

(毎月発行)

2023年(令和5年)3月号

〔定価〕100円

(公社)静岡県宅地建物取引業協会  
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)

TEL <054>246-1511(代)

<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

# 宅建しずおか



「スマイミー静岡」情報 ……2

仕様変更について(添付できる動画ファイルの仕様)

(株)宅建プレインズより ……4

宅建 賠償保険料改定のご案内(次回更新から)

Topics ……6

公営住宅への入居に「連帯保証人」が必要76% 他

取引紛争の事例と解決 ……10

【売買】重要事項説明を外国語で行う法的義務は認められない

【賃貸】ハウスクリーニング特約は有効であり、実施した報告もする義務はない

宅建業法 第12条 他 ……12

Stop! 無免許事業者との取引に注意を!

業界内トップクラスの契約件数 ……14

賃貸物件の火災保険のことなら宅建ファミリー共済にお任せください!

提携金融機関より ……16

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

Topics ……18

進化する「道の駅」旅の目的地や地域の中核拠点に 他

災害時応急住宅制度にご協力を ……20

災害時借上げ型応急住宅の登録を募集しています!

安全・安心を持ち歩こう ……22

静岡県警が防犯アプリ「どこでもポリス」を開発

▲ 人気者 ハシビロコウの「ふたば」。(掛川花鳥園)  
「静岡新聞 Net de びふれ」サイトより

# Vol.487





## 2023年3月のお知らせ!



### スマイミー静岡の仕様変更について

物件情報に添付できる動画ファイルの仕様を修正いたしました。

#### 【修正前】

動画形式:WMV      動画容量 10MB(メガバイト)

#### 【修正後】

動画形式:MP4      動画容量 100MB(メガバイト)

※MP4は、一般的な動画形式です。アンドロイドスマホではこの形式で撮影することが出来ます。 아이폰や一部のビデオカメラの場合は、形式の変換が必要になります。

※動画容量の100MBは、1分程度~2分程度の撮影が可能です。(撮影機材や設定によって違いがあります)

### ① 自社物件一覧の「画像登録&修正」ボタンから

Home > 自社物件一覧 > 自社物件操作

物件修正&コピー	<b>画像登録&amp;修正</b>	成約・保管・削除	再登録	画面印刷
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

画像登録回数  
他社取引件数

物件概要  
物件名

公開先

契約日  
登録日

物件番号  
4488

画像・動画登録編集

当サイトはテスト版です。正式サイトはこちらをご利用ください。

お知らせ未読: 4件  
ヘルプ

枠線内にアップロードするファイルをドロップ  
または  
画像一括アップロード

アップロードした画像はドラッグ&ドロップで登録順の変更を行うことができます。

登録可能画像タイプ: JPG, JPEG, GIF, PNG  
登録可能動画タイプ: mp4  
最大アップロードサイズ: 動画 (100MB)、画像 (10MB)  
画像サイズはシステムで最適化します。

詳細はこちら

### ② ここから登録



**新規登録**

公開画像

画像1と画像2に該当画像がない場合は画像3から登録して下さい。

画像1 (即取または公園・東海区)	画像2 (外観)	画像3	画像4	画像5
画像未登録	画像未登録	画像未登録	画像未登録	画像未登録
画像登録	画像登録	画像登録	画像登録	画像登録
画像種別: 他社	画像種別: 自社	画像種別: 自社	画像種別: 自社	画像種別: 自社
画像コメント	画像コメント	画像コメント	画像コメント	画像コメント

③消費者が閲覧するページでは、  
物件情報、画像情報の下部に  
掲載されるようになります。



もっと大容量の動画を載せたい場合は  
YOU TUBE などに動画を掲載し、その  
リンクを物件情報として載せることも出  
来ます。



## スマイミー静岡 6周年記念のご案内

『スマイミー静岡』OPEN 6 周年記念として、昨年に引き続き、『たくすけクオカード』を贈らせていただくこととなりました(本年3月時点でスマイミー静岡の会員である方が対象。クオカードの額面は、3月1日の料金プランにより以下の通りとなります)。楽しみにお待ちしております。※発送は4月頃を予定。

プラン 30(スマイミーのみ)、  
プラン 30、プラン 50



3000 円のクオカード

プラン 100



5000 円のクオカード

プラン 200



10000 円のクオカード

※図柄は案です。変更される場合があります。

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

スマイミー静岡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



次回更新から保険料が改定となります。

# 宅建賠 改定のご案内

## 改定の背景

宅建士が行う重要事項説明に伴う損害賠償事故につきましては、消費者の権利義務意識の高まりや複雑化する重要事項説明書の影響を受け、宅建賠の事故リスクは年々増加しております。このため、将来において「宅建賠」の制度をより安定的にご提供するため商品改定にいたしました。内容としましては、「基本補償」と「ワイド補償」を一本化し、保険料算出方法をわかりやすくしております。恐れ入りますが下記の改定内容をご確認くださいませようようお願い申し上げます。

## 改定内容

### 現在の補償プラン

「基本補償」と「基本補償+ワイド補償」のどちらかをご選択出来ます。

#### 基本補償

- ①重要事項の説明等  
(宅地建物取引業法第35条に定める)
- ②書面の交付  
(宅地建物取引業法第37条に定める)

または

基本補償

#### ワイド補償

- ③退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求
- ④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤業務中の自転車加害事故

### 改定後の補償プラン

基本補償とワイド補償を一本化したプランに統一します！

#### 新プラン補償内容

- ①重要事項の説明等(宅地建物取引業法第35条に定める)
- ②書面の交付(宅地建物取引業法第37条に定める)
- ③退職した宅建士が5年以内に受けた損害賠償請求
- ④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤業務中の自転車加害事故

#### ポイント

- 1 補償内容は「基本補償+ワイド補償」に統一します。
- 2 保険料は分かりやすくするため、現在の基本補償の保険料に2,000円を加算した金額とし、現在のワイド補償の算出方法は撤廃します。よって、宅建士1名あたり5,000円は7,000円に、7,000円は9,000円になります。計算方法は宅建士1名あたりの保険料×人数です。詳細は裏面をご覧ください。
- 3 現在のワイド補償の自己負担割合10%は撤廃します。

