、耐震診断、鑑定をセットにした調査(費用の相場は約30万円)を行っている。鑑定項目は石場建ての腐朽の有無、土壁の厚みなど約500項目に及ぶ。

古民家の購入に住宅ローンが使えない

●古民家の購入には、まだハードルがある。古民家の資産価値の鑑定が困難でローンを組みにくく、購入が一括払いのみとなるケースが多い。西日本

シティ銀行(福岡市)は同協会と連携し、古民家の資産価値を算出し、購入やリフォーム資金を融資する。そうした金融機関も現れ始めたがまだ少数派で、今のところ住宅ローン利用は難しい。

中古マンション、購入&リフォームする世帯が増加

■新築分譲マンションの価格が高騰する中、価格が比較的安い中古マンションを購入し、リフォームする世帯が増えている。希望の間取りを実現できるのが利点だが、給排水管の老朽化具合などチェックすべき点も多い。(読売新聞2022.5.3)

●東京都内の男性(40)は昨年、中古マンションを購入してリフォームした。妻、小学生と幼稚園の子ども2人の4人家族で、子ども部屋を2つ作るため、2LDKの間取りを3LDKに変更。独立型のキッチンはコミュニケーションが取りやすい対面式にして、高級感のあるリビングにした。男性は「住みたい地域で、好きな間取りを実現できた」と喜ぶ(右写真)。床や壁を取り除き、給排水管や電気などの配線も新しくしたため、リフォームに半年かかったという。



▲中古マンションを購入しリフォームした男性

中古マンション成約戸数が新築上回る

◆不動産経済研究所の資料などによると、首都圏の新築マンションの発売戸数は2000年の9万件超から21年は3分の1程度の3万件超に減ったが、販売価格は高騰している。そうした中、首都圏の中古マンションの成約戸数は16年から21年まで新築マンションの発売戸数を上回り人気だ。中古マンションは駅近くの好立地で広い間取りの物件も多い。30~40代の子育て家庭で人気が高い。

給排水管や配線は交換したほうが安心

ただ、都内男性の中古マンションのリフォームを実施した住友不動産(東京)の営業推進課の河島鼎さんによると課題もあるという。築年数や維持管理の仕方などにもよるが、築30年を過ぎたマンションは、床下や壁の中を通る給排水管や配線が老朽化しているケースが多い。河島さんは「水回りの交換だけでは心配な場合、床や壁を一度取り壊して給排水管や配線も新しくすると、安心して長く住める」と話す。

●不動産コンサルティング会社「さくら事務所」(東京)の住宅診断士 田村啓さんは、「リフォームの見積もりは、複数の業者に依頼したほうがよい」と助言する。その際、「リビングを広く」とか「水回りの位置を変えて」といった希望や、中古マンションの築年数などの情報を伝えよう。地元の工務店、中堅や大手など規模が異なる業者に頼むと相場観が分かる。「価格の安さだけでなく、給排水管の交換など業者側の提案をきいてほしい」と言う。

◆窓や玄関などはマンションの共有部となっていて、マンション管理規約で位置変更や交換は禁じられていることが多い。規約で、防音のため床はカーペット等に指定したり、フローリングの遮音等級が決まっていたりしているため、業者に管理規約を確認してもらおう。マンションの柱や配管の構造的な問題で希望どおりにいかない場合もある。現在、コロナ禍などの影響で品薄状態の建築資材も多く、着工や引き渡しに遅延が生じる場合もあるので、引っ越し時期は余裕を持ちたい。

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、どのような家族構成、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。

ラインアップも充実！〈静岡ろうきん〉がお客様に合ったプランをご提案します。

2022年8月1日現在

ろうきん住宅ローン 2022

〈ろうきん〉の金利割引制度が新しくなりました！

「ろうきん住宅ローン」金利割引制度
 (ろうきん業者会・静岡県宅建協会会員の皆さまからのご紹介)の詳細

| | |
|---|---|
| <p>●ろうきん会員^(※)の方 基準金利より 最大年-1.85%</p> <p>I 基本割引 年-1.55%</p> <p>II 共通割引 下記のいずれか1つで 年-0.30%</p> <p>【提携割引】 (下記いずれかに該当) ●ろうきん業者会 会員の業者を利用 ●静岡県宅建協会 会員の業者を利用</p> <p>【環境割引】 ●ZEH(ゼッチ)基準 以上の物件 (ZEHとは、ネット・ ゼロ・エネルギー ハウスの略称)</p> <p>【取引割引】 (下記の3項目以上に該当) ①ろうきんローン・カードローンの契約 ②財形貯蓄・エース預金契約、または定期 預金残高300万円以上 ③公共料金、クレジットカード等の口座振替契約 ④投資信託の定時定額買付契約</p> <p>【給振割引】 ●ろうきん普通 預金口座を給 与振込口座に 指定</p> | <p>●ろうきん会員^(※)以外の方 基準金利より 最大年-1.75%</p> <p>I 基本割引 年-1.20%</p> <p>II 共通割引 右記の割引を 組み合わせて 最大 年-0.55%</p> <p>【提携割引】年-0.15% 【環境割引】年-0.15% 【取引割引】年-0.20% 【給振割引】年-0.20%</p> |
| <p>●ろうきん会員^(※)の方</p> <p>III 積立割引 年-0.05% ●財形貯蓄・エース預金の積立実績が1年以上 あり、残高300万円以上の場合に適用</p> <p>基準金利より 最大年-1.95%</p> | <p>●ろうきん会員^(※)以外の方</p> <p>IV 固定併用割引 年-0.05% ●固定金利併用割合30%以上、または自治体協 調融資の利用が500万円以上の場合に適用</p> <p>基準金利より 最大年-1.85%</p> |

※勤務先の労働組合・互助会等が(静岡ろうきん)の会員であり、その会員にご所属の方。生協(ユーコープ、パルシステム静岡、生活クラブ)組合員、またはその同一生計のご家族の方。●基準金利は店頭またはホームページでご確認いただけます。

働く人に便利な2つの「相談会」

つもる話はアフターファイブに。

県内(ろうきん)の全営業店で開催中!

