（毎月発行）　2023年（令和５年）１月号

宅建しずおか

〔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㈹
https://www.shizuoka-takken.or.jp

夜明けの富士（田貫湖：富士宮市）
写真提供：静岡県観光協会

新年の御挨拶 …2
会 長：宇野 篤哉
県住まいづくり課長：鈴木 義彦
「スマイミー静岡」情報 …4
パソコン講座 ・・・ パソコン操作の効率があがる技 ２選
Topics …6
最高裁が保証会社の「滞納追い出し条項」に違法判決　他
取引紛争の事例と解決 …10
［賃　貸］保証金の返還債務は売買当事者間で引き継がれた金額にかかわらず新賃貸人に承継
［その他］業務委託は成立していないとして報酬として支払った金員を返還請求
土地も検査が必要な時代です …12
地盤の専門パートナーとしてサポートします
提携金融機関より …14
三島信用金庫・静岡県労働金庫
Topics …16
住宅ローン膨張 220 兆円 住宅の資産価値 伸び悩む　他
県盛土規制条例 …22
県盛土等規制条例に対するプロジェクトチームによる論点整理と途中経過の報告会に出席

Vol.485

REAL PARTNER

令和五年　新年のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会　長　　宇野　篤哉

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営においてご理解賜り、ご協力いただきますこと、誠にありがとうございます。

昨年は改選期であり、新しい役員体制で、私が再度会長を務めさせていただく新しい期がスタートしました。
と言う事は、もう１期２年間が過ぎたんですね。
新年早々、いきなりボヤキで申し訳ありませんが、年をとるにつれ1年という時間がどんどん短くなり、正にあっという間に、ふたつ年をとった気がします。

再び会長に立候補させていただくに際しご提示致しましたマニフェストに沿い、支部機能移転検討、空き家対策、入会促進・退会抑制という３つの特別委員会を立ち上げ、各々ご担当お願いした委員の方々にご検討いただいております。ありがとうございます。

どの委員会においても、いろいろな、沢山の、大きな、ハードルいや壁、検討課題があると思います。ですが私は、そうなる事で、私たちの協会が今よりもっと良くなる。もっと機能的になる。今どきな言葉で言えば、サステナブルな協会になることが出来る。そう信じています。是非とも実現させたい。

そう言えば、皆様はもうすでにチェックしていますか。
協会では Instagram、Facebook、Twitter において随時情報を発信しています。また、LINE の公式アカウントも取得し、より早く、ホットな情報をお届けしています。是非とも下記 QR コードから、フォロワーや友だちにご登録いただき、ご自身の日々の業務や知識の研鑽にご活用ください。

Instagram　Facebook　Twitter　LINE

2023年も静岡県宅建協会は進化を続けたい。そう思っております。

いつも私を支えてくれている副会長をはじめ、専務理事、常務理事、理事、政連会長、幹事長、地区幹事、会員の皆様。本部・支部の事務局職員。そして県民の皆様。本当にありがとうございます。

本年も、ご指導ご鞭達くださいますよう、よろしくお願いいたします。

新 年 の 御 挨 拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長
鈴 木 義 彦

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、日頃から業界の健全な発展に御尽力され、心から敬意を表しますとともに、宅地建物取引に関する県行政の推進にあたり、特段の御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、宅地建物取引において消費者が安心して取引を行うことができる環境の確保を図るため、消費者への正しい情報の提供や相談業務、研修などによる会員の資質向上、地域活動等の事業に取り組んでこられました。今後も、これらの事業を通じて、宅地建物取引の適正化及び円滑化に貴協会及び会員の皆様方が一層大きな役割を果たされることを期待します。

また、昨年は台風第 15 号による断水・浸水被害に関しまして、貴協会及び会員の皆様方には、民間賃貸住宅を活用した賃貸型応急住宅の供給に多大な御支援、御協力をいただきましたことを感謝いたします。

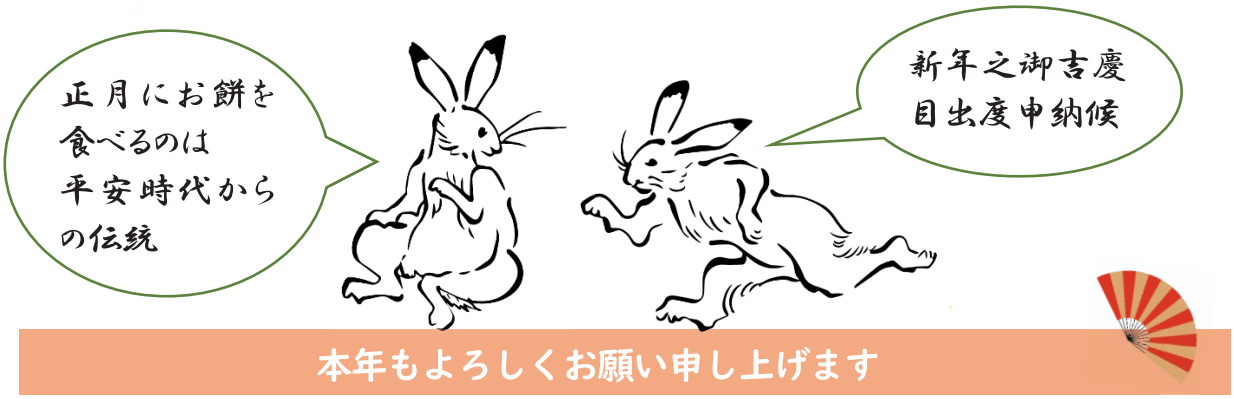
現在、県では、増加する空き家を有効活用し、住み替えや移住により豊かな生活空間での暮らしを実現していただくよう、延床面積 120 ㎡以上の広い住宅または広い庭のある住宅を対象とした「ふじのくに空き家バンク」を運用しています。登録された空き家物件は、専用サイトに掲載され、「農地付き」や「富士山が見える」などのキーワード検索により、希望に沿う物件を探すことができます。また、登録物件は、専門家による構造の安全性や雨漏り・シロアリ被害等の状況調査を無料で受けられ、登録物件に移転する方には、移転費用を最大で 20 万円助成します。

さて、宅地建物取引に関しましては、令和4年度から宅建士の押印義務が廃止され、重要事項説明書等が宅建士の記名のみになるほか、重要事項説明書等の電磁的方法による交付が可能となりました。今回の改正により、不動産取引のデジタル化が加速していくことが予想されます。

また、昨年4月より成年年齢が 18 歳に引き下げられました。これにより、満 18 歳の人は親の同意がなくても不動産契約をすることが可能になり、契約を取り消す「未成年者取消権」を行使できなくなりました。18 歳や 19 歳は、判断力が十分ではない年代です。売買や賃貸に関して契約後にトラブルが生じてしまう可能性があります。新しく成年として認められた年齢の顧客と契約を締結する際は、慎重な判断と丁寧な説明に努めていただきたいと思います。

皆様方におかれましては、宅地建物取引の適正な運用が確保されますよう、引き続きよろしくお願い申し上げます。

結びにあたり、貴協会の御繁栄と会員の皆様方の御健勝を心からお祈り申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。



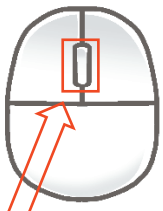
本年もよろしくお願い申し上げます

第８回 パソコン講座

パソコン操作の効率があがる技　２選

（1）インターネットや、ワード、エクセルなど、画面を拡大（縮小）したい時には、キーボードの【Ctrl】キーを押しながら、マウスホイールを動かすのが効率的です。

①押しながら



②マウスホイールを上に動かせば、画面が拡大され、下に動かせば、縮小されます。

（2）間違った入力等をした時、キーボードの【Ctrl】キーを押しながら、【Z】キーを押すことで、一段階、前の状態に戻すことが出来ます。二回続けて押せば、二段階、前の状態に戻すことが出来ます。
なお、前の状態に戻し過ぎた時は、【Ctrl】キーを押しながら、【Y】キーを押すと、一段階後の状態に進みます。

（例）

①ワード等で文書を作る。

②イラストを張り付けるなど、文書の作成を続ける。

③デザインを変更してみたが、元のデザインが良い気がする。

③の状態で、【Ctrl】キーを押しながら、【Z】キーを押すことで、②の状態に戻り、再度【Ctrl】キーを押しながら、【Z】キーを押すと、①の状態に戻ります。①の状態では、戻し過ぎだという場合は、【Ctrl】キーを押しながら、【Y】キーを押すことで、②の状態になります。

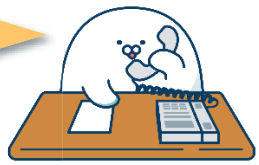
※ワードだけでなく、エクセル等のソフト、スマイミー静岡の物件入力等も対応しています。
※連続で、前の状態に戻す回数には制限があります。
※途中で別の作業を挟んだ場合、そこで途切れます。

レインズ転送回数訂正のお知らせとお詫びについて

会報 2022 年 12 月号で、レインズとスマイミー静岡の直接連携について、1 日13 回スマイミー静岡から情報転送が行われるとお知らせいたしましたが、1 日7回の情報転送に訂正させていただきます。会員の皆様には、ご迷惑をお掛けしたことを深くお詫び申し上げます。

物件情報転送時間　予定表	
スマイミー静岡への物件登録時間	レインズへの反映時間
2:30~9:29	10:00~
9:30~11:29	12:00~
11:30~13:29	14:00~
13:30~15:29	16:00~
15:30~17:29	18:00~
17:30~19:29	19:30~
19:30~(翌日)2:29	(翌日)8:00~