必ず次頁もご覧ください

## 改定後の保険料例

### 現在基本補償にご加入の会員様

基本補償のみで加入宅建士は2名、  
支払限度額は1億円のプランに加入している。  
現在の保険料は 7,000円×2名=14,000円。



改定商品では、1名あたり7,000円が9,000円になり、宅建士の人数で計算します。  
よって保険料は  
9,000円×2名=18,000円 となります。

### 現在基本補償+ワイド補償にご加入の会員様

基本補償の宅建士は3名で支払限度額は1億円のプランに加入している。行政に届出の従事者は5名。  
基本補償保険料は 7,000円×3名=21,000円。  
ワイド補償保険料は 7,000円×5名=35,000円。  
合計保険料は 56,000円。



改定商品では、1名あたり7,000円が9,000円になり、宅建士の人数で計算します。  
よって、保険料は  
9,000円×3名=27,000円 となります。

## 現在と改定後の補償内容詳細について

### 現在の補償内容

プラン	基本補償1	基本補償2
補償概要	●宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」 ●宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」	
支払限度額	1事故 1億円(期間中1億円)	1事故 5,000万円(期間中1億円)
自己負担額(1請求)	3万円	3万円
自己負担割合(1請求)	なし	なし
保険料(宅建士1名あたり)	7,000円	5,000円

プラン	ワイド1	ワイド2
補償概要	●宅地建物取引士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求(宅建業法35条、37条に基づく業務) ●役員・従業員(宅地建物取引士、アルバイトを含む)が行った同法第2条に基づく業務 ●役員・従業員の業務中の自転車使用に伴う身体・財物賠償	
支払限度額	1事故 1億円(期間中1億円)	1事故 5,000万円(期間中5,000万円)
自己負担額(1請求)	3万円	3万円
自己負担割合(1請求)	10%	10%
保険料(従事者1名あたり)	7,000円	5,000円

### 改定後

プラン	プラン1	プラン2
補償概要	①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」 ②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」 ③宅建取引士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求(宅建業法35条、37条に基づく業務) ④役員・従業員(宅地建物取引士、アルバイトを含む)が行った同法第2条に基づく業務 ⑤役員・従業員の業務中の自転車使用に伴う身体・財物賠償	
支払限度額①～②	1事故 1億円(期間中1億円)	1事故 5,000万円(期間中1億円)
支払限度額③～⑤	1事故 1億円(期間中1億円)	1事故 5,000万円(期間中5,000万円)
自己負担額(1請求)	3万円	3万円
自己負担割合(1請求)	なし	なし
保険料(宅建士1名あたり)	9,000円	7,000円

このご案内は宅地建物取引士賠償責任保険の概要のご説明となります。詳しい内容については、取扱代理店までお問い合わせください。

●お問い合わせ先(取扱代理店)

株式会社 宅建ブレインズ

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階

TEL : 03-3234-0699 FAX : 03-3239-7540

【受付時間】 平日/午前9時～午後5時まで

●引受保険会社

損害保険ジャパン株式会社

●団体名

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会

(株) 静岡宅建サポートセンター 保険部

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL : 054-246-1537

【受付時間】 平日/午前9時～午後5時まで

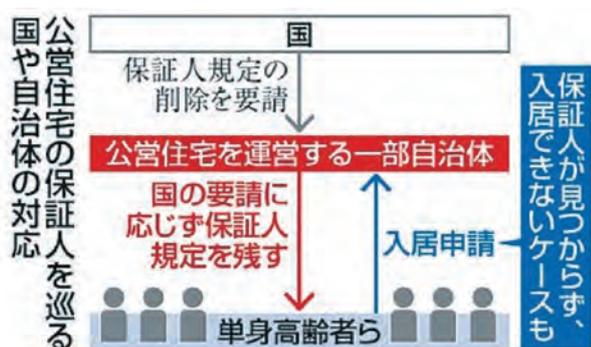
SJ22-01860(2022.05.23)

# 公営住宅への入居に「連帯保証人」が必要76%

公営住宅 …… 公的賃貸住宅のうち、自治体が運営する低所得者向けの住宅。2021年3月時点で全国に約213万戸。入居に収入要件があり公募が原則。国は18年と20年、単身高齢者の増加を見据え、セーフティネットとしての役割を重視し、保証人規定を入居の要件としないよう自治体に要請したが、… (静岡新聞 2022. 11. 27)

## 保証人規定の撤廃に自治体及び腰

◆低所得者に貸す公営住宅を巡り、運営する全国1668自治体の76.6%に当たる1277自治体が入居の要件として連帯保証人を条例で規定していることが国土交通省の調査で判った。身寄りのない単身高齢者にとって入居の障壁となっている。条例で入居要件に連帯保証人を規定している1277自治体のうち、都道府県は静岡県など28府県、政令市は静岡市、浜松市と札幌市がある。



## 自治体側は家賃滞納や孤独死 懸念

●65歳以上の高齢者が人口の約3割を占める超高齢社会となる中、公営住宅が住まいに困る人のセーフティネットとして十分機能しておらず、住宅確保という新たな課題が浮かんできた。自治体が保証人規定を残している背景には、家賃滞納や孤独死への懸念がある。岡山県のNPO法人「おかやま入居支援センター」は09年の設立以来、同県で個人の連帯保証人が見つからない高齢者ら200人以上の保証先となり、賃貸住宅への入居を支えてきた。このうち公営住宅への入居支援は50人を超え、井上雅雄理事長は「本当に困っている人が入れない状況があり、法人として保証人になるケースが増えた」と話す。入居希望者が連帯保証人を見つけられない場合、自分でお金を払って家賃債務保証会社など法人に保証人になってもらう代替策