水曜よりみち相談会

毎週水曜日 夕方17:00~19:00

各種ローンはもちろん、預金や個人向け国債、投資信託などの相談もOK。
※個人向け国債、投資信託などのご相談は予約制となります。

はずむ話はデイトタイムに。

県内(ろうきん)のローンセンターで開催中!

日曜のんびり相談会

毎週日曜日 9:00~12:00 13:00~16:00

3ローンセンターでは土曜日にも相談OK。
◎浜松中央ローンセンター ◎富士ローンセンター ◎静岡中央ローンセンター

※1 ご予約のない場合、混雑状況により当日のご相談をお受けできないこともありまますので予めご了承ください。
※ いずれの相談会も、一部開催しない日がございます。
※ 佐鳴台相談センターでは、日曜のんびり相談会を開催していません。

●2022年8月1日現在の内容です。●資金使途/住宅取得(土地取得を含む)資金、住宅ローンの借換え資金および関連資金。●適用金利/お借入日の金利が適用されます。●「変動金利型」は年2回金利を見直しますが、返済金額は5年間変更されません。金利が上昇した場合でも返済金額の増加は1.25倍以内となります。●「固定金利特約型」の当初固定期間終了後は、各「固定金利特約型」または「変動金利型」へ切替ただけ、その時点の各基準金利より年-1.0%の金利割引となります。以降の切替時も同様の扱いです。●保証/保証人は原則不要です。保証機関の保証をご利用いただけます。保証料は(ろうきん)が負担します。●担保/当金庫が、融資対象の土地建物に原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。●担保不動産取扱手数料/55,000円(消費税含む)●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●融資期間中に繰上返済等をする際には手数料が必要になる場合がございます。●「固定金利特約型」の期間終了時に他の固定期間へ変更される場合や、「変動金利型」から「固定金利特約型」へ変更される場合は、所定の手数料が必要になります。●火災共済・保険/お客様のご負担で、ご融資対象物件に火災共済・保険を付保いただけます(土地購入の場合を除く)。●住宅ローンは、事業性資金・投機目的資金・負債整理資金・賃貸の用に供する不動産の取得およびリフォームにかかる資金にはご利用いただけません。また、売買・請負金額に負債整理資金を上乗せしてお申込みいただくこともできません。●お使いみちに関して当金庫に虚偽の申告をされた場合、お借入金額を全額一括してご返済いただく場合がございます。●諸条件によりお客様のご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。



ビババ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。

集団扱制度のご案内

一般の保険契約に比べて **一括払なら5%割安!** (注) **月払でも分割割増なし!**
(注)一部商品を除く

加入手続き時に保険料のご用意は不要!

ご契約時に保険料を準備する必要はなく、キャッシュレスでの契約が可能です。保険料の払込みは原則2か月後からの口座振替となります。

保険料がオトク!

集団扱の分割払契約は、一般の分割払契約にかかる分割割増がありません。また、集団扱一括払契約は一般契約の一時払に比べて5%割安です。
※種目によっては上記と異なります。

◆企業(事業主)さま、ならびに従業員さまの保険も

「集団扱制度」の対象となります!

—大切な事業経営・企業の財産・従業員さまのさまざまな「危険」を「損害保険」でお備えください—

業務中の危険 (従業員災害、自動車事故、建物損壊^{じゅうぶ}・什器商品損害、PL事故、請負工事中の損害賠償事故、施設や業務に起因した損害賠償事故、機械設備の損壊、災害休業中の利益損失 など)
業務時間外の危険 (マイカー自動車事故、建物損壊・家財破損、ケガ など)

集団扱制度対象保険種類(主なもの)

自動車保険

タフ・クルマの保険 (個人総合自動車保険)
タフBiz事業用自動車総合保険 (一般総合自動車保険)
はじめてのクルマの保険 (パーソナル自動車保険) など

火災保険

タフ・すまいの保険 (すまいの火災保険)
地震保険 (注1) (注2)
タフBiz事業活動総合保険 (事業活動総合保険) など

(注1) 5%割安の対象となりません。
(注2) 地震保険は単独ではご契約できません。
火災保険とセットでご契約する必要があります。

その他の保険

タフBiz賠償総合保険 (企業包括特別約款、企業総合賠償特約セット賠償責任保険)
タフBiz建設業総合保険 (企業包括特別約款、企業総合賠償特約(建設業用)セット賠償責任保険)
タフBiz業務災害補償保険 (業務災害補償保険)
施設所有(管理)者賠償責任保険
PL保険 (生産物賠償責任保険)
請負業者賠償責任保険
機械保険 など

☆このチラシは集団扱制度の概要を説明したものです。ご契約にあたっては、必ず「各保険商品のパンフレット」および「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。
また、詳しくは「ご契約のしおり(普通保険約款・特約)」^(注)をご用意していますので、必要に応じて引受保険会社のホームページでご参照ください。
もしくは、代理店・扱者または引受保険会社までご請求ください。ご不明な点につきましては、代理店・扱者または引受保険会社にお問い合わせください。