スマイミー静岡の使用方法等のお問い合わせはスマイミーヘルプデスクまで TEL 054-246-1538　平日 9:00~17:00
ハトサポについては、宅建協会 事務局まで TEL 054-246-1511



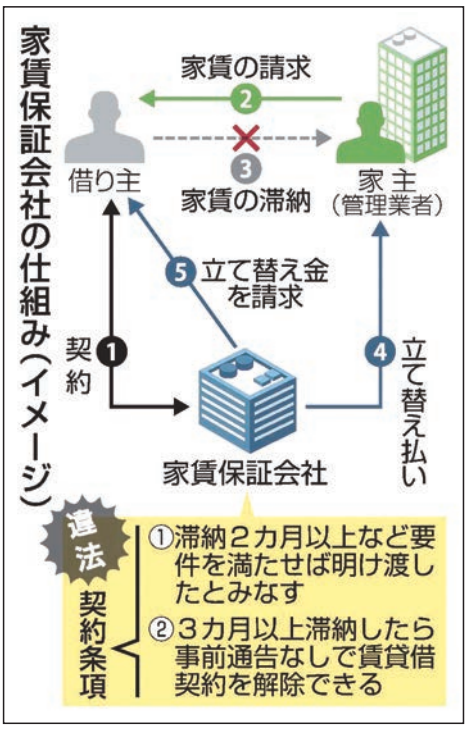
最高裁が保証会社の「滞納追い出し条項」に違法判決

■賃貸住宅では入居にあたり、賃貸管理会社の約８割が家賃保証会社との保証契約を借主に義務づけているが、保証契約条項の内、家賃を２か月以上滞納するなどの要件を満たせば建物の明け渡しがあったとみなす条項（いわゆる「滞納追い出し条項」）が消費者契約法に抵触するという判決が12月12日最高裁であった。（毎日新聞他 2022.12.13）

「滞納追い出し条項」は“不当”で“違法”

●問題となったのは、家賃保証会社「フォーシーズ」（東京）が借主との間で結んだ保証契約の条項。▽家賃を２か月以上滞納 ▽連絡が取れない ▽建物を相当期間利用していない ▽建物を再び使わない意思が客観的に見て取れる ― といった場合に、借主が部屋を明け渡したとみなす内容で、同社はこの条項を根拠に借主の家財道具を運び出すことができた。判決は併せて、「家賃を３か月以上滞納した場合に借主への催促なく契約を解除できる」とする条項の使用差し止めも命じた。最高裁が特定の契約条項の差し止めを命じるのは初。

◆家賃債務保証会社は、入居時に借主から保証料を受け取り、借主と家賃保証契約を締結する。借主が家賃を滞納したとき貸主に立て替え払いするが、立て替え分は借主から取り立て回収する。滞納が増えると保証会社の立て替えが膨らむため、滞納などを理由に借主の明確な同意なく家財を運び出すことを可能とする契約条項を設ける会社もある。これらは「追い出し条項」と呼ばれ、今回の最高裁判決は、適正な法的手続きを踏まない「追い出し」に歯止めをかけた形だ。近年は、借主が連帯保証人を立てられないケースが増え、貸主側が借主に保証会社の利用を求めるケースが増えた。国土交通省によると、不動産の賃貸借契約で保証会社が利用されたケースは、2010年時点では39％だったが、21年は80％に増加している。



保証会社に業務の適正化を促す

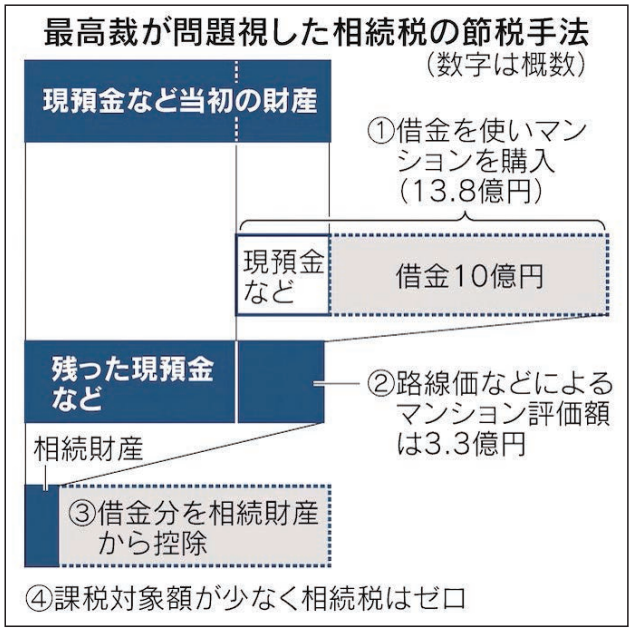
■保証会社側に厳しい姿勢を示した最高裁判決を受け、原告のＮＰＯ法人「消費者支援機構関西」の弁護団は記者会見で判決の意義を評価した。追い出し条項が問題視されるようになったのは2010年頃。賃借人が１か月でも家賃を滞納すれば無断で部屋の鍵を付け替え、賃借人の家財を断りなく搬出する保証会社も現れた。同機構によると、賃借人側が起こした訴訟で保証会社への賠償命令が相次いだことで、家賃滞納以外の要件を契約条項に加えて対策する業者も登場。同機構はこうした業者に個別に条項の見直しを申し入れたが、今回の訴訟の相手となったフォーシーズは応じず、16年10月に提訴に踏み切った。賃借人からの相談に応じている全国借地借家人組合連合会によると、契約条項には含めず「滞納が続けば退去する」との念書を賃借人に書かせる保証会社もあるという。国土交通省は17年、保証会社に、法令遵守のための研修の実施や相談・苦情に応じる体制の整備を呼びかけ、業務の適正化を促している。京都女子大の岡田 愛教授（民法）は「これまで明け渡しの違法性が個別に争われてきたが、今回、契約条項そのものが違法と判断された。消費者の救済につながる判決だ。保証会社自らが明け渡しの要件を定めその実行の可否を判断すれば、恣意的に明け渡しが行われる恐れがある。最高裁は不当な明け渡し防止の必要性を重視したと言える」と語った。

不動産を活用した「相続節税ビジネス」に転機？

■不動産を活用した「節税ビジネス」の現場で取引を手控える姿勢が強まっている。半年前の最高裁判決をきっかけに、従来の相続税の節税策が税務当局に認められない可能性が意識されるようになったためだ。不動産の相続節税は金融機関などの後押しにより広がってきたが、ブレーキがかかるかもしれない。（日本経済新聞2022.10.19）

最高裁判決に現場から戸惑いの声

●「私も追徴課税されるに違いない」。埼玉県内に住む会社経営者の男性(58)はこの数ヶ月、眠れぬ夜を過ごしている。亡くなった父親による相続税対策の取引が、最高裁で争われた内容と酷似しているためだ。最高裁で争われたのは、相続した賃貸マンションの評価額が実勢価格より低すぎるとして国税当局が再評価し、追徴課税したケース。相続人側は、評価手法は従来から認められてきた通常の方法などとして提訴したが、最高裁は税務当局の主張を認める判断をした。↙



↙ 判決は金融機関や税理士らを驚かせた。相続税の申告の中身が「不動産を使った節税策として通常の手法だった」からだ(税理士の岡田俊明氏)。

相続時の不動産評価ルールが争点に

◆最高裁のケースで節税効果が大きかったのが相続時の不動産の評価ルールだ。相続税は基本的に亡くなった人（被相続人）の財産に応じてかかる。土地の評価には通常、路線価を用いる。路線価は時価の８割が目安で、現金を相続するより不動産を購入したほうが相続税を抑えやすい。賃貸用物件なら所有者が自由に使えない分も価値を減らせるため、さらに評価が下がる。最高裁の事例は約13億8000万円で購入したマンション２棟の評価が路線価では３億3000万円だった。

●もう１つの節税策が借入金の活用だ。通常は借金をしても相続する財産の価値に変化はない。しかし、多額の借金をして不動産を購入した場合は異なる。不動産の評価額が購入価格を大きく下回ると、相続財産を評価する際に、財産から借金の分を差し引く「債務控除」の効果が高まる。相続人側はこれらの効果で相続財産の価値を下げ、相続税をゼロとした。

取引手控え、市況に影響も

●多額の借金で不動産を購入する富裕層向けの節税策は、金融機関などが積極的に後押しした面がある。銀行は低リスクで多額の融資ができ、不動産業者や節税指南の税理士も潤う。だが、最高裁判決以降「相続税対策絡みの融資は慎重にならざるを得ない」と地方銀行のリテール部門担当者は漏らす。裁判では、融資した銀行の稟議書が証拠として採用された。融資先が後から追徴課税される事態となれば顧客の信頼を失いかねない。

◆手控えムードは税理士にも及ぶ。都内で相続税を専門に扱う税理士は顧客に「相続税がゼロになるような極端な節税策は避けるよう助言している」と打ち明ける。今回の最高裁判決では、「不動産を使った従来の節税策は違法ではないが、全体として不適当とされた」(元仙台国税局長の川田剛税理士)。富裕層にしかできない多額の融資を受け、明らかに相続税の節税を狙ったことを問題視したと見られている。辻･本郷税理士法人の浅野恵理税理