を認める自治体が増えたことも背景にある。

●日本弁護士連合会は20年の意見書で、親族や友人がいない生活困窮者が保証人を見つけられず、公営住宅の入居申し込みを諦める事例があると指摘。住宅セーフティネットの中核である公営住宅の保証人を不要とすべきだと主張した。しかし、公営住宅は全住宅の3.6%(18年)に過ぎず、住宅困窮者の「最後の砦」としては心許ない。神戸大大学院の平山洋介教授(住宅政策)は「日本の戦後の住宅政策が持ち家の取得を促す形で進められ、公営住宅など低所得者らに対する住宅支援が手薄になった結果だ」と分析する。公営住宅の入居者の高齢化は顕著で、世帯主が65歳以上の割合が58.7%(20年度末)を占める。バブル崩壊後の「就職氷河期世代」が高齢期に入る2030年代以降は低年金の高齢者が増え、家賃が安い公営住宅へのニーズは強まるとみられる。

## 民間賃貸住宅を活用する制度は?

■公営住宅を運営する自治体は財政が厳しく、近年では老朽化が進む住宅の建て替えや大規模修繕に追われ、物件の大幅な増加は期待しにくい。国交省は民間賃貸住宅の空き部屋が増えている状況に着目し、17年に高齢者や低所得者ら向けに民間賃貸住宅を活用する制度を創設。物件所有者が県などに「高齢者らの入居を拒否しない賃貸住宅」を登録する仕組みで、22年2月時点で約71万戸が登録された。だが平山氏は、登録物件のうち高齢者らのみを受け入れる専用住宅は1%程度に止まるとの調査結果を踏まえ、「市場から排除される貧しい家庭のためのセーフティネットとして機能していない。政府は公営住宅を中心とした住宅政策に思い切って投資することが必要だ。貧困を予防しなければ超高齢社会は乗り切れない」と訴える。

# 世界の住宅市場 金利引き上げが影響し下落傾向

■世界の住宅価格が高騰から値下がりへと転じた。インフレを抑えるための利上げの効果でもあるが、住宅市場が急収縮すれば家計債務や金融機関への影響は避けられない。(日本経済新聞 2022.11.20)

## 北米の住宅市場は混乱している

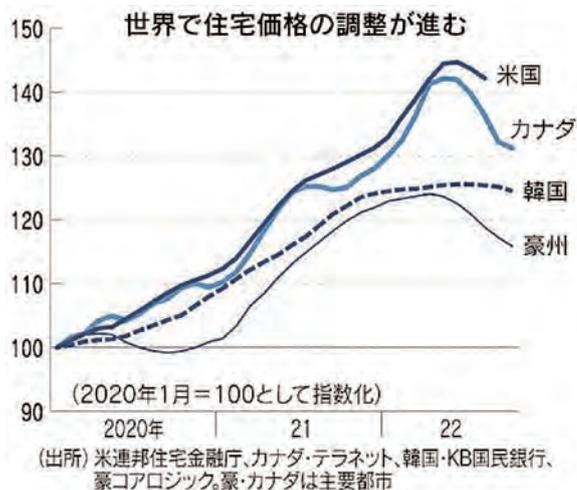
●カナダの大手不動産ファンド・ロムスペンは22年11月8日、不安を感じた投資家から資金引き出し要請が殺到したことを受け、当面は出金に応じないと発表した。融資先の不動産業者のうち4割で元利払いが滞っているという。カナダ銀行(中央銀行)が政策金利を3.75%まで引き上げ、活況だったカナダの住宅市場は一変した。現地統計のテラネット・ナショナル銀行住宅価格総合指数によると9月は前月比-3.1%と、過去最大の月間下落率に。住宅が売れず業者が資金繰りに困り、ファンドや銀行のような資金の出し手へのしわ寄せが大きくなった

◆2020年にコロナ禍への対応で世界中の中央銀行が一斉に金利を引き下げた。低金利を生かして住宅を買う人が世界中で増え、経済協力開発機構(OECD)によると加盟国の平均価格は19年に比べ35%上昇した。ところが、インフレを抑制するための急ピッチな利上げで市場が変調している。現地統計によるとニュージーランドでは22年1月をピークに10月までに価格が11%下がった。スウェーデンでも3月のピークから9月までに11%下落した。利上げで先んじた国や市場が過熱していた国の下げが大きくなっている。北欧はロシアのウクライナ侵攻で電気料金が高騰したことも住宅需要の後退につながっているとされる。続いて米英独など主要国でも夏場から下落に転じ始めた。UBSによると主要25都市の22年半ばの

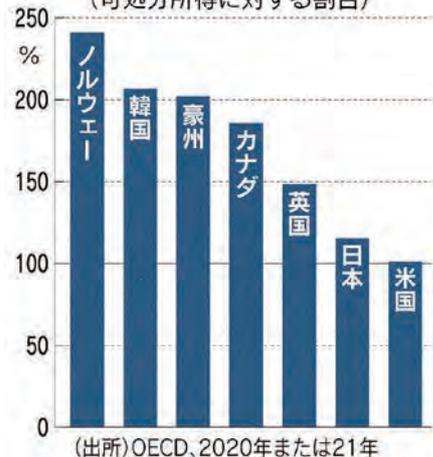
住宅ローン金利は、1年前に比べ約2倍になった。住宅価格はこれから顕著な調整が予想されるとみる。住宅ローン金利が上昇し、米国では30年ものが7%と21年ぶりの高水準になった。住宅ローン申請件数は1997年以来の低水準に落ち込んでいる。

## 韓国は家計への影響が不安視される

●韓国では、過去5年間でマンション価格(全国平均)がおおよそ2倍に高騰。ソウル市のマンション価格は円換算で1億円を上回っており、所得水準に見合わない住宅ローンを組んだ世帯も多い。ローンの8割超が変動金利のため利子負担の増加が家計を直撃する。ポーランドでは22年9月、中堅のゲ



## 北欧や韓国は家計債務が大きい(可処分所得に対する割合)



ティン・ノーブル銀行が公的支援の対象となった。低利で借りられるスイス・フラン建ての住宅ローンが流行したが、通貨ズロチがフランに対して下落し、返済できない個人が増えた。今年の通貨安や住宅価格の下落がさらに追い打ちをかけ、銀行経営を揺るがしている。