引受保険会社

あいおいニッセイ同和損害保険

MS&AD INSURANCE GROUP

静岡支店 静岡第一支社

〒420-0034 静岡県静岡市葵区常磐町1-7-5
TEL 054-254-3303

代理店・扱者 お問い合わせ先



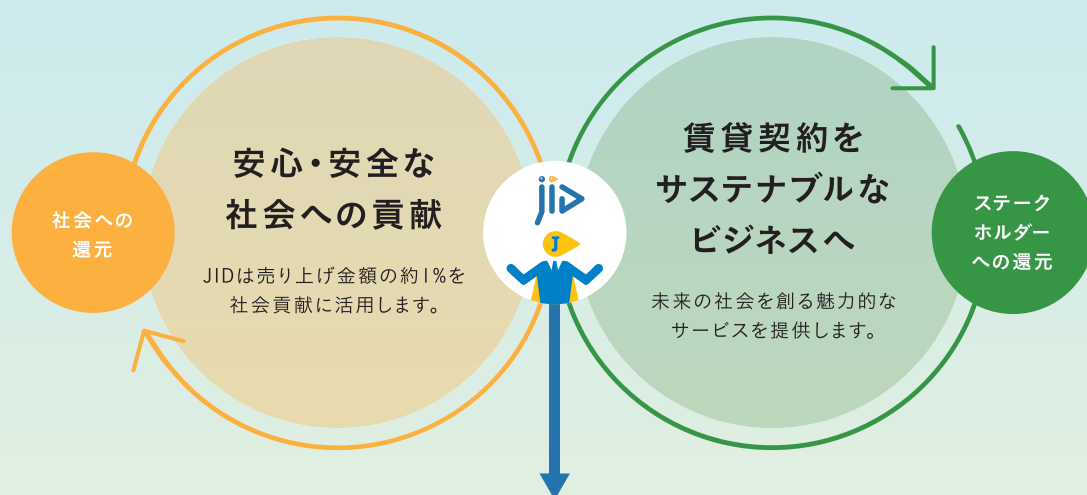
株式会社静岡宅建サポートセンター

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3丁目18-16
静岡県不動産会館1階

TEL 054-246-1537

(2020年10月承認) GB20H010492

より良い暮らしが循環する サステナブルな社会を目指します



誰も取り残さない、フェアな社会と暮らしの実現

部屋を借りる人の日々の暮らし、貸す人にとって資産である場所、
私たち保証会社の経営資源。ビジネスの基盤となるそれらが循環し続けると、
あらゆる人の「より良い暮らし」につながっていく。

そんな「良い暮らし」が循環する社会のため、私たちは、
住む人の安心・安全な暮らしと、貸す人の資産価値を守ることを保証します。

賃貸契約におけるどんなトラブルにも、
最後まで責任を持って向き合う意思があるから—

すべては、これからの持続可能な社会を創るため。
誰も取り残さないフェアな社会の実現を目指します。



jid 日本賃貸保証株式会社 静岡支店

〒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

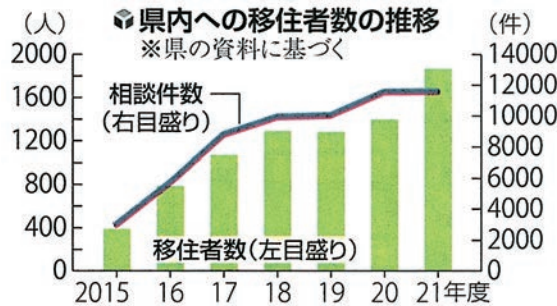
☎054-275-3411



21年度県内移住 30歳代中心に過去最多の1,868人

●県は、2021年度に行政の支援制度を利用して県外から県内に移住した人は前年度比470人増の1,868人で、過去最多を更新したと発表した。20～40歳代の子育て世帯が移住者全体の8割超を占めており、首都圏へのアクセスが良い県東部が特に人気を集めている。移住者(世帯主)の年代別内訳では、30代が最多で34.7%、次いで20代が31.2%、40代17.2%となっている。市町別では、三島市が171人で最多となった。住宅助成制度などが奏功し前年度の3.5倍と大きく増えた。続いて富士市162人、

静岡市158人、浜松市128人と、新幹線駅のある市が上位に入った。県と市町が対応した移住相



| | |
|------|------|
| 三島 | 171人 |
| 富士 | 162人 |
| 静岡 | 158人 |
| 浜松 | 128人 |
| 富士宮 | 111人 |
| 藤枝 | 106人 |
| 伊東 | 96人 |
| 掛川 | 69人 |
| 湖西 | 58人 |
| 伊豆の国 | 47人 |

2021年度移住者が多かった上位10市

談件数も11,641件(前年度比0.3%増)で過去最多だった。県の担当者は「首都圏と異なるライフスタイルを望む人に静岡を選んでもらえるよう、県全体で支援していきたい」

と話している。県は、県や市町の移住相談窓口や移住促進事業を使って県内に移り住んだ人数を移住者数としている。制度を利用しない人もいるため、実際にはさらに多い可能性がある。(以上 読売新聞2022. 5. 26)

東名日本平スマートIC周辺で区画整理事業 始動

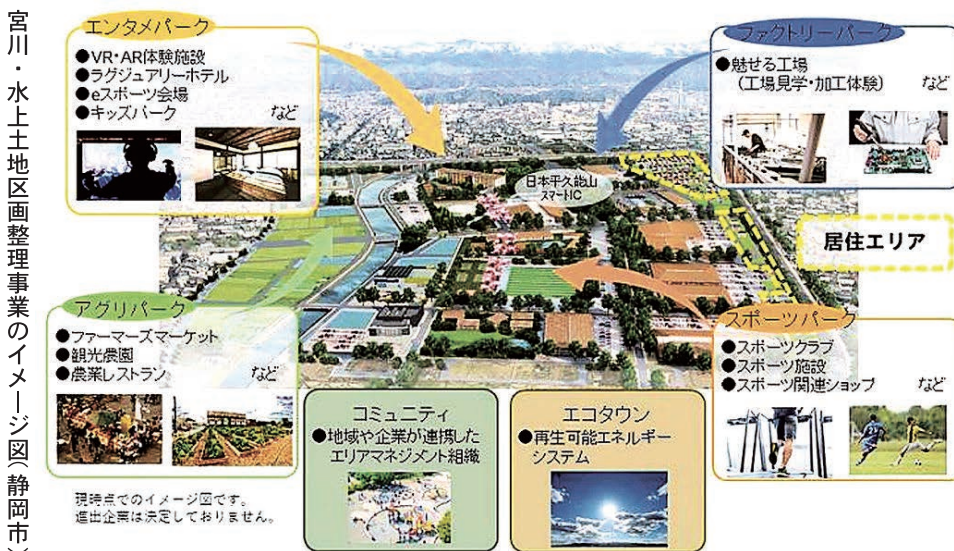
■静岡市駿河区の宮川・水上土地区画整理事業が2022年度、本格的に始動した。東名高速道日本平久能山スマートICに面した環境を生かして「健康・スポーツ」「食と農」などの拠点化を進め、交流人口の拡大を目指す。宮川・水上地区の地権者は2020年、土地区画整理事業の合意形成に向けた準備組合を発足。5月中旬、事業を具体的に進めるため