士は「追徴課税となる具体的な基準が不透明なことが困る」と話す。国税庁は７月、全国の税務署に送付した「事務運営指針」と呼ばれる文書で最高裁判決の概要に言及した。しかし、具体的な基準は示していない。基準が不透明な限り税理士は保守的に助言せざるを得ない。

●税理士の藤曲武美氏は**一連の流れが「バブル経済崩壊前に重なる」と指摘する。1980年代後半も節税目的の取引が拡大。地価高騰の要因と見た政府は、「相続開始の前の３年以内に取得した土地の評価は取得価格による」といった法改正に動いた**（現在は廃止）。その後の利上げや不動産向け融資規制もあり不動産価格は下落に転じた。国土交通省の不動産価格指数でみると、今年６月のマンション価格は2010年に比べ約８割高い。相続税対策の取引はあくまでその一部だが「取引を手控える状況が進めば、不動産市況全体に影響する可能性がある」と中央大学の酒井克彦教授は話す。

富士市大淵の工業団地６区画の造成工事が完了

県試算では経済波及効果９０億円

■県企業局が富士市大淵で造成していた「富士大淵工業団地」が完成し、同市に譲渡された。整備に伴う経済波及効果は９０億円と試算される。

進出を予定する６社が操業した場合は波及効果を年間170億円と見込んでいる。

県と富士市が役割分担して開発

●「富士大淵工業団地」は新東名高速道新富士インターチェンジから北西約２㎞の交通至便な場所に立地し、富士山フロント工業団地（17区画）南に隣接する。全体事業費として約15億円をかけ、用地約5.7㌶に６区画を整備した。同事業は県と市が役割分担した「セミオーダーメード方式」を採用した。進出企業決定前に県が造成に着手して市に一括売却する。市は、「富士山フロント工業団地（第２期）」として企業誘致を展開。2021年度の公募で県内外の12社から応募があり、チョコレートメーカーや自動車部品メーカーなど県外４社を含む６社の進出が決まった。

新規雇用は180人超え

◆県企業局によると、造成工事と進出企業による工場建設などの直接投資額は約70億円。県税増収効果は約1.3億円を見込む。新規雇用は180人を超える見通し。６社の操業に伴う県税増収効果は毎年約1.8億円増と見積もった。

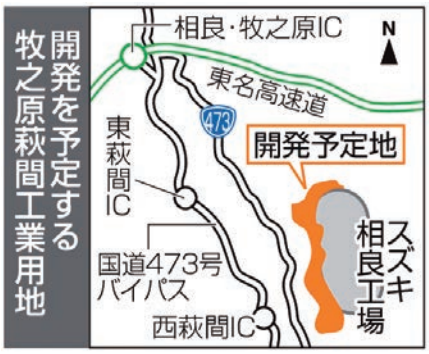
業務手順を見直し事業費削減を実現

●団地造成工事は当初の予定より３か月早い７月に完了した。県によると、合筆に伴う事務処理や測量までの業務の手順を見直し、事業期間を短縮した。高額で騒音を伴う掘削工事を減らし、富士山周辺の砂防発生土の無償提供を受けることで、事業費削減を実現した。（静岡新聞2022.10.20）

造成工事が完了した富士大淵工業団地
＝５月、富士市大淵（富士市提供）

スズキ相良工場拡張、県が隣接地47㌶用地造成へ

●県は昨年10月、スズキがＥＶ（電気自動車）や次世代モビリティの研究開発強化のために計画を公表している相良工場（牧之原市）の拡張予定につき、西側の隣接地約47㌶で用地を造成すると発表した。県、スズキ、牧之原市の３者で基本協定を締結。県企業局によると、同市萩間地区で、企業と地元自治体の要請を受けて手がけるオーダーメード方式で造成する。県の工業用地開発では最大規模。事業期間は10年程度で、概算事業費は、民有地を主体とした土地取得や造成工事の費用など約140億円を予定する。市は用地に関連する事務を担い、造成完了後にスズキに引き渡す。スズキの国内工場で最大規模の相良工場は、敷地面積約197㌶、従業員約1,760人（2022年３月末時点）。主力のスイフトなど小型乗用車の生産、四輪エンジン部品の加工、組み立てを行う。工場を囲うように四輪車の試験、開発を行う相良テストコースが配置されている。スズキは19年、世界的に加速するＥＶシフトや自動運転などの次世代自動車に対応するため、研究開発関連施設の整備・新設方針を発表していた。（静岡新聞2022.10.25）



大道芸Ｗ杯in静岡 3年ぶり開催 ６９万人が来場

●コロナ禍で２年間開催されなかった静岡市の秋の風物詩「大道芸ワールドカップin 静岡」が戻ってきた。短期間での準備となった上、開幕直前に大会プロデューサーが差別発言で解任されるなど、異例ずくめだった今大会。それでも２日間で計６９万人（主催者発表）が来場した。猪股宏光委員長代理は「いろいろあったが、観客の笑顔を見て、本当に開催して良かったと思った」と感慨深げに話した。家族で訪れた藤枝市の石田梨沙さんは「以前と変わらず活気に溢れていて楽しかった。復活してくれてうれしい」と笑顔を見せた。多数のアーティストが時間を決めずに市街地などを回遊する「ウォーキングストリート」では、来場者は神出鬼没のアーティストのパフォーマンスを楽しんだ。足長の衣装を着て身長３㍍になった３人組「ＢｉＧ Ｒｏｏｔｓ（ビッグルーツ）」が、音楽に合わせて縄跳びや片足ジャンプをするなど巨体に似合わない軽快な動きを披露。二宮金次郎に扮した「ジェンガ金次郎」は、背中にまきではなく、ジェンガを背負い、市街地に現れては、来場者とジェンガ対決をした。また、同公園に設置された「キッズガーデン」には多くの親子連れが立ち寄り、ジャグリングやディアボロ（中国コマ）、皿回しを体験した。（以上 静岡新聞2022.11.7）

▲子どもたちとジェンガで対戦する「ジェンガ金次郎」

保証金の返還債務は賃貸物件の売買当事者間で引き継がれた金額にかかわらず新賃貸人に承継されるとした事例

事案の概要

平成26年9月10日、借主X（原告・法人）は、当時の貸主A（訴外）との間で事業用賃貸借契約を締結し、本件事務所ビルを月額賃料50万円で3年間借り受けた。

本件賃貸借契約では、Xが差し入れる保証金を家賃6か月分相当額の300万円とし、本件保証金については、**解約時に**解約時賃料の2か月分を償却すると約定された。

平成27年3月2日、貸主Aは、本件建物をB（訴外）に売却し、Bが賃貸人の地位を承継した。

平成29年8月31日、本件賃貸借契約の期限到来に伴い、XとBは、新たに賃貸借期間を同年9月10日から3年間とする事業用賃貸借**更新**契約を締結した。

本件更新契約においては、本件保証金について、次の旨が定められており、同旨の定めが賃貸開始当初からの本件賃貸借契約においても規定されていた。

第6条（保証金）

1 乙は、本契約から生じる債務の担保として、保証金300万円を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲はこの契約の解除または終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より償却費として解約時賃料の2か月分相当額を差し引き、返還するものとする。

4（以下、省略）

平成31年2月18日、Bは、本件建物をY（被告・法人）に売却し、Yが賃貸人の地位を承継した。

同年12月8日、Xは本件賃貸借契約を解約し、Yに対し、預託した保証金300万円から約定の償却費100万円（解約時賃料2か月分）、未精算日割賃料13万円余及び原状回復費用20万円を控除した166万円余を返還するよう請求した。

これに対し、Yは、前々所有者A及び前所有者Bから保証金として200万円が引き継がれてきた事実から、預かっている保証金は200万円（注記：更にそこから100万円を償却できるとの趣旨）であると主張した。

Xは、Yが**前所有者から幾ら保証金を引き継いだかということはXの保証金返還請求権には関係がなく**、二重の償却を認めた事実もないとして本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を全額認容した。

本件賃貸借契約書、諸費用の精算書、預かり証並びに本件更新契約書には、いずれも本件建物の保証金として「300万円6か月分（償却2か月）」の旨が記載されている。

上記認定事実によれば、Xは、本件賃貸借契約締結時において、当時の本件建物所有者であるAに対し、本件保証金として300万円を預け入れ、本件更新契約においても同額が引き継がれたことが認められる。

また、本件賃貸借契約及び本件更新契約に係る各契約書における保証金の定め方からすれば、本件保証金は、賃借人の賃貸借契約上の債務を担保する敷金としての性質を有すると解されることから、旧賃貸人であるAに預け入れられた本件保証金は、本件建物の所有権移転及び賃貸人たる地位の移転に伴い、B及びYに承継されるものと解するのが相当である（最高裁第一小法廷昭和44年7月17日判決・民集23巻8号1610頁参照）。

したがって、Yは、Xに対し、本件保証金300万円から償却費100万円、令和2年12月分の日割賃料13万円余及び原状回復費用を控除した額を返還する義務を負う。

Yは、Yの前所有者であるBから引き継いだ保証金が200万円であることから、Xが預託した本件保証金も200万円である旨主張するが、YがBから引き継いだ保証金が200万円であったとしても、Aに預託した本件保証金の額が200万円であるとの結論が導かれるものではない。

まとめ

不動産賃貸借契約において、保証金（敷金）とは、賃借人が賃貸借契約上生じる債務を担保するための金銭であり、賃貸人の地位に承継があった場合は、その権利義務関係が新賃貸人承継されることは前記の最高裁判例以降確立しているものである。