## 住宅市場が急収縮すれば影響は甚大

●住宅市場の変調に各国の中央銀行の姿勢にも変化が見られ始めた。オーストラリア準備銀行(中銀)は20年10月の理事会で政策金利の引き上げを0.25%に縮小した。同国の住宅価格は11年ぶりの速いスピードで調整が進んでおり、住宅市場に配慮し

たとみられている。英オックスフォード・エコノミクスは住宅価格下落による逆資産効果、投資の減少、与信基準の厳格化という逆風が重なった場合には、世界の国内総生産(GDP)成長率はベース

ラインの1.3%から0.3%にまで急低下する可能性がある」と試算する。住宅価格の下落は、インフレの鎮圧という目的には適うが、低金利に慣れきって膨張した市場が急激に縮小するリスクをはらむ。

## 「カスハラ」が深刻化 国や企業・団体 対策に動く

■客が従業員に対し過剰で理不尽な要求をしたり、人格を否定する発言をする「カスハラ」の問題が深刻化している。国や企業でつくる団体は対応マニュアルを公表し対策に乗り出しているが、道半ばといった状況だ。(読売新聞 2022. 11. 18)

### 客による従業員への暴言や理不尽な要求

●東京都内の女子大学生(19)は先月、アルバイト先のドラッグストアでレジに来た中年男性から、「レジ袋が要るか聞かれなかった」と言われた。店ではレジ前にレジ袋を置き、必要な人は取って会計に進んでもらう方式をとっている。直ぐに上司を呼んで対応してもらったが、客は30分以上にわたり「なぜ聞かなかったか」「今後は全ての客に聞くと約束しろ」と言い続けた。

◆企業・団体の消費者窓口担当者でつくる(公社)「消費者関連専門家会議」(ACAP)は一昨年、会員にカスハラ被害について調査したところ、316の企業・団体のうち8割以上がカスハラを経験していた。「前年に比べて増えた」も63社あった。背景として、社会のストレスや、匿名でコメントできるSNSの影響などが考えられるという。厚生労働省は2020年、事業主が従業員をカスハラから守る指針を策定。昨年2月には企業向け対策マニュアルを公表した。複数人で対応するなど手

順を決めておくことなどを挙げる。より具体的な対策を示そうとACAPは22年8月に、「現場責任者のための『悪質クレーム』対応実務ハンドブック」を刊行した。小売店や飲食店、鉄道会社などが協力。過剰な金品の要求に対しては「要求には応じられない」と明確に伝えることや、録音・録画などで残すことを助言している。「『今回だけです』と相手の要求に屈して特別扱いすることはしない」など、してはいけない対応も盛り込んだ。

### 「お客様第一」が浸透、対応遅れ気味

●ACAPによると、一昨年の調査時点で半数以上の企業が対応マニュアルを作成していなかった。

### カスハラの種類と対応例



代表的なカスハラの例

対応例

土下座など 身体的苦痛を伴う要求	「要求には応じられない」と明確に言い、引き取らない場合は警察に通報することを伝える
「バカ」「のろま」など 人格を否定する暴言	「人格を否定されたと感じ、傷ついている」と伝える
長時間のクレーム	要求に応じられないことを何度伝えても聞いてもらえない場合は、警察に相談すると伝える

ACAPの「『悪質クレーム』対応実務ハンドブック」から作成

専務理事の板倉忠夫さんは「日本企業は『お客様第一主義』で接してきたので、突然、顧客に対し毅然とした態度をとろうとしても難しい」という。会員企業からは「どう対応してよいかわからない」の声。消費者問題に詳しい日本女子大教授の細川幸一さんは、「企業はカスハラが大きな問題となっていることを認識し、対応を現場任せにしないなど、マニュアルを基に体制作りに取り組みなければいけない」と指摘。ただ、クレームには、商品やサービスの改善につながるものも多いので、「全てのクレームを悪質と決めつけず、見極めることも大切だ」と話している。

# 「ホカンス」って何？ →「ホ」テルでバ「カンス」

■“ホテルでの滞在そのもの”を楽しむ「ホカンス」が注目されている。  
円安や物価高騰などでまだまだハードルの高い海外旅行に比べ、手軽に、  
安価に、非日常の雰囲気味わえる点が受けている。(読売新聞2022.10.26)

●ホカンスは、「ホテル」と「バカンス」を組み合わせた韓国生まれの造語だ。昨年ごろから日本でも若者らを中心に話題となっている。観光よりもホテルでの滞在自体を目的とするのが特徴だ。

◆大阪府の会社員、西島<sup>はなみ</sup>華御さん(24)は昨年9月の3連休、パートナーと石川県でホカンスを楽しんだ。

1日目は浴衣を着てビュッフェを味わい、2日目は別のホテルに移りサウナを満喫。街歩きなどの観光はしなかった。これまでも夜景の美しい横浜市のホテルで女子会をしたり、大阪府のホテルでドレスを着て大階段で写真を撮ったりした(右写真)。西島さんは「ホテルごとに魅力が異なり、楽しい。SNSでホカンスの様子を発信する友達も多い」と話す。

## 「ホカンス」で手頃に非日常を味わう

●ホカンスは、人との接触を避けながら非日常の雰囲気を手軽に味わえるとの理由で、コロナ禍を背景に広がった。円安が進行する今は、海外旅行に行くよりも、安く旅気分になれるとして注目を集めている。

◆埼玉県の会社員、喜多麻依子さん(38)は家族でホカンスを楽しんでいる。入浴施設やレジャー設備が充実した国内のホテルを選択。喜多さんは「食事は、他の利用客に気兼ねしなくてもいいようにルームサービスを利用します」と話す。

## 温泉、ビュッフェ、夜景などが目玉

●ホカンスについて調査会社クロス・マーケティング(東京)が昨年7月、全国の20~69歳の男女1,100人にインターネット調査をしたところ、経験者は8.1%で、男性よりも女性のほうが割合が高かった。「いつかしてみたい」と回答した人は30.2%で、30代女性では4割を超えた。「利用したいプラン」を複数回答で尋ねたところ、「温泉やサウナ」「部屋から花火や夜景」「ビュッフェやアフタヌーンティー」「スパやエステ」など、充実した施設やサービスを望む人が多かった。