の組合を設立した。所有地の売り渡しに関する意向確認や、土地活用のルールづくり、換地設計などを行う。実際の工事着工は24年度以降になる見通し。

◆土地区画整理事業の対象は47.1%。市内では数少ない開発余地のある大規模平坦地として有効活用が期待されている。土地利用計画案などによると、「交流施設」「永続農業」「当面農業」「居住」の4エリア

に分けた上で、それぞれ関連するスポーツ施設、観光農園、キッズパークなどを整備する。同スマートIC周辺の土地区画整理事業では、先行整備エリアとして恩田原・片山地区(32.8%)で「工業・物流」の拠点整備が進む他、富士見台、西大谷の両地区が後発整備エリアに位置づけられている。

(以上 静岡新聞2022. 5. 27)



沼津市原地区に次世代型大規模植物工場が完成

■三菱電機グループの菱電商事(東京)と農業ベンチャーのファームシップ(同)の合併企業「ブロックファーム」(沼津市)は、同市原地区に建設した次世代型大規模植物工場の完成式を行った。閉鎖型の人口光植物工場としては世界初の水耕栽培ハウレンソウの量産に取り組み、年間最大1,000トンの生産を見込む。工場は国道1号沿いに立地し、敷地面積2万㎡。鉄骨2階建て、延べ床面積7600㎡と世界でも有数の規模。約100人の新規雇用を予定する。種から生長した苗を栽培用パネルに植え替える作業や、LED照明が並び、約5mの高さがある水耕栽培棚へのパネルの上げ下ろしなど、収穫を除く多くの工程で機械化を進めた。屋根には太陽光発電パネルを設け、必要な電力の15%前後を賄う。空調などを自動管理する環境制御システムも導入し、使用電力を従来比で約5割削減した。ハウレ



5mの高さまで、LED照明を使った水耕栽培棚が並ぶブロックファームの次世代型植物工場=26日午後、沼津市原

ソウは約35日で出荷できる。今年8月から量産し、スーパーなど一般消費者向けの他、季節を問わず安定供給できることから惣菜製造など業務用需要の獲得も目指す。(静岡新聞2022.5.27)

犬猫にマイクロチップ装着義務付け、飼い主を特定

マイクロチップで飼い主を特定できる
（「インターペット」フェアの装着会
4月、東京ビッグサイト）



飼い主特定により飼育放棄を抑制

●改正動物愛護法が6月から施行され、ペット店で販売する犬や猫へのマイクロチップ装着が繁殖・販売業者に義務づけられた。マイクロチップはいわばペットの身元証明書。個体識別番号に加え、販売時には買主の名前や連絡先が登録される。

すでに犬猫を飼っている人の装着は「努力義務」だが、装着には1匹5千～1万円の費用がかかる。

■装着義務化には「飼い主の飼育放棄抑制」の狙い

もある。ペットを捨てる理由には「転居で飼えなくなった」「子どもにアレルギーが出た」「思っていたより大きくなった」「飼い主が亡くなった」「ペットの医療費負担が重い」などがあるが、自治体に保護されても譲渡先が見つからなければ殺処分される。その数は20年度で犬4,059頭、猫19,705匹に上る。「チップで飼い主が特定されれば、終生飼育の自覚を促し殺処分の減少も期待できる」(日本動物愛護協会=東京都港区)(日本経済新聞2022.5.29)

コロナ禍に対応した個室サウナ、ネット予約が人気

■密を避ける動きが広がる中、コロナ禍に対応したサウナの新しい形態（個室サウナ）に注目が集まっている。東京都内で開業が相次ぐ中、県内でも今年2月、静岡駅から徒歩5分の場所に貸し切り個室サウナ「泉サウナ」がオープンした。（読売新聞2022.5.3）

●4人まで利用可能で料金は1人の場合、平日90分7,000円となるが、予約枠はすぐに埋まるという。運営するのは、静岡市内で複数の飲食店を経営する大室健さん。コロナ禍の影響で昨年3月、静岡市葵区の居酒屋を閉め、従業員が働ける場所を作ろうと新たな事業を検討。密を避けられる個室サウナ店は「ニーズが高い」と考えた。感染防止対策を徹底するため、受付は胸の高さに小窓があるだけ。キャッシュレス決済も導入し、従業員と客の接触を最小限にした。コロナ対策の一環だったが、「プライバシーが守られる」と、人目を気にする著名人らが利用することもあるなど好評だという。事前にインターネットで予約する仕組みで、平日でも1日9枠がすべて埋まることもあるという。お金がない若い時にサウナ付きのカプセルホテルを利用したことがきっかけで、サウナ好きになったという大室さん。バーやパン屋も経営しているが、コロナ禍で飲食店以外に目を向けたという。