本事例は、賃貸物件の保証金返還債務は、売買当事者間で引き継がれた保証金の金額にかかわらず、当初差し入れられた金額で新賃貸人に承継されるとしたものであり、実務上留意すべき点として参考になる。

償却金の取り扱いは、売買当事者間において、保証金の引継ぎや売買価格の設定で調整すべき問題であり、売買当事者の認識に齟齬が生じないよう、媒介業者は丁寧に説明しておく必要がある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

業務委託契約は成立していないとして、業務委託報酬として支払った金員の返還請求が認められた事例

事案の概要

売主Xは、損害保険代理業等を目的とする株式会社であり、**宅地建物取引業者の免許を取得している**。

Yは、不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋及び管理等を目的とする**宅地建物取引業を営む法人**である。

平成29年10月31日、X（原告）は、A（訴外）との間で、土地建物（本件不動産）を代金2780万円（税込み）で売却する旨の売買契約を締結した。同日、X名義の預金口座からY（被告）名義の預金口座に、約472万円が振り込まれた。

XとYとの間には、XがYに対して本件不動産の売却に関する業務を委託する旨記載された平成29年9月1日付の**業務委託契約書**が存在する。

その記載内容要旨は、以下のとおりであり、その末尾には、X及びYの会社名及び代表者名の記名押印（**ただし、XについてはXの不動産事業部の印**）がされている。

①：Xは、Yに対し、本件不動産の売却に関する業務を委託し、被告はこれを受託した。なお、本件不動産の販売価格は2780万円とする。

②：業務委託手数料は580万円とする。

その後、Xは、本件業務委託契約書は元従業員Bが無権限且つX代表者に無断で作成したものであり、業務委託契約は成立していないとして、本件振込金の返還等を求めて本訴を提起した。

これに対し、Yは、Yの尽力により本件不動産の売却が実現したものであると主張。

判決の要旨

裁判所は、売主Xによる本件振込金の返還請求を認めた。

XとYとの間には、X及びYの押印がされた本件業務委託契約書が存在するが、Xの不動産事業部の業務は主としてXの元従業員Bが担当しており、Bに契約締結等の権限は与えられていなかったこと、Xの不動産事業部の印鑑は、Xの総務担当者により管理されていたが、押印簿に必要事項を記載するなどして総務担当者の確認を得れば持ち出すことが可能であり、Bがこれを持ち出すことも頻繁にあったこと、Bは、平成29年9月8日、本件売買契約の契約書に同月10日に押印することを理由として上記印鑑を持ち出していることが認められる。これらの事実からすると、Bが上記印鑑を冒用（当事者の知らないうちに不正に使用）して本件業務委託契約書に押印することは可能であったといえる。

そして、本件不動産の売却に関し、Bが原告代表者に対して具体的な報告等を行っていたことを裏付ける証拠は見当たらない。

また、本件業務委託契約書に定められた報酬の額は、本件不動産の売却価格に比して相当に高額である。この点に関し、Yは、XとYとの間において、Xの利益は250万円、Yの利益は580万円とする利益分配が決められ、これに沿って本件業務委託契約書が作成された旨主張するが、Xが、本件不動産の売却によりYが得る利益につき、自らの2倍以上とする事を許容せざるを得ない状況にあった事を裏付ける証拠はなく、本件業務委託契約書は、Yに対して高額の報酬を定める点においても、不自然・不合理である。

さらに、Xが本件不動産の売却に関し、不動産情報交換のためレインズに本件不動産の情報を登録し、購入希望者からの問合せへの対応等を行っていたことが認められる。他方、Yが本件不動産の売却に関する業務を行ったことを認めるに足りる証拠はない。また、本件売買契約の契約書にも、媒介者としてYが記載されていない。

以上から、本件業務委託契約書はXの不動産事業部の印鑑を冒用して作成された可能性があり、XとYとの間において、本件業務委託契約が成立したとは認められない。

よって、本件振込みは、XとYとの間の本件業務委託契約に基づく報酬の支払としてされたものとはいえず、他に何らかの法律上の原因に基づいて本件振込みがされたことをうかがわせる証拠も見当たらない。よって、本件振込みによるYの利得には、法律上の原因はないと認められる。

以上の通り、Yは、本件振込金を利得しているが、この利得に法律上の原因はないと認められるため、XのYに対する振込金返還請求には理由があるから、これを認容する。

まとめ

不動産取引において、媒介業務以外の関連業務を行う事も、「宅建業法の解釈・運用の考え方」でも、期待されているとあるが、業務委託は、媒介行為以外の業務を取引当事者が宅建業者に委託し、その成果が確認できる事、あらかじめ業務内容に応じた料金設定とするなど報酬の明確化をはかる事等が必要であり、業務委託の内容が実質媒介業務である場合は、媒介報酬規程の脱法行為とみなされる。

本件の場合、媒介行為を行ったとみなされれば、報酬上限を大幅に超過していること、37条書面を交付していない（契約書にYの押印は無い）事等から宅建業法違反として重い罰則を受ける可能性が高い案件であり、注意されたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

株式会社静岡宅建サポートセンター 提携

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

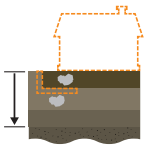
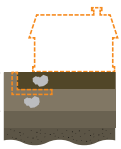
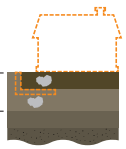
③土壌調査

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。

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）。

人気の組み合わせ

	① 埋設物調査200	② 埋設物調査80	②+③+④ グリーンテスト	③ グリーンテストエコ（宅地土壌診断）
	保証深度：200cm以内 埋設物保証対応 ※1	保証深度：80cm以内 埋設物保証対応 ※1	保証深度：80cm以内	
	参考価格（250㎡の場合） 100,000円～	参考価格（250㎡の場合） 75,000円～	参考価格（250㎡の場合） 80,000円～	参考価格（250㎡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 200cm 	※3 80cm 	オプション ※3 80cm 	

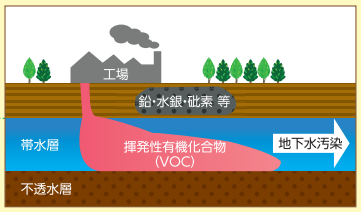
※1 調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。※2 保証深度は2.0m以内となります。※3 保証深度は0.8m以内となります。

相談から工事まで
ワンストップで
対応いたします!

契約書に「土壌汚染・埋設物調査」の条件記載がありませんか?

UGRは、地盤の専門パートナーとして、皆様が土地取引で失敗しないようにサポートします。

土壌汚染対策法は、土地の土壌汚染を見つける為の調査や汚染が見つかった時に、その汚染によって私たちの健康に悪い影響が生じないように、土壌汚染のある土地の適切な管理の仕方について定める法律です。



相談

無料で、ご提案・見積りを作成します

調査

調査義務がある土地

●土壌汚染対策法/条例等の対象となる調査(公定法分析)
調査計画の立案や役所対応を含め、ご相談をお受けします。

調査義務がない土地

●宅地土壌診断(簡易分析)
早く、低コストで土壌汚染を検査したい場合。

●グリーンテスト
土壌汚染だけでなく、地中埋設物と地盤状況もまとめて検査したい場合。

●法律に準拠した調査(公定法分析)
工場や事業所などの不動産取引がある場合。
土壌汚染をしっかりと調査し、安全に取引を進めたい場合。

浄化工事

豊富な知識と経験、確かな技術でより確実に!!

安全・安心な土地にします!

[完全浄化]
・掘削除去 ・原位置浄化
[健康被害がないように対策]
・舗装処置 ・盛土処置 ・封じ込めなど

指定区域解除

土壌汚染対策法上の指定区域「要措置区域」「形質変更要届出区域」の指定解除までお手伝い致します。

他社調査でも、浄化工事のご提案・お見積りを無料で致します。資料をお送りください。

土地検査のお申込みは

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

UGR 検索

無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大2,000万
最長25年

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

最短即日回答
スピード審査

お手続き
カンタン！

保証人・担保
不要!!

Web審査OK!