▲ホテルで開いた女子会で、ドレスを着て集まり、普段は見せないようなポーズを決めた西島さん。「友達と写真を撮り合い、バカンスを楽しみました」

◆ホテル側もホカンスを掲げたプランに力を入れている。新宿プリンスホテル(東京)は一昨年以降、ハワイの伝統的なマッサージが部屋で受けられるなど、様々なホカンスプランを展開。現在は韓国のチェジュ航空とコラボし、機内食や限定品を販売するカフェを開いている。

## 観光よりも“ホテル滞在”を堪能

■ホテルの楽しみ方などに詳しいマーケティングライターの中窪恵さんは、「眺望のよい部屋に泊まったり、サービスを堪能したりすれば、1泊だけでもリフレッシュできる。近場のホテルを使えば、旅行に行くより費用対効果がよい。リピーター獲得のためにも、各ホテルはホカンスのような滞在型プランに今後、力を入れて行くのでは」と話す。



## 重要事項説明を外国語で行う法的義務は認められないとして、日本語を理解しない外国人買主の訴えを棄却した事例

### 事案の概要

平成28年10月21日、買主Xら（原告・X1は法人・不動産業、X2はX1の代表者）は、X2の家族（両親と弟）及び通訳Cと共に、売主Y（被告：法人・不動産業）が分譲した居住用高層マンションのモデルルームを訪れた。

その際、Yは外国語を話すことが出来ないDが担当者として対応した。Xらに対してはCが通訳を行った。X2の家族はいずれも中国人であり、主たる言語は英語と中国語のみで、日本語を話すことは出来なかった。CはX2の母の会社の社長アシスタント（日本人）として、必要に応じて、日本語と英語との通訳を務める人物であった。

平成28年11月4日、X1とYは、本件建物の1507号室を購入する売買契約を締結し、X1は手付金2190万円をYに支払った。さらに後日、X1とX2は、本件建物の1506号室も共同購入する売買契約を締結し、手付金2190万円（X1・X2の折半）をYに支払った。そして、この2件の契約（本件契約）のいずれにおいても、XらはX2の家族のほか、Cが通訳のために同席し、YはDが担当者として対応し、DはXらに対して重要事項説明をCの通訳を介して行った。

平成30年2月2日、Xらは、機械式駐車場利用の抽選は落選していたが、本件建物（1506号室と1507号室）の竣工後の内覧会に赴いた。

その後、Yは、平成30年4月27日の引渡日までに売買残代金の支払が無かったことから、Xらに対して本件契約の解除の意思表示を行い、手付金を違約金として没収する旨を通知した。

これを受けて、Xらは、①Dは、駐車場が確実に確保されると説明した、②X2らの家族は、いずれも日本語を話すことができないが、売買契約書や重説についても英文の書式を用意せず、通訳もCに一任していた、③重説は、締結しようとする契約の内容を正確に理解させるために要求される義務であり、日本語を理解しない外国人は日本語で説明するだけで契約内容を理解することができない以上、説明としては不十分であり、Dが情報提供義務に違反したことは明らかである等として、Yに対し、債務不履行による損害賠償（手付金相当額のX1：3285万円、X2：1095万円）、及びDの不適切な説明や不誠実な対応により精神的な苦痛を受けた等と主張して、不法行為による慰謝料100万円を請求した。

これに対し、Yは、①駐車場は一般抽選で利用の可否が

決まるものと説明した、②原則的に外国人顧客に対しても外国語の契約書や重説の用意はしていない、③外国人に対する重説について、外国語で実施することは法令上要求されておらず、日本語で行えば足りる、④顧客側で通訳を用意していた場合は、当該通訳の正確性を判断することは困難である以上、このような通訳を介して行われた重説が何ら不適切とされる理由はない等と主張した。

### 判決の要旨

裁判所は、買主Xらの請求を全て棄却した。

Xらは、Dによる、駐車場が確実に確保されるとの説明をしなかったことがXらに対する情報提供義務違反となる旨主張するが、DがXらに駐車場が確保される旨を説明した事実を認めることができない。

また、Xらは、X2が日本語を理解できないことをDも把握していたにもかかわらず、英文の売買契約書や重説や通訳を用意せず、Cの通訳に頼っていたところ、このような説明では重説義務の趣旨に合致しない旨から、情報提供義務に違反した旨主張する。

しかしながら、買主が外国人である場合に、日本語を理解できず自ら通訳を同行して重説を受ける事態も生じ得るところ、宅建業者においては、当該通訳の資質や翻訳内容の正確性、さらには通訳内容が買主に理解できる説明がされているか否かを判断することは困難であるといわざるを得ない。そうすると、重説を受ける買主においては、その手段の選択やその選択結果としての通訳の正確性等に関して、その危険については自ら引き受けるべきものと解するのが相当である。その上で、**宅建業法においては、日本語を理解しない外国人に対して重説を外国語で行うべきことまでは規定されておらず、これが法的義務であると解することもできない。**

以上によれば、本件においてはDがCの通訳を通じてXらに重説を行った以上、重説の内容や程度を充足しているものと認められ、情報提供として欠けるとはならず、何ら説明義務違反を認めることはできない。そして、この認定判断を覆すに足りる事情は認められない。したがって、Xらの情報提供違反による債務不履行に係る主張は理由がない。

また、X2は、Yの対応が不誠実であるなどとして不法行為が成立すると主張し、慰謝料等の支払を求めるが、Dの対応について何ら不法行為が成立するものと認めることはできない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## ハウスクリーニング特約は有効と認められ、貸主は借主に実施した報告もする義務はないとした事例

### 事案の概要

平成28年6月、転借人X（原審原告・控訴人・個人）は、転貸人Y（原審被告・被控訴人・宅建業者）と賃貸マンション（専有面積81㎡）の転貸借契約を締結し、引渡を受けた。