サウナ室、水風呂、外気浴スペース

■泉サウナの室内は、サウナ室、水風呂、外気浴スペースが5㎡以内にあり、愛好家が重要視する「動線」が完璧だ。サウナの温度は110度。緑茶のロウリュウをすると香ばしい香りと共に熱々の蒸気が発汗を促す。水風呂は13度と冷たく、すぐに外気浴が楽しめる。男性は「水着を着用すれば異性とも入れるため、カップルの利用も多い。付加価値になっている」と自信をのぞかせる。

◆泉サウナの常連客で、パーソナルトレーニングジムやまゆ毛サロンなどを経営する佐々木参貴

さん(36)は「ここは一人でゆっくり『ととのう』ことができる」と話す。ブーム前からサウナに通っていたが、今は静岡市内のどの施設も混雑している。人気だった「松ノ湯」(静岡市駿河区)が閉館してからは、他の施設がさらに混むようになったという。

サウナブームは若者が牽引する

●サウナブームを牽引しているのは若者だ。サウナを舞台にした漫画「マンガ サ道」が2019年にドラマ化され、認知度が上がった。サウナ好きに「聖地」と呼ばれる「サウナしきじ」(同市駿河区)によると、客の半数以上は20~30歳代の若年層で大学生も多い。休日には県外ナンバーの車も並び、観光地化している。ブームの背景には、サウナ、水風呂、外気浴を繰り返すという「ととのうための入り方」が広く浸透したためと見る向きもある。佐々木さんは「気持ちよくて、汗と一緒に悪いものが出て行く感覚。仕事の悩みも忘れて前向きになれる。みんながこの気持ちよさに気づいてしまった」と笑う。



個室サウナを掃除する従業員。サウナ室、水風呂、外気浴スペースがすぐ近くにある

タイルをDIYやリフォームで内装のアクセントに

●機能的で色柄も豊富な焼き物のタイルを、DIY(日曜大工)やリフォームで内装に使うのが人気になっている。化粧タイルはリビングや洗面所などに使い、住まいのアクセントとして取り入れる人が多いという。(読売新聞2022.5.17)

DIYタイルをリビングや洗面所に貼る

■愛知県豊田市のパート社員の女性(43)は、自宅の洗面所の一部にタイルを自分で貼る予定だ。検討しているのがタイル商社「藤垣窯業」(岐阜)が展開する「DIYタイル」。裏面にシールが付いた美濃焼のタイルで、平らな面に壁紙感覚で貼れる。「住まいにオリジナリティーが出せる。業者に頼むより価格が抑えられるのも魅力」と女性は話す。小さなモザイクタイルが連なった約15cm角のシート(880円前後)や、タマネギのような形のランタンタイル(1ピース 132円)などがある。モザイクタイルだけで約15種類あり、それぞれが5~10色用意している。貼りたい場所に、必要な枚数のシートやタイルを目地の方向を合わせて貼り付ける。シートはサイズに合わせてカッターなどで切れる。貼り終わったら、目地に付属の目地用ネットを手作業ではめ込み、水やコテを使うことなく仕上げることができる。裏面シールは強度別に3種類から選べ、専用はがし液で簡単に剥がせるものもある。洗面台の周囲やキッチンの水はねが気になる部分、壁のくぼんだスペースによく使われ、同社アドバイザーの原口智子さんは「部屋の雰囲気がおしゃれになり、水回りなどの手入れがしやすくなる」と話す。落下を防ぐため、天井や高い位置の壁には使わないほうがいいという。風呂場など常に水を使うところにも向かないそうだ。(写真右上)



タイルをシールで貼った後、目地用のネットをはめて仕上げる(東京都渋谷区のDIYタイル代官山で)

タイルにデザイン性、機能性を求める人も多い

◆LIXIL(東京)の「エコカラット」は、調湿効果があるほか、脱臭や有害物質を吸着し低減する効果もあるという。種類は石目調、木目調などがあり、材料費は1㎡当たり7,480~15,290円(工事費別)。「デザイン性と機能性を兼ね備え、快適な空間が作れる」とタイル事業部の石原正文さんは話す。リビングのテレビの裏側の壁、トイレ、寝室などに取り入れる人が多い。建築業者を通して工事を申し込む(写真右中)。◆アート作品のようなものもある。子会社「ニトーセラ」(愛知)が販売する「オンデマンドエコカラット」は背面がマグネットで、気に入った写真やイラストでオリジナルタイルが作れる。約30cm角で12,760円から。エコカラットが調湿効果などを発揮するには、部屋の床面積の1/4以上の壁面に使う



「エコカラット」を壁に取り入れたリビング

必要がある。タイルは機能性の有無や職人に施工してもらいかどうかで価格が大きく異なってくる。

デザインも様々なので、部屋の特性や予算などをよく考える必要がある(写真右下)。



アート作品のように飾れる「オンデマンドエコカラット」

シェアハウス全国に5千戸、ひとり親世帯も入居可に

家のシェア、住人同士で悩みも分かつ

●シェアハウスのように部屋を分け合い暮らす住まいの形は1980～90年頃に外国人が住む「ゲストハウス」として知られるようになったが、短期の宿泊施設と混同されるため2000年代から現在の呼び方が定着していった。その後も恋愛をテーマにしたテレビ番組の舞台となったことをきっかけに若い世代で急速に関心が高まった。モノをあまり持たずに生活するシェアリングエコノミーの価値観が広がってきたこともあって、人気も広がった。国も増え続ける空き家の活用策としてシェアハウスへの転用に注目しており、19年には建築基準法の改正で規制緩和し普及を後押しするなどしている。最近では、よりプライベートを確保した形で暮らしつつ、住民同士の交流を目的とした大型のアパートタイプも増えている。