スマホで
どうぞ！

三島信用金庫

※お申込に際しては、事前に審査いたします。審査の結果によってはご希望に添えない場合がございます。あらかじめご承知下さい。

新 9大疾病
保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病（がん・急性心筋こうそく・脳卒中）の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。

※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険　重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン
利率
年+0.30%
住宅ローン
への付保

We♥MYU

三島信用金庫公式アプリ
さんしん

ご利用
無料

いつでも残高・入出金の確認お得な情報・サービスもアプリでチェック！

iPhoneをお持ちの方
バーコードを読み取ってダウンロード
またはApp Storeで
さんしん
と検索してください。

Androidをお持ちの方
バーコードを読み取ってダウンロード
またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

Androidは Google Inc.の商標です。Google Play および Google Play ロゴは、Google Inc.の商標です。

Web
バンキングをお申し込みするともっと便利に！

0120-340-030

※本アプリの利用およびダウンロード、ＷＥＢの利用には別途通信料がかかり、お客様のご負担になります（再設定等の際にかかる通信料も含みます）。受付時間 9:00-17:00（土日祝祭日12/31～1/3は除きます。）

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。　三島信用金庫　www.mishima-shinkin.co.jp/

〈静岡ろうきん〉がお客さまのマイホームづくりをお手伝いします！！

2023年1月1日現在

ろうきん住宅ローン 2022-2023

「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

●ろうきん会員(※)の方
基準金利より 最大年 −1.85%

Ⅰ 基本割引 年 −1.55%

Ⅱ 共通割引
下記のいずれか1つで
年 −0.30%

●ろうきん会員(※)以外の方
基準金利より 最大年 −1.75%

Ⅰ 基本割引 年 −1.20%

Ⅱ 共通割引
右記の割引きを組み合わせて
最大
年 −0.55%

【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%

【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

【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）

【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

【給振割引】
●ろうきん普通預金口座を給与振込口座に指定

さらに

●ろうきん会員(※)の方

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

基準金利より 最大年 −1.95%

＋

●ろうきん会員(※)以外の方

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

基準金利より 最大年 −1.85%

※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
予約優先 ※1
毎週水曜日 夕方17:00〜19:00
TOPICS 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
予約制
毎週日曜日 9:00〜12:00 13:00〜16:00
TOPICS 3ローンセンターでは土曜日も相談OK。
○浜松中央ローンセンター ○富士ローンセンター
○沼津中央ローンセンター
予約制

※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。

●2023年1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」へ切替いただけ、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きます。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され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／お客さまのご負担で、ご融資対象物件に火災共済・保険を付保いただきます（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で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。●詳しくは店頭に説明書をご用意しています。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

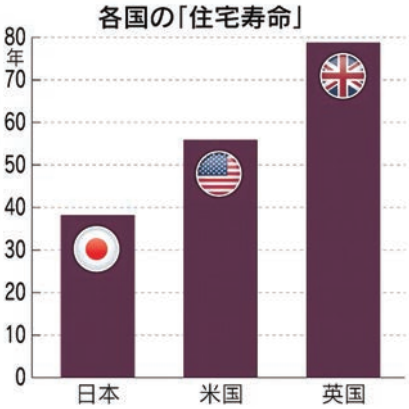
ピポパ de ろうきん 携帯電話からでもOK!
フリーダイヤル 平日 9:00〜18:00
0120-609-123

〈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。

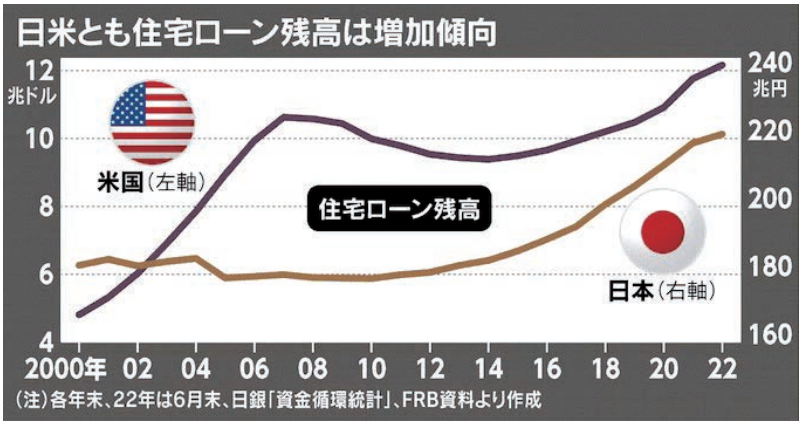
住宅ローン膨張220兆円 住宅の資産価値 伸び悩む

■日本の住宅ローンの融資残高が膨張を続け、2022年6月末に220兆円を超えた。ただ、住宅の資産価値は伸び悩んでいる。（日本経済新聞2022.11.6）

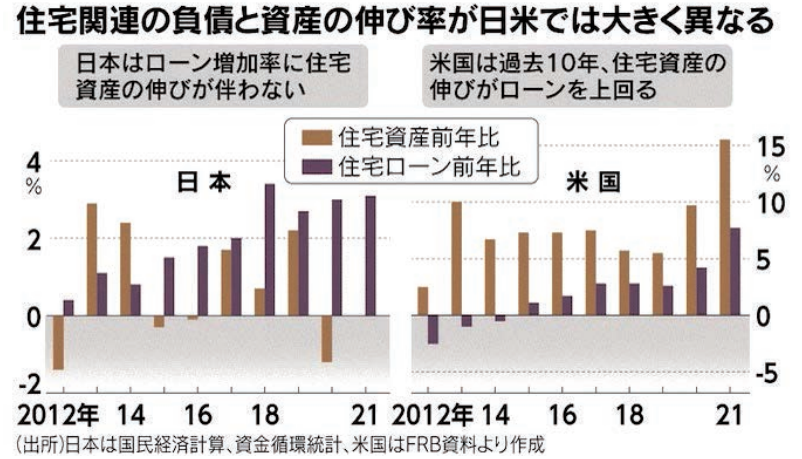


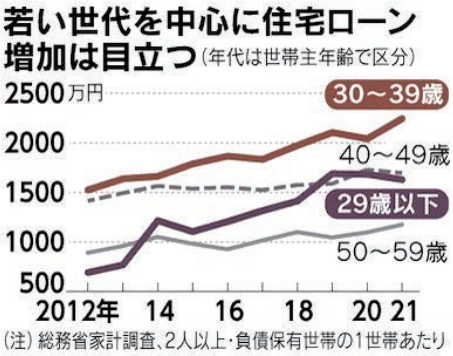
●住宅は家計の非金融資産の大部分を占めるが、日本の中古住宅はその価値が低く評価されやすい。中古住宅市場が脆弱で［住宅寿命］が40年弱と米国等より大幅に短いことが影響している。欧米に比べれば新規宅地の造成などは容易で、住宅ローン金利が低い上に、住宅ローン減税などの支援策も拡充された日本は一見、新築コストが安いが神戸大学法学部の砂原康介教授は「実は数十年で住宅を『使い潰す』形になっており１年当たりの居住コストで考えると諸外国より割高」と話す。

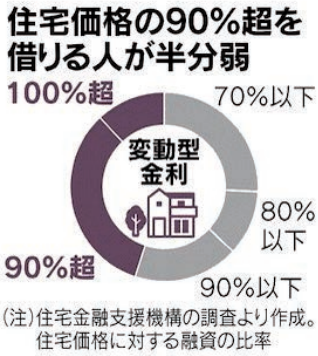
◆投資したお金に対して資産価値が低い住宅は、ローン完済後の生活にも問題を及ぼす。例えば、持ち家を担保に老後資金を借り、元本は死後に自宅売却などで返済する「リバースモーゲージ」は、高齢者の資金調達の有力手段だが、住宅の価値の評価が低いままだと融資が受けられなかったり、十分でなかったりする。



●ローンは増え続け、この10年間で約40兆円増えた。一方、住宅の資産額は伸び悩み、直近の20年末は前年比で下落している。米国でも近年、住宅ローンが急増しているが、それ以上に住宅の資産額の伸び率が大きい。大和総研の藤原 翼 研究員は「住宅が『資産』として機能する米国と『消費財』に近い日本の差が表れている」とみる。米国は住宅市場の約80％を中古が占め、買主が適切な修繕等を施せば、購入後に資産価値が上がる事例が珍しくない。一方、日本の中古シェアは15％弱にとどまり、修繕しても売買価格に反映されにくい。そのため老朽化しても放置され、さらに資産価値を損なう悪循環になっている。では、不安定な資産の住宅を担保とするローンがなぜ日本では伸び続けるのか？　日本は人に融資する傾向が強いからという。物件価値







を細かく精査するより、個人の収入などに重点を置く審査が目立つという。

◆家計調査を見ると、住宅購入の中心層の30～40代のローン残高は右肩上がりだ。多額の負債を抱えて手にした住宅の資産額が伸び悩むとどうなるか。コロナ禍の約２年半でローンの返済猶予などを受けた件数は10万を超える。減収など不測の事態にもろい家計は少なくない。金利リスクもある。住宅金融支援機構の４月調査では変動型金利を選ぶ割合が73.9%。国土交通省の調べでは20年度新規融資は約77万件で、金利リスクを負う借り入れを選ぶ人は足元で数十万に上る可能性が高い。固定型が主流の米国と対照的だ。金利上昇リスクのある変動型を選ぶ人ほど、高額なローンを組む矛盾も目に付く。同機構の調査では、変動型を選ぶ人の半数近くは住宅価格の90%超の融資を選ぶ。止まらぬ円安にも金融緩和を継続する日銀。それでもいつかは金融政策を正常化しなければならないとしたら、膨張が続く住宅ローンの現状は日本経済にとってのリスクとなり得る。

「サ高住」をめぐる国交省、厚労省　最近の動き！

■全国で約27万人が暮らす見守りサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）をめぐり、国が打ち出した職員配置基準の緩和方針が修正された。本来は健康状態に問題の少ない入居者を想定した仕組みのサ高住が、要介護者の受け皿となっている実態を踏まえた対応が欠かせない。（読売新聞2022.11.12）

「サ高住」入居者の状態は老人ホーム並み

●「昼夜関係なく建物内を歩き回る認知症の人がいる。食事介助やおむつ交換が必要な人も暮らしている。入居者の状態は老人ホームとあまり変わらない」。名古屋市でサ高住「ロッジハウス中島新町」を運営する伊藤 豊 さん(66)はそう打ち明ける。入居者12人のうち９人が訪問介護を利用したり、外部のデイサービスに通ったりしている。