#### 【売買契約等の概要】

#### (1) 敷金返還に関する合意

建物明け渡し完了時、XのYに対する債務充当分及びXの損傷査定負担額を敷金から差し引き、Xに返還する。

#### (2) ハウスクリーニングに関する特約

退去時にXはハウスクリーニング費用（8万9100円＋消費税）を負担する。

Xは、本件契約に際しYに敷金25万円を差し入れた。

Xは、入居から4年後の令和2年6月、本件転貸借契約を終了しYに建物を明け渡した。

Yは、令和2年11月、敷金25万円から10万円余（ハウスクリーニング費用及び襖の貼替費用の合計金額）を控除し、その残額である14万円余をXに返還したが、Xはこれを不満として、敷金のうち未返還金10万円余及び遅延損害金の支払を求めると共に、敷金から控除された費用の内容等に関して報告をYに求めたにもかかわらず不誠実な対応であったことが違法であると主張し、不法行為に基づく損害賠償請求として31万円余及び遅延損害金の支払を求め訴訟を提起した。

原判決は、襖の貼替費用についてはXが負担すべき特別損耗に係る原状回復費用とは認められないとして、同額及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度でXの請求を認容し、ハウスクリーニング費用等その余の請求は理由がないとしていずれも棄却をした。

これに対し、Xは敗訴部分を不服として、上記請求金額より襖費用を控除した額及び遅延損害金支払の控訴を提起した。

### 判決の要旨

裁判所は、転借人Xの請求を棄却した。

#### （ハウスクリーニング特約の有効性）

賃借人は、賃貸借契約が終了した際に、賃借物件を原状に回復して貸貸人に返還する義務があり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されているものであるから、賃借人は、特約のない限り、通常損耗についての原状回復義務を負わない。

しかしながら、本件特約において、ハウスクリーニング費用は本件契約書に明示されており、Xは、敷金から控除されることによって自身が契約終了時に負担する額につい

ても明確に認識した上で契約を締結し合意している。そのような場合、ハウスクリーニングによって回復される通常損耗については、補修費用を賃料の中に含ませて支払を受けることによって費用の回収が行われるものではなく、賃料に含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、本件特約によって賃借人が通常損耗に係る原状回復費用を二重に負担することになるとはいえない。また、本件特約のハウスクリーニング費用は、建物専有面積等に照らしても、高額に過ぎるものとは認め難い。

本件特約が、信義則に反して消費者の利益を一面的に害するものであるとは認められず、消費者契約法10条により無効となるものではないことから、Xの主張は理由がない。

#### （ハウスクリーニング実施立証の必要性）

本件特約においては、Xが負担すべきハウスクリーニング費用は固定額であることが合意されており、本件契約書等をもて、Yにおいて記載された作業内容の全てを実施することが控除条件であったり、控除額が実施された作業内容に応じて変動し得るものであることを伺わせるような記載は存在しない。

ハウスクリーニングの作業内容が列挙された趣旨は、本件特約において賃借人たるXが負担することとなる費用額の明示と相まって、Xが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を明確にするためであって、本件特約におけるXの費用負担につき、Yが損耗や汚損のない部分についてまでクリーニングを実施する必要がないことはもとより、列挙された作業内容のすべてを行わなければならないものではないと解するのが相当である。

#### （ハウスクリーニング実施報告義務）

ハウスクリーニング実施状況の問い合わせ等に関しては、本件契約書上その実施状況をXに報告すべきことを定めた条項は存在しておらず、Yにおいて当然に当該報告義務を負うものではなく、また、Xは本件特約を明確に合意している上に、Xの退去後に本件建物のハウスクリーニングが実施されているのであるから、Yは、本件特約において合意したハウスクリーニング費用を敷金から控除することができ、Xに対しハウスクリーニング実施結果を報告することや改めてXとの間でハウスクリーニング費用の負担やその額を合意することが必要となるものではない。

Yの行ったハウスクリーニング実施状況に関する対応や敷金からの同費用の控除は、賃借人としての権利、法律上保護される利益を違法に侵害するものではなく、不法行為は成立しないことから、Xの主張は理由がない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 無免許事業者との取引に注意を！！



宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています(同法12条)。これは同法が、免許制度を実施することによって「**業務の適正な運営**」「**宅地及び建物の取引の公正の確保**」「**購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化**」を図ることを目的としているからです。そのため、無免許事業を行った者に対する罰則としては「3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」(同法79条)、法人に関しては「1億円以下の罰金刑」(同法84条)との規定が置かれています。

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

### ◆そもそも「宅地建物取引業」とは何か？

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

### ◆「業として行う」とは(解釈・運用の考え方より)

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

#### ①取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

(注) 特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

#### ②取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

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

#### ③取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

(注) 自ら使用するために取得した物件とは、個人の

居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

#### ④取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

#### ⑤取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

(注) 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また1回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

### ◆無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合(解釈・運用の考え方より)

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第65条第2項第5号又は法第66条第1項第9号に該当する。※65条、66条は行政処分の規定。

#### ◆無免許事業の検挙事例（retio から抜粋）

(1) 駆け込み寺等と称して生活困窮者を対象に不動産仲介業を営むAは、副代表らと共に謀の上、都道府県知事の免許を受けずに、業として、平成31年2月頃から令和元年8月頃までの間、複数の建物賃貸借契約の仲介をなし、無免許で宅地建物取引業を営んだもの。令和2年2月、被疑者3名を宅地建物取引業法違反（無免許営業の禁止）で逮捕した。

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

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

(4) 宅地建物取引業を営むAは、免許の取消処分を受けた後、平成27年5月から8月までの間、競落した複数の不動産物件を売却し、無免許で宅地建物取引業を営んだもの。同年11月までに、Aを宅地建物取引業法違反（無免許事業等の禁止）で逮捕した。

(5) 被疑者は、都道府県知事の免許を受けずに、業として、平成30年12月頃から2回にわたり、建物売買契約の媒介をし、無免許で宅地建物取引業を営んだもの。令和元年5月、2名を宅地建物取引業法違反（無免許事業等の禁止）で逮捕した。

#### ◆無免許事業の行政処分事例（retio から抜粋）

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

(2) 2001年4月10日埼玉県告示611号

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

#### ◆よくあるお問合せ

Q 地主が広い土地を2区画に分けて販売することは無免許事業に該当するの？

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

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

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

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

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

#### <宅建業法2条の宅地の定義>

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

#### <建物の敷地に供せられる土地とは>

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



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

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

## 賃貸物件の火災保険のことなら

# 宅建ファミリー共済におまかせください!!

## 代理店募集のご案内

### 宅建ファミリー共済とは



- 宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国10,200店を超える代理店(2022年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として会員の業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

全国47都道府県の宅建協会さまと提携

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

簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX計上』または『Web計上』からお選びいただけます。ご契約内容確認書兼保険料領収証を**その場で発券**できます。

便利

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

販売にあたってノルマはありません。

多彩な契約方式で事務負担を軽減! ※

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で発券できます

さらに

Web計上システム  
「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の取付不要!