家事や育児での「共助」広がる

◆「目を離していても誰かが見守ってくれている安心感がある」。ひとり親家庭向けのシェアハウス「グレンデール自由が丘」(東京・目黒)に住む会社員の女性(30)は、リビングではしゃぐ長男(5)の姿を見つめながら話す。一緒に遊んでくれるのはお年寄りから兄弟ほどの年の差の子どもまで幅広い。ここではシェアハウスが小規模な高齢者施設に併設しており、現在は2組の親子と単身女性2人、5人の高齢者がリビングを共有しながら暮らす。女性は高齢者や他の入居者が子どもの相手をしている隙間時間に在宅勤務などもこなす。平日夜は食事も提供され、「家事や育児の負担が減る時間を仕事に充てられるのはありがたい」。食事は施設の高齢者向けにスタッフが用意したものを共有する。盛り付けや配膳を当番制で手伝う代わりに家賃は相場より低めに設定。入居者の手を借りることで、夜間スタッフの人件費を抑えられるためだという。「負担にならない範囲で手伝ってもらうことで会話のきっかけになる。共同生活が高齢者にも子どもたちにも刺激になるし、結果的に、働くシング



▲シェアハウスと高齢者施設の住民が交流する「グレンデール自由が丘」の共有リビングルーム(東京都目黒区)

ルマザーの助けにもなる」。運営団体「H A H A」の伊藤敬子代表理事は狙いを説明する。

●シェアハウス全体でみれば、運営はコロナ禍で逆風が吹いている。共同生活は感染リスクが高いイメージがある。集団感染の例は多くないが、勤務先など周囲から促され退去するケースもあり、閉鎖するシェアハウスも多い。一方で、こうした状況下でも仲間同士が集まって一緒に暮らすなど目的が明確なシェアハウスは根強い人気がある。中でもひとり親同士が助け合うような「共助」を打ち出す家が目立つ。シングルマザー向け賃貸物件紹介サイト「マザーポート」は通常の賃貸物件では低所得だったり子どもが幼いため入居を断られる家庭を支援し積極的に受け入れる物件を紹介しているが、大半がシェアハウスタイプだという。

空き家の活用策として国も注目

■国も後押しに動き出しており、国土交通省は昨年4月、低所得者ら向けの住宅保証制度でこれまで単身者のみを想定していたシェアハウスの基準を緩和し、ひとり親世帯も入居できるようにした。住まいと福祉の問題に詳しい京都大大学院の三浦研教授(建築環境計画)は「シェアハウスは孤独・孤立の回避や子育て、居住支援など様々な課題を同時に解消することができる。行政や支援団体、民間事業者が連携し、社会の中でより身近な選択肢になっていくべきだ」と話している。

若者と高齢者が交流しながら生活するアパート

■「住まいが見つからない」「家事が難しくなってきた……。高齢になると、これまで普通に済ませてきた手続きや作業が難しくなる。こうした困難に直面した高齢者と、地域の若者や現役世代を結びつける工夫で、無理なく障壁を乗り越えることができた取り組み事例を紹介する。(挑む「高齢社会の壁」読売新聞 2022. 1. 12)

●神奈川県藤沢市の住宅街に、高齢者と若者が日常的に交流しながら生活するアパート「ノビシロハウス亀井野」がある。運営するのは不動産仲介業の鮎川紗代さん(39)だ。一般的に高齢者が住居を借りる際、家主側は家賃滞納や孤独死などを恐れて入居審査が厳しくなる。こうした状況を変えたいと考えた鮎川さんは、高齢者向け見守りサービスなどを展開する会社「ノビシロ」を2019年に設立、同市内に土地と建物を借り、年齢を理由に入居を断らないアパート経営を実験的に始めた。ノビシロハウスは04年築のアパートを全面改修した建物だ。ワンルーム(広さ約20㎡)8室の住居棟と、カフェなどの共有スペースから成る。住居棟の1階4室は、車イスでも生活しやすいように、玄関や廊下などを広くし、段差を解消したバリアフリー構造とした。1階には70~80歳代4人が住み、2階には10~20歳代の若者3人が居住する。世代を超えた交流ができる点が最大の特長だ。

◆「学校に行ってきます」。声の主は、2階に住む高校3年生の岡田空渡さんと大学1年生の池本次朗さんだ。通学などで自室を出る際の声かけや、月1回のお茶会の企画・参加がノビシロハウスに住む若者たちの役割で、こうした役割を果たすことで家賃(7万円・管理費別)が半額になる。将来は起業したいと考える岡田さんは昨年2月、独立心を養おうと、実家を出てノビシロハウスでの一人暮らしに踏み切った。高齢者と交流する役割は、あまり重荷にはならないと言う。むしろ、「帰ってくると見守ってくれる人がいて、ホッとした気持ちになる」と話す。最近自分から積極的に訪問し交流する時間を求めていると言う。池本さんは、コロナ禍で続く大学の遠隔講義に戸惑いを感じていて、ノビシロハウスでの生活には支えを感じて



▲共有スペースにあるカフェで談笑する(左から)池本さん、梅村さん、岡田さん、鮎川さん(2021年11月)

いるという。「高齢の方たちと話すとき気持ちがリセットされ、気力が湧いてくる」と感じている。

◆一方、2人を「岡ちゃん」「池ちゃん」と呼んで親しく交流している梅村万里子さん(73)は、昨年、家探しをしていた時に、たまたま通りかかったノビシロハウスを見学し、すぐさま入居を決断した。

「若い人との交流や助けもあるので、ここで一人暮らしをしようと思った」と話す。今では50歳以上離れた世代の若者たちとも気兼ねなく話せるようになり、生活にメリハリがついた様子だ。