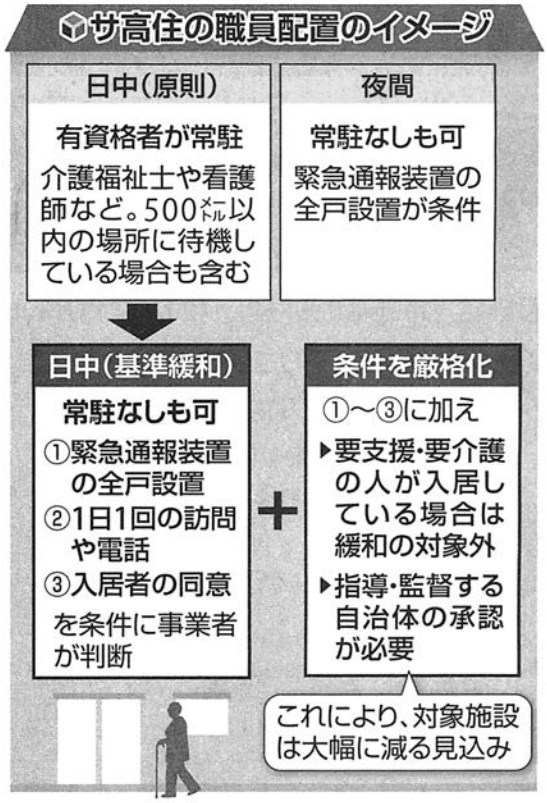
◆サ高住では、原則として、施設内か500ｍ以内の場所に、介護福祉士や看護師らの常駐が義務づけられている。このうち夜間帯（午後５時から翌日の午前９時など）は、全ての部屋に緊急通報装置を設置していれば、「職員の常駐なし」が認められている。もともと手厚いケアが必要な入居者を想定していない仕組みのためだが、**厚生労働省の2020年度の調査によると、サ高住の入居者のうち９割は介護保険制度の「要支援」や「要介護」の状態だ。特別養護老人ホームへの入所が必要なほど手厚い介護が必要な高齢者も３割に上る。**ロッジハウス中島新町では、こうした実態を踏まえ、夜間も含めて24時間、職員が常駐している。「スタッフがいつも建物内にいることが入居者の安全や家族の安心につながる」（伊藤さん）からだ。

サ高住では介護を受けながら暮らす高齢者が多い（名古屋市で）

国交省が職員配置基準の緩和見直し

●夜間帯と同様に安全対策を講じた上で「入居者の心身に支障がなく、同意を得ている」場合には、日中も職員の常駐なしを容認する――。国土交通省は昨年７月、緊急通報装置などＩＣＴ(情報通信技術)の活用とセットで、職員の配置基準の緩和を認める方針を盛り込んだ改正省令を公布した。背景にあるとされるのが、政府全体のデジタル化推進や規制改革の動きだ。政府のデジタル臨時行政調査会は21年12月、サ高住での日中の職員配置を「常時滞在を義務づける規制」と整理。規制改革推進会議も見直しを求めた。

◆基準緩和には介護現場での深刻な担い手不足も影響している。厚労省の推計によると、介護人材を19年度の約211万人から25年度には約32万人増やす必要があるが、賃金水準などに課題があるだけに確保は見通せない。ＩＣＴ機器を活用して「常駐なし」を実現すれば、人手不足に悩む事業者の支援にもなる。利用者にとっては、コスト削減で月額費用が抑えられる効果が期待できる面もある。



厚労省が待った！ 緩和見直しは骨抜きに

●一方、サ高住を国交省と共同で所管する厚労省は、利用者へのサービス低下を懸念して慎重姿勢をみせた。「サ高住で見守りや生活相談のための職員が常駐しなくなれば、『サービス付き』が何を意味するのかわからなくなる」（厚労省幹部）。両省は協議の結果、サ高住事業者を指導・監督する都道府県などに向け、**要支援・要介護の高齢者が暮らす場合は基準緩和の対象外とする**ことなどを盛り込んだ通知を出し、多くのサ高住が規制緩和の対象から外れる見通しとなった。要支援まで対象外としたことに賛否はあるが、厚労省は「安全やサービスの質に課題がないことを見極めた後、対象を徐々に広げていけばよい」の立場だ。

サ高住の「囲い込み」対策 国が強化

●サ高住は、国の手厚い補助金を追い風に、制度創設から10年あまりで約27万戸に増えた。急拡大の背景には、看取りにも対応する特養の不足の他、単身高齢者の入居を拒まない賃貸物件が少ないことがある。国交省の調査（21年度）によると、大家の約７割が高齢者の入居に拒否感を抱いていた。孤独死への不安などが原因だ。国は対策として、高齢者人口に対するサ高住や有料老人ホームといった高齢者向け住宅の割合を、18年の2.5％から、30年までに４％に高める考えを示している。

◆一方、急増するサ高住には課題も指摘されている。その１つが、「囲い込み」と呼ばれる不適切な行為だ。低家賃で集めた入居者らを、併設する自社のデイサービスに毎日通わせるなどして、税金と保険料が主な財源である介護保険制度から利益を得ようとする行為だ。日本総研が昨年３月に公表した調査では、サ高住などの入居者のケアプランを作成するケアマネジャーの４人に１人が事業者側から「自分たちの提供する介護サービスを限度額まで使ってほしい」と要望され、実際そうしていた。国は対策を強化している。全施設を対象に、入居・退去者数、退去理由など情報開示を徹底した他、介護の利用記録を解析し、囲い込みを行っている事業所を特定する仕組みの構築を急いでいる。

介護などが必要な高齢者向けの住まいの概要

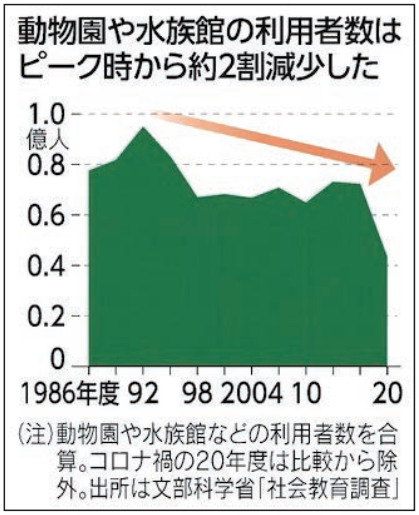
	特別養護老人ホーム	有料老人ホーム	サ高住
入居者数（2021年）	約64万人	約59万人	約27万人
主なサービス	食事、入浴、排せつ、おむつ交換などの介護。洗濯、掃除、食事の提供など。看取りにも対応する	食事、入浴、排せつ、おむつ交換などの介護。洗濯、掃除、食事の提供など	見守り、生活相談。介護を受ける場合は別途、外部の事業者と契約
月額費用	約13万円（所得などに応じて変化する）	約21万円（ほかに初期費用が必要な場合もある）	約11万円（介護サービスを受ける場合の費用は別）

（特別養護老人ホームの月額費用は、利用者負担が１割の「要介護３」の人がユニット型個室を利用した場合。有料老人ホームの月額費用は、手厚い介護が受けられる施設の場合。金額はいずれも目安）

各地の動物園や水族館 懸命の努力が実り人気回復

■動物園・水族館が集客力を取り戻してきた。動物本来の動きを引き出す「行動展示」が新たなファンをつかみ、地域観光の核となっている。（日本経済新聞2022.11.5）

●（公社）日本動物園水族館協会（ＪＡＺＡ）によると、2019年度時点でＪＡＺＡ加盟の動物園・水族館は全国に144施設ある。低廉な入場料で小中学校の校外学習や地域住民が憩う場として親しまれてきたが、設備の老朽化やレジャーの多様化、少子化などの影響を受け、全国では1992年をピークに減少傾向に転じた（右グラフ）。しかし、個々の施設では、独自の取り組みで盛り返しているところも多い。10年度と19年度の入園者を比べて、最も伸ばしたのは和歌山城公園動物園で4.6倍、以下愛知県蒲郡市の竹島水族館、新潟県上越市立水族博物館の順だった。



◆**和歌山城公園動物園**は18年度から民間事業者に管理を委託し入場者数を伸ばした。アルパカ、山羊への餌やり体験や乗馬記念撮影会などのイベントを矢継ぎ早に展開し「動物を身近に感じられる」とファンが根付いた。展示で特色を打ち出したのは**竹島水族館**。深海生物に焦点を絞り、タカアシガニやオオグソクムシに直接触れることができるプールを設置した他、飼育員が館内に張り出した手書きの紹介文がＳＮＳで話題となり、集客につながった。**加茂水族館**（山形県鶴岡市）はクラゲの展示がブームを起こした。

旭山動物園の「行動展示」が先駆け

●公立施設の改革の先駆けは、北海道の旭川市旭山動物園とされる。1990年代後半から野生に近い環境での「行動展示」を取り入れたところ、入園者数が右肩上がりで伸び続け、ピーク時の2006～07年度には300万人を突破した。市推計の経済↗波及効果は1996年から2004年で計193億円を超えた。同園では現在、「えぞひぐま館」を開館し、市街地にも出没するクマとの共生を考える施設として、行動展示を進化させている。

◆東海４県でも見せ方に工夫を凝らす動物園・水族館で人気が戻ってきた。愛知県豊橋市の**「のんほいパーク」**は約5000㎡の広々したヤードで暮らす６頭のアジアゾウの群れがコミュニケーションをとる様子や、ライオンの食事風景、夜の「ナイトズー」のイベントが人気で入園者が10年間で４割増加した。