保険契約者自身がWEBで契約  
オンライン方式

現金の取扱いも不要に!

保険契約者が直接保険料を支払う  
キャッシュレス方式

※取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください →

# 取扱商品・充実の補償内容

(家財補償・借家人賠償・個人賠償)

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険

## 新ハトマーク補償

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



- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用を補償

(1事故につき)  
30万円限度



- 孤独死事故の保険金の請求は**住宅の大家さん**からでもできます!

新住宅用賃貸総合補償保険(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)

## 新ハトマーク補償ワイド

上記 **新ハトマーク補償** の補償内容に加えて

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

- 入居者の死亡による**遺品整理費用**を補償  
(1事故につき**50万円**限度)



こども注目!

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



事業用

新事業用賃貸総合補償保険

## 新ハトマークテナント補償

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



すべてのプランが  
**24時間ホームサポートサービス**つき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス



水まわりサービス 給排水管・トイレOK



30分程度の  
応急処置作業・出張料

**無料**

※チラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問い合わせください。  
※保険商品の販売にあたっては、(株)宅建ファミリー共済および(株)宅建ファミリーパートナーとの代理店委託契約が必要です。

詳しい資料のご請求は  
**Web、FAX**  
または**お電話**で!

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp> 宅建ファミリー共済 検索

FAXの場合はFAX用記入欄に  
必要事項をご記入のうえ送信してください。

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

**FAX 03(3262)8600**

**TEL 03(3234)1151**

FAX用記入欄	フリガナ	フリガナ	
	貴社名	ご担当者名	
	電話 ( )	FAX ( )	メールアドレス
	送付先住所 (〒 - )	損害保険代理店をしている	はい
		少額短期保険代理店をしている	はい

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法および関連する  
その他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明  
および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

# 住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

## 住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

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

**当初3年固定型** **当初5年固定型** **当初10年固定型**

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

## リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15** 年以内    ご融資額 **1,000** 万円以内

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

### ■賢い住宅ローンの考え方

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

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

### ■ローン選択で大事なことは…

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

現在、どの様な家族構成、暮らし、そして将来像…住宅ローンを選択する前には、多くの壁が立ちはだかっています。しかし、それこそが住宅ローンを検討するタイミングであり、マイホーム計画の初期段階です。

### ■相談するには…

しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口、または、しずおか焼津信用金庫業務サポート部(0120-801-550)までお問い合わせ下さい。お客様一人ひとりに合わせた住宅ローンのご提案から、様々なローンのご相談を受け付けております。まずは、お気軽にお問い合わせください。なお、住宅ローンのご契約者には、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 <b>0120-801-550</b> (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 <b>0120-001-772</b> (有料:054-247-6595)	お電話承り時間 月～金 / 9:00～17:00(土・日・祝日及び、12月31日～1月3日は除く)

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

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

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



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

〈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3月1日現在

# ろうきん住宅ローン

「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<sup>(※)</sup>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%**

【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

●ろうきん会員<sup>(※)</sup>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%**

さらに

●ろうきん会員<sup>(※)</sup>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

●ろうきん会員<sup>(※)</sup>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 **-1.95%**

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

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。
- ※ 佐麻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3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。●詳しくは店頭で説明書をご用意しています。



ビボパ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。

# 進化する「道の駅」 旅の目的地や地域の中核拠点に

■「道の駅」は24時間無料で使える駐車場やトイレを備え、地域の情報発信などの機能を持つことを要件に登録される。22年8月時点で全国の一般道沿いに約1200か所ある。発足時はドライバーの休憩所だったが、近年では広い駐車場を生かし、農産物の直売所などを併設して「旅の目的地」となる道の駅が相次ぎ登場している。(日本経済新聞2022.12.1)

## 年間来場者200万人の観光スポット

●「10回以上は来ている。おいしい食べ物があるし、ワンちゃんと散歩もできる」。群馬県北部、人口約3100人の川場村にある道の駅「川場田園プラザ」。10月下旬の土曜日に栃木県から約2時間かけて訪れた50歳代の夫婦は、ペットを連れて買い物を楽しんでいた。約6万㎡ある敷地には自然を感じながら食事できる飲食店のテラス席が並ぶ。直売店では地元産の新鮮な野菜、デパ地下を意識した土産物店では1瓶1800円の高級ヨーグルトやスイーツを目当てに行列ができる。現地で作るチーズやビールも人気だ。川場田園プラザの来場者はコロナ禍前の19年度に200万人を超えた。川場村の人口の600倍を上回り、遊園地「よみうりランド」などに匹敵する。来場者の7割以上がリピーターで、5回以上訪れたコアなファンが4割を占める。

## 生活インフラを集約して活気を生む

●広島、鳥取両県と接する岡山県新見市にある道の駅「鯉が窪」。平日午前中に地元のナンバープレートをつけた自動車が続々とやって来る。ドライバーは慣れた手つきで駐車すると、野菜などの直売所や米粉パン店へと向かう。「1日に2回、3回と来る」。同市在住で電気工事業などを営む三上智之(敬称略・以下同じ)は昼食用にパンなどを買った。鯉が窪と隣接する建物には診療所や図書館、認定こども園、市役所の<sup>てっせい</sup>哲西支局が入る。「用事はここでほとんど済むから、車で20分ほどかかる市の中心部に出なくてよい」。鯉が窪は旧哲西町(現新見市)の庁舎整備に合わせて1997年に開業した。新見市は住民の利便性向上のため、時間をかけて診療所などの生活インフラを鯉が窪周辺に集約した。2015年に認定こども園を、22年にはJAの支店が開設された。哲西地区に4つしかないATM