●鮎川さんのアパート経営の柱となる考え方は、異世代が集まり交流する場所づくりだ。若い住人に高齢者への関わりという役割を課したのは、異世代交流の価値に気づいてもらう仕掛けの一つだと言う。高齢者に対しては、「人生最後の時間を過ごす城になってほしい」と考え、希望すれば併設するカフェで簡単な仕事をしたり、健康について相談することもできる。自らが始めたアパート経営で、異世代間の交流が深まっていくのを目のあたりにし、鮎川さんは手応えを感じていると言う。この地での成果を生かして、同様のサービス展開をめざしている。

消費税

知っていますか？インボイス制度

適格請求書発行事業者の登録申請を受付中！

＼登録を予定されている方／

もう
始まっています！

多くの事業者の方が登録申請をされて
ます！

早めの登録を受けることで、取引先
へのお知らせがスムーズに！

- 令和5年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式としてインボイス制度が始まります。
- インボイスを発行するためには、登録申請が必要です。
- 登録を受けると、税務署から登録年月日や登録番号などが通知されます。



登録申請手続は、**e-Tax** をご利用ください！

- e-Taxで登録申請手続を行っていただくと、書面で申請された場合に比べて早期に登録通知を受けることができます！
- e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知を受け取れます！電子データで受け取れば紛失のリスクがありません！



個人事業者の方はスマートフォンからでも**e-Tax**で申請できます。
e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

国税庁 (法人番号 7000012050002)

(令和3年12月)

インボイス制度説明会
申込受付中！

インボイス制度が
始まったら
どう変わるの？

その疑問に
お答えします！

📢 オンライン説明会を開催中！

職員が制度の説明をいたします。
毎週開催！随時、申込受付中！質問もチャットで受付！



📢 全国の国税局・税務署でも説明会を開催！

オンラインが苦手な方も安心！
各国税局HP又は最寄りの税務署までお問合せください。
※各国税局HP内の「税に関する情報」のインボイス制度説明会をご参照ください。

説明会に
関する情報



📢 説明会に参加できない方は、動画で確認！

スマートフォンやパソコンから過去の説明会の動画をご覧
いただけます。

インボイス制度について詳しく知りたい

国税庁HPの「インボイス制度特設サイト」に制度の概要、Q&Aや申請手続
に関する情報を掲載しています。

※インボイス制度に関する申請書等を書面で提出される場合は、「インボイス制度特
設サイト」から所轄のインボイス登録センターを確認し、送付してください。

インボイス制度
特設サイト



インボイス制度についての一般的なお問い合わせ

軽減・インボイス 電話番号 0120 - 205 - 553 (無料)
コールセンター 受付時間 9:00 ~ 17:00 (土日祝除く)

国税庁 (法人番号 7000012050002)

(令和3年12月)

「静岡県盛土等の規制に関する条例」の施行に伴う研修会を開催

昨年7月3日、熱海市伊豆山地区で起きた大規模な土石流が甚大な被害をもたらしたことから、県は二度と同様の災害を発生させないため、「静岡県盛土等の規制に関する条例」を本年7月1日に施行しました。

これに先立ち6月22日、当協会の主催により同条例の施行に伴う研修会を緊急に開催しました。当日は、県不動産会館会議室での現地受講の他、Zoomによるオンライン受講も募りました。県からは、くらし・環境部盛土対策課より担当者を講師として招き、同条例の概要・留意事項について解説があった他、質疑応答を併せて実施しました。

盛土に係る事業許可の手続きについては、県が申請を受け付けてから許可まで概ね3カ月を要するとの説明があった他、土壌汚染防止のため、搬入する土砂等が汚染されていない旨の証明の提出に加え、盛土をする土地そのものについても申請前に地盤調査が必要になるなど、開発行為にあたり当該業者や地主への負担が大幅に増えることから、その負担軽減の可能性も含め、活発な質疑応答が行われました。



研修会の模様は、宅建協会ホームページ「WEB研修サイト」にアップしましたので、当日参加できなかった方は是非ご覧ください。



2022年6月 本部活動概要

| 月日 | 場所 | 会議・事業等 | 内容等 |
|------|-----|---------------------------|--------------------|
| 6月3日 | 石川 | 中部地区連絡会 運営協議会 | |
| 6日 | 静岡 | 県災害時応急対策協定締結事業者研修会 | |
| 7日 | 静岡 | 取引士法定講習 | (受講者58名) |
| 8日 | 本部 | 月例法律相談 | (来館相談4件) |
| 9日 | 名古屋 | 中部圏流通機構 理事会 | |
| 14日 | 本部 | 試験事務説明会 (Web) | |
| 17日 | 名古屋 | 東海不動産公正取引協議会 定時総会 | |
| 20日 | 本部 | ハトサボBB意見交換会 | |
| 〃 | 静岡 | 宅建顧問県議との懇談会 | |
| 22日 | 沼津 | 取引士法定講習 | (受講者66名) |
| 〃 | 本部 | 県盛土条例に係る研修会 (当協会主催 = Web) | |
| 23日 | 本部 | 月例法律相談 | (来館相談2件) |
| 〃 | 浜松 | ホテルクラウンパレス 訪問 | (取引士試験会場借用の件) |
| 24日 | 本部 | 正副会長会 | |
| 27日 | 名古屋 | 中部圏流通機構 定時総会 | |
| 28日 | 東京 | 全宅連・全宅保証 定時総会 | |
| 平日毎日 | 本部 | 定例相談 (受付総数) | (来館相談17件、電話相談278件) |

2022年5月 宅建ローン等の実績 (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 | 37 | 28 | 51 | — | 116件 |
| | 金額 | 35億7,124万円 (土地1、新築戸建89、中古戸建19、新築マンション2、中古マンション5) | | | | |
| しずおか焼津信用金庫 | 融資実行 | 1 | 4 | 0 | — | 5件 |
| | 金額 | 9,970万円 (土地1、土地購入新築2、新築戸建1、中古戸建1) | | | | |
| 全宅住宅ローン | 融資実行 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3件 |
| | 金額 | 6,550万円 (新築戸建2、中古戸建1) | | | | |