カピバラの伊豆シャボテン動物公園

■檻のない動物園として人気を集めるのが本県伊東市の「伊豆シャボテン動物公園」。今年で40年目となる冬の風物詩「カピバラの露天風呂」が大人気だ。15年に始めた「アニマルボートツアーズ」は園内の池を船で周り、９つの島に暮らす動物たちを間近で観察できる。上陸し餌やりを体験できる島もあり、「なるべく自然な環境に近づけ、動物の住む場所に人がお邪魔する感覚に近い」（同社）という。

伊豆シャボテン動物公園は近年、全国４つの動物園と組んだ長風呂対決などのイベントにも力を入れる

◆特色を持った展示内容がファンをつかんでいる例もある。岐阜県各務原市の**「アクア・トト岐阜」**だ。04年にオープンし、民間企業が指定管理で運営する。約230種類の淡水魚や両生類を揃え、淡水魚展示では世界有数の規模だ。長良川の源流と河口、メコン川やアマゾン川に生息する魚をフロアごとに展示する。地域学習の場として遠足などの利用も多いという。

衣類収納スペース（クローゼット）の有効活用を

■秋も過ぎ、冬物衣類をクローゼットの奥から引っ張り出してくる必要がありそうだ。衣替えを機会に、ごちゃごちゃしがちな衣類の収納スペースを使いやすく工夫してみる必要がありそうだ。（読売新聞2022.10.4）

クローゼット 上、中、下部を使い分け

●神戸市に住む整理収納アドバイザーのナミさん(42)は、８畳和室にある押し入れのフスマを取り払い、内側をペンキで白く塗って、家族５人のすべての衣類を収めるクローゼットとして活用している。昔ながらの押し入れは奥行きが深く、奥や手前にすき間ができやすい。そこで、元々付いていたハンガーバーと棚の手前に突っ張り棒を張り、小中学生の３人の子どもたちの服を掛けられるようにした。よく着るものは突っ張り棒に、時々着るものは奥の上下のバーにそれぞれ掛けている。また、押し入れの奥の壁にはカバンなどを掛けられるフックを付けた。服の下のすき間にはキャスター付きのかごを置き、靴下などを入れている。

「スペースを有効活用することで、１間(1.8m)の押し入れに子どもたちの衣類を全部収められるようになった」。手が届きにくい上の天袋には、厳冬期に着るコートなどや、ノースリーブシャツや短パンなどの夏物を季節ごとに衣装ケースに分けて収め、２か月ごとに降ろして入れ替えている。

空きスペースをうまく活用しているナミさん宅の押し入れ

上、中、下で使いやすく工夫したクローゼット。衣装ケースの間に棚板を付けて空間を活用している（天馬提供）

よく着る服は手の届きやすい所に

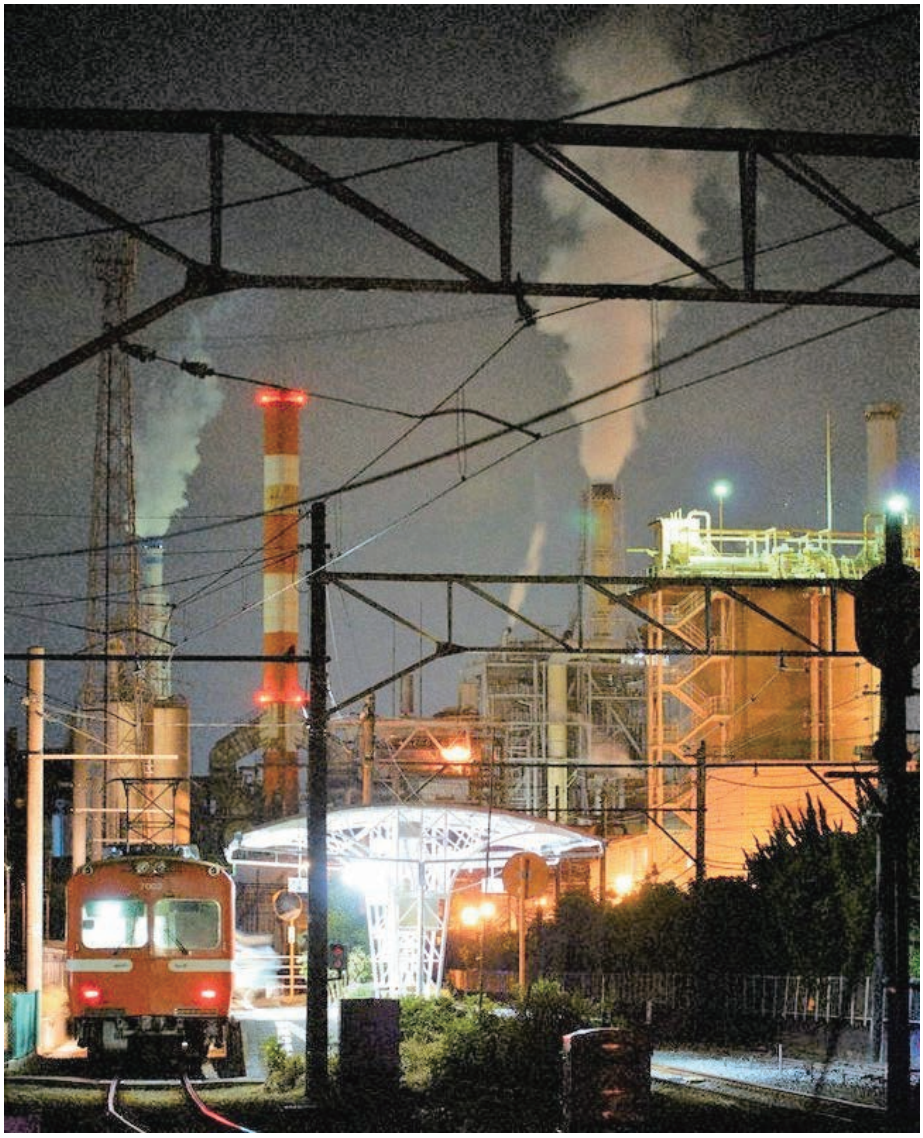
●押し入れやクローゼットをすっきりと保つには、ナミさんのように最もよく使う服を一番出しやすい場所に配置するのがポイントとなる。衣類収納ケースなどを製造する「天馬」（東京）は自社のサイトで、クローゼットを上、中、下の３つに分けて使い分けるように勧めている。まずは、一番手が届きやすい中段に、最も使用頻度が高い服を掛ける。屈まないと手が届かない下部には、引き出し式の収納ケースを置けば、衣類を出し入れしやすい。ケースとケースとの間のすき間に棚板を付ければ、バッグなどの収納スペースとして活用できる。踏み台がないと手が届かない上部には、使用頻度が低く軽い物を置くようにする。万一の落下を考えて、布製の収納ケースを使うとよい。同社商品企画部の長崎勇太さんは「出し入れがストレスになると、クローゼットはごちゃごちゃしがちになるので、収納用品をうまく使って工夫してください」と話す。

「富士市・岳南電車」車窓に浮かぶ工場夜景と富士

●本県富士市を走るローカル私鉄の「岳南電車」。ＪＲ東海道線に接続する吉原駅から岳南江尾（えのお）駅まで全10駅を約20分で結ぶ全長9.2㎞の小さな私鉄だ。全駅から雄大な富士山が望め、レトロな雰囲気の駅舎と沿線の“工場夜景”が楽しめる。

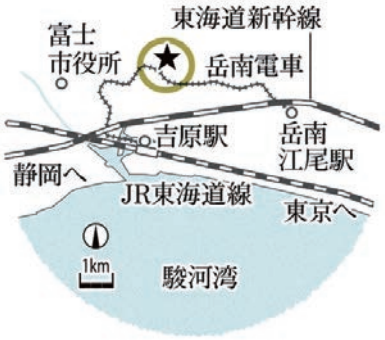
◆ＪＲ吉原駅で岳南電車に乗り換える。ＩＣ乗車券は使えない。乗り降り自由な１日乗車券(720円)を購入。切符は昔懐かしい厚い紙で作られた硬券。これに駅員がパチンとはさみを入れてくれた。ガタンゴトンと電車は進む。車窓の左右に製紙工場が現れる。富士は紙の街。現在もトイレットペーパーの生産量は全国一だ。戦後、製紙工場から当時の国鉄駅まで製品を運ぶためのみに敷設された鉄道だけあって、沿線近くに工場が建ち並ぶ。工場の無機的な建物は昼間でもＳＦっぽい。

●24時間稼動の工場は夜になっても明かりが落ちない。各地で知られるようになった「工場夜景」に注目し、2014年に「夜景電車」の運行を始めた。車両の明かりを消し、音や光を楽しんでもらうため窓を全開にして走る。「真冬でも全開です。コロナ対策もバッチリ」と岳南鉄道部長代理の井上昌久さんは話す。富士市の名物、甘い味付けがんもを買ったり、お茶をしたりと複数の駅で途中下車する。駅舎に隣接している食堂は、テレビ局が取材中でお客さんがいっぱいだ。井上さんは「昭和レトロとして駅も沿線もテレビ取材によく来てもらっています。要するに古いんですよ」と豪快に笑った。



◆終着駅には風情がある。駅舎には伝言板。「でんしゃだいすき」「またきたい！」などと書かれていた。夕暮れ、工場明かりの中を電車がガタゴトと走っていた。

〈メモ〉夜景電車は月に数回実施。予約は電話のみ（平日0545-53-5111、土休日は吉原駅0545-33-0510）大人1200円、小人600円、詳細はホームページ https://www.gakutetsu.jp/event/yakei_train.html で