2022年4月16日～6月24日の新入会者・退会者 第4回理事会(2022年7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 |
|--------------------------|-------|-------|----------|----------------------------|--------------|------|----------------|----|
| 富士伊豆農業協同組合 下田支店 | 澤路 孝 | 鈴木 浩次 | 415-0035 | 下田市東本郷1-12-8 | 0558-22-0814 | 準会員 | 静岡県知事(7)010427 | 東部 |
| (株)上村建設 | 上村 尊要 | 米山かおる | 414-0052 | 伊東市十足601-68 | 0557-44-1015 | 正会員 | 静岡県知事(1)014584 | 東部 |
| (株)アトモ 沼津支店 | 西尾 薫 | 刀祢 周斗 | 410-0832 | 沼津市御幸町7-16 1F | 055-957-1900 | 準会員 | 静岡県知事(1)014381 | 東部 |
| (株)テイクランド | 竹内 雅二 | 竹内あづさ | 410-0822 | 沼津市下香貫汐入2186-1 | 055-928-7011 | 正会員 | 静岡県知事(1)014602 | 東部 |
| (株)モリタ | 森田 敏宏 | 細川 美貴 | 410-0802 | 沼津市上土町3 | 055-957-5713 | 正会員 | 静岡県知事(1)014591 | 東部 |
| 富士伊豆農業協同組合 不動産相談センター御殿場店 | 田代 幸男 | 浦野 嵩生 | 412-0041 | 御殿場市菜萁沢5 | 0550-84-4811 | 準会員 | 静岡県知事(7)010427 | 東部 |
| モチヅキコンサルティング(株) | 望月 真也 | 望月 真也 | 424-0885 | 静岡市清水区草薙杉道1-4-5 エアシャープ303 | 054-368-6515 | 正会員 | 静岡県知事(1)014560 | 中部 |
| (株)立宝 | 小林 勝司 | 小林 隼人 | 424-0021 | 静岡市清水区下野北10-30 | 054-364-4626 | 正会員 | 静岡県知事(1)014559 | 中部 |
| (株)R I S I T | 市川 昇吾 | 松田 大輔 | 420-0801 | 静岡市葵区東千代田3-6-15 Bois-1 2-A | 054-262-0022 | 正会員 | 静岡県知事(1)014557 | 中部 |
| M O R I T A 不動産事務所 | 森田 和敏 | 森田 和敏 | 426-0087 | 藤枝市音羽町6-2-9-301 | 054-637-9082 | 正会員 | 静岡県知事(1)014562 | 中部 |
| L i f e L a b | 油井 大輔 | 油井 大輔 | 421-0422 | 牧之原市静波2708-3 | 0548-22-7251 | 正会員 | 静岡県知事(1)014539 | 中部 |
| かねとよ(株) | 飯田 智之 | 永田 正義 | 437-0223 | 周智郡森町中川1294-1 | 0538-48-6014 | 正会員 | 静岡県知事(1)014586 | 西部 |
| しんせつハウス(株) | 高橋 由典 | 高橋 由典 | 438-0078 | 磐田市中泉2443-1 | 0538-24-8728 | 正会員 | 静岡県知事(1)014590 | 西部 |
| (有)高田工務店 | 高田 佳宏 | 鈴木 萌 | 431-0101 | 浜松市西区雄踏町山崎3400-362 | 053-596-3900 | 正会員 | 静岡県知事(1)014588 | 西部 |
| 不動産アシスト(株) | 樽林 誠 | 樽林 誠 | 430-0903 | 浜松市中区助信町8-62 | 053-525-9220 | 正会員 | 静岡県知事(1)014561 | 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 | あいら伊豆農業協同組合 | 東部 | (株)ザ・ゴールデン 国1沼津店 | 中部 | (株)ジェスTW LIXIL不動産 ショップ愛情エステート | 西部 | 足立建設(株) |
| | 伊東ホーム産業(株) | | (株)米山地所 | | ティースタイルFG(株) | | (株)コール |
| | (株)斉藤組 | | (株)アクトハウス | | (株)日興 | | 一建設(株) セレクト浜松東店 |
| | (株)アングルハウス | | 富士宮農業協同組合 | | (有)三晃商事 | | (株)ベストビジネス |
| 東部 | フロンティア・ホーム(株) | 中部 | 興津川不動産 | 西部 | (株)アライブ 掛川店 | | |
| | (有)アシル | | (株)カシマ住宅 | | (株)ユキトシ | | |
| | 経営ビジネスセンター不動産事業部 | | GNO中山不動産事務所 | | アイオン企画 | | |

以上、新入会者15名、退会者25名、2022年6月24日現在の会員数は、2,657名



宅建ローン特別キャンペーン 2022



期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に
抽選でギフトカードをプレゼント!!

キャンペーン1

下記キャンペーンの期間中、提携金融機関で「宅建ローン」
の申込を行い、融資が承認された会員の皆様に抽選の対象として

5万円分のギフトカード × 20本 をプレゼント!!

キャンペーン期間

2022年8月1日～12月30日

キャンペーン2

宅建ローンキャンペーンをご利用いただいた案件につきまして、下記
キャンペーン期間中に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の
皆様に抽選の対象として

1万円分のギフトカード × 200本 をプレゼント!!

キャンペーン期間

2022年1月1日～12月31日

抽選について

キャンペーン1

2023年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選会員は、宅建しずおか4月号で掲載します。

キャンペーン2

2023年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選者の発表は発送をもってかえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、
お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。
詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせ下さるよう
お願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がございましたら、
下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

静岡県宅建協会 事務局 坂根
TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

（公社）静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン協賛金融機関

静岡県労働金庫

三島信用金庫

しずおか焼津信用金庫

浜松いわた信用金庫