Topics

「県盛土等の規制に関する条例」に対するプロジェクトチームによる論点整理と途中経過の報告会に出席

自民改革会議(自民党県連)の「県盛土等の規制に関する条例」に対するプロジェクトチームは、昨年12月1日、静岡県庁において、10月に9団体に対して行なった「団体ヒアリング」の論点整理と途中経過の報告会を開催した。

プロジェクトチームからは、杉山盛雄県議(同PT座長)、中田次城県議(自民党県連政調会長)他、8名の県議が出席し、ヒアリングを行なった9団体に対し経過報告をした。団体ヒアリングで各団体から出た意見・要望は次のとおりで、その対応を鋭意協議中との内容であった。

当協会からは、**渡邊照芳 理事**(宅建政治連盟 会長)、**小林 修 理事**(同 幹事長)が出席したが、専門的な内容は口頭説明のみでは客観的に把握しづらいことから、書面にまとめてほしい旨、要望した。

1. 全県下一律でなく、地域性、危険性を考慮した規制を検討するべき。
2. 他法令における許可との整合性を図り、盛土条例における検査項目の適用除外が必要。
3. 地歴により、残土受入場所の開始前検査は除外するべき。
4. 県・市町によって分析項目が不揃いであるため、盛土規制法の施行に伴い、市町との調整を綿密に行うべき。
5. 不法業者対策のため、1000㎡、1000㎥未満による不正処分の予防策が必要。
6. 紛争予防のため、説明会のあり方や開催方法について慎重に検討するべき。
7. 市町における条例に関する認識不足の解消が必要。
8. 出先機関への人員配置等、申請業務の効率化が必要。
9. 公共残土処理施設の不足を解消するべき。
10. 他県からの残土搬入を原則禁止にするべき。
11. 災害対策においては、ストックヤードの量的、期間的な特例を認めるべき。
12. 民間工事についても、公共工事と同様の仕組みづくりが必要。(地歴調査資料の確保、分析調査費の負担、処分地の指定)
13. ダイオキシン類の分析に期間を要するため、申請時期に影響を及ぼす恐れがある。
14. 分析調査費用に対する支援策が必要。
15. 完成地盤を破壊する事になるため、残土受入終了後のボーリング調査を除外するべき。
16. 盛土に対する安全、安心の確保と環境の保全は、区別して条例を組み立てるべき。
17. リスク回避の観点から土砂販売を停止する事業者が出ており、土砂確保策が必要。
18. JA等が事業主体として行う農地整備については適用除外とする。
19. 田畑転換などの農業行為は適用除外とする。
20. 盛土条例に関して、官民が連携した中長期的な検討体制の整備が必要。
21. 県内の基準値を超える土砂の処理施設が必要。
22. 県内の各種事業を円滑に進めるため、審査における標準処理期間の短縮が必要。

今回の「団体ヒアリング」に招致された各種団体

①(公社)静岡県宅地建物取引業協会　②(一社)静岡県計量協会　③(一社)静岡県都市開発協会　④静岡県土地改良事業団体連合会　⑤静岡県商工会連合会　⑥静岡県行政書士政治連盟　⑦(一社)静岡県建築士事務所協会　⑧(一社)静岡県建設業協会　⑨静岡県農業協同組合中央会

お知らせ

● 旧住宅金融公庫 融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項の遵守について（賃貸人に対する制限）

旧住宅金融公庫から融資を受けて建設された賃貸住宅は、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限があります。

このほど、会計検査院から「制限事項を遵守していない賃貸人が存在する」との報告がありました。当該賃貸住宅の賃貸人又は管理業者の方は、今一度、制限事項が遵守されているか確認してください。万一、制限が遵守されていない場合は、速やかに改善してください。

【制限事項】

① 家賃は、毎月その月分または翌月分の支払いであること。

② 敷金（退去時に返還される保証金を含む）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分〔近畿圏の一部地域は9か月分〕）を超えて受領しないこと。

③ 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと。

④ その他、入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。

2022年11月　本部活動概要

月　日	場　所	会　議・事業等	内　容　等
11月２日	静　岡	取引士法定講習	（受講者67名）
４日	島　田	豊かな暮らし空間創生推進協議会 見学会	（しまだみそらガーデンプレイス）
５日	沼　津	県薬物乱用防止県民大会	
７日	本部他	統一研修会（Web）	
８日	本　部	月例法律相談	（来館相談５件）
〃	〃	帳票検査	（法人、人材・情報）
９日	本　部	帳票検査	（政連・保証、地域・共益）
10日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
11日	本　部	長野県宅建協会Web会議への参加	（レディス部会の件）
〃	〃	広島宅建㈱ 来館	（スマイミーの件）
12日	富士宮･焼津	空き家ワンストップ相談会	
13日	本　部	不動産コンサルティング技能試験	（受験者数21名）
14日	本　部	正副会長・委員長 合同会議	（次年度事業計画案に係る諮問）
15日	本　部	第４回 県指定講習会	（受講者44名）
18日	本　部	第２回 支部機能移転検討特別委員会	
19日	伊豆の国	空き家ワンストップ相談会	
〃	本　部	空き家ワンストップ相談会（オンライン相談）	（相談５件）
22日	浜　松	取引士法定講習	（受講者64名）
24日	本　部	月例法律相談	（来館相談６件）
28日	本　部	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
29日	沼　津	取引士法定講習	（受講者54名）
30日	本　部	サポートセンター 取締役会	
〃	〃	ポータルサイト広告適正化部会との意見交換会（Web会議）	（東海不動産公取協 主催）
平日毎日	本　部	定例相談（受付総数）	（来館相談14件、電話相談262件）
Webシステムによる取引士法定講習（11月分）			（受講者34名）

2022年10月　宅建ローン等の実績（10/1～10/31）

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	36	30	60	—	126件
		金額	38億4,281万円（新築戸建100、中古戸建20、新築マンション１、中古マンション５）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	4	0	—	4件
		金額	8,440万円（土地１、新築戸建１、中古戸建２）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	2	1	0	3件
		金額	6,670万円（新築戸建２、中古戸建１）				

宅地建物取引士資格試験

本県合格者は814名、合格率16.9%

（115）　　（15.9）

【全国】受験者226,048名　合格者38,525名　合格率17.0%
（52,851）　（8,151）　（17.3）　（　）内は講習修了者で内数

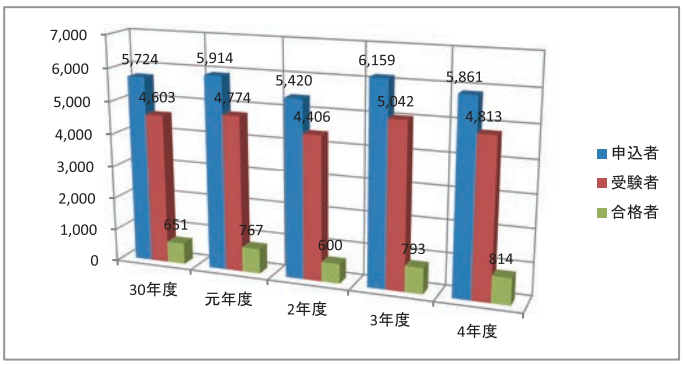
本年の試験合格発表は、11月22日に実施された。

本年度より合格発表の紙媒体での掲示はやめて（一財）不動産適正取引推進機構のホームページのネット公開にて、合格者受験番号、合否判定基準、問題の正解番号が発表された。

全国データによると、受験者数は226,048人、受験率79.6%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ229人減少し、合格者数は21名増加している。合格率は前年度より1.2%上回り、合格者814名（内　講習修了者115名）、合格率16.9%（内　講習修了者15.9%）という結果になった。

【表１】過去5年間の本県の受験状況



	平成30年度		令和元年度		令和２年度		令和３年度		令和４年度	
受験率	80.8	(89.5)	80.7	(89.0)	81.3	(89.3)	81.9	(87.4)	82.1	(90.8)
合格率	14.0	(18.9)	16.1	(25.5)	13.6	(16.5)	15.7	(18.9)	16.9	(15.9)

（　）は講習修了者

【合否判定基準】　※　（　）は講習修了者
合格者 ： 50問中36問（45問中31問）以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数
814人(前年度793人、21人増)　うち、登録講習修了者 115人(前年度138人、23人減)

②合格率
16.9％(前年度 15. 7％)うち、登録講習修了者 15.9 (前年度18. 9％)

【表２】試験会場結果　※（　）は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数〈受験率〉	合格者数〈合格率〉	試験会場	申込者数	受験者数〈受験率〉	合格者数〈合格率〉
プラサヴェルデ	547 (232)	488 (215)〈89.2%〉	98 (28)〈20.1%〉	島田商業高校	534	436〈81.6%〉	74〈17.0%〉
キラメッセぬまづ	1,215	949〈78.1%〉	141〈14.9%〉	ホテルクラウンパレス浜松	455	411〈90.3%〉	93〈22.6%〉
グランシップ	960	769〈80.1%〉	135〈17.6%〉	浜松学院高	898 (244)	706 (222)〈78.6%〉	101 (38)〈14.3%〉
科学技術高校	786 (317)	662 (283)〈84.2%〉	105 (49)〈15.9%〉	浜松学院短期大学	466	392〈84.1%〉	67〈17.1%〉
				県内合計	5,861 (793)	4,813 (720)〈82.1%〉	814 (115)〈16.9%〉