も1つある。鯉が窪周辺には近隣住民の生活に必要な機能が揃う。哲西支局職員の吉井龍吾は「診療所の待ち時間に買い物するような『ついで使い』で住民の賑わいが生まれている」と話す。同市の人口は5年間で1割減ったが、生活インフラを集約すれば住民が訪れ、活気をつくりだせる。

■すでに地域の中心街となっている道の駅もある。長野県南部の豊丘村にある「南信州とよおかマルシェ」は豊丘村が観光客の誘致だけでなく、住民の生活支援も目的として18年に開業した。道の駅の徒歩圏内には保育所や介護施設が立地し、駐車場には村のコミュニティバスの発着場が設置されている。年間90万人超の利用者のうち7～8割を住民が占める。22年5月期の売上高は3億4000万円と2年前から4割増えた。農産物を出品する登録者の確保に努め、開業当初の200人程度から現在は600人に迫る。地元産食材の品ぞろえを増やすなどした結果、日常の買い物場所として住民に支持されている。同村に住む80歳代の酒井正直は毎日のようにニンジンやネギなどを持ち込む。退職後に趣味で家庭菜園をしていたが、いまでは本格的に取り組み、売れ筋を調べて未経験の野菜も育てる。支配人の片桐明は「農家でなくても月に10万円を稼ぐ登録者がいる。高齢者の生きがいにもなっている」と効果を指摘する。

「南信州とよおかマルシェ」は住民の日常の買い物場所になっている(長野県豊丘村)



# リビング天井に照明用ダクトレール設置要望増加

■リビングの天井に照明器具を吊り下げるダクトレールを設置してみてもどうだろう。自分好みのペンダントライトやスポットライトなどを複数取り付けることができ、インテリアの1つとして“おしゃれな雰囲気”を演出できる。

●横浜市に住む経営コンサルタントの女性(53)は昨夏、自宅リビングをリフォームし、天井2か所に照明器具を吊すダクトレールを設置した。ダイニングテーブルの上にペンダントライトを2個、壁側の仕事スペースの上にはスポットライト6個を取り付けた。スポットライトは、それぞれ壁や机に当てている。女性は「壁に掛けた絵にスポットライトを当てると美術館に居るようです」とほほ笑む。工事を手がけたリフォーム会社「フレッシュハウス」(神奈川)の笠松早織さんによると、リビングにダクトレールを設置したいという要望は年々増えている。「家族が集まり、客をもてなす場所なので、おしゃれで快適な空間を希望されています」と話す。

◆設置費は、約1万5千円から。設置する場所や長さにより、天井の補強や配線工事などが必要になると、費用はかさむ。シーリングライトなど照明器具を取り付ける部分にダクトレールをはめ込むやり方なら費用は抑えられる。パナソニック(大阪)では、「インテリアダクト」の商品名で、はめ込むタイプのダクトレールを販売する。長さ約145cmのものが26,180円、110cmが23,980円の2種類。それぞれ白と黒の2色ある。90度まで回転でき、左右の長さを調節できる。吊り下げる照明器具の重量は、レールの中央から左右に3kgずつ合計6kgまで。同社の村越滋幸さんは「大がかりなリフォームは要らず、1時間ほどで設置できる」と話す。

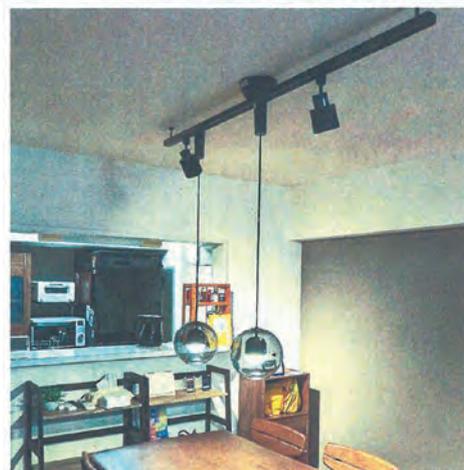
●注意点もある。「東京ガスリノベーション」の1級建築士、松本美穂さんは「天井の強度が足りないと、照明器具の重みでレールが落ちる恐れがある。レールはネットで購入できるが、自分で設置せず工務店など専門業者に依頼したほうがよい。特に、照明器具を複数つける際は、レールの最大ワット数や耐荷重量を超えないことも確認してほしい」と助言する。

## 居住空間を光の演出で手軽に模様替え

●ペンダントライトやスポットライトは、光と影のコントラストでシックな雰囲気が出る一方、部屋の位置によっては暗いと感じる人もいる。ほこりもたまりやすく、特にガラス製のシェードは曇ると明るさが落ちるので、まめに掃除が必要だ。



横浜市の女性はダイニングテーブルの上に照明用ダクトレールを設置し、ペンダントライトをつるした(本人提供)



一つのダクトレールに、ペンダントライトとスポットライトを両方つける人も(村越さん提供)

松本さんは「ダクトレールの設置費は比較的安価で、手軽に模様替えできる。その日の気分ですポットライトの向きを変えて間接照明にするなど、過ごし方の幅も広がる。ぜひ挑戦してみてください」と話している。(以上、読売新聞2022.10.25)

# 災害時の借上げ型応急住宅 登録募集



静岡県



宅建協会

大規模災害時に、住宅を失った多くの方が避難所から早期に移転するためには、応急仮設住宅の建設のほかに、既存の民間賃貸住宅を借り上げ転貸する、「借上げ型応急住宅」が必要となります。

静岡県では「借上げ型応急住宅」を円滑に確保するために、新たに登録制度を創設しましたので、賃貸住宅を取り扱う宅地建物取引業者や貸主（大家さん）の登録を募集します。

## 登録までの流れ

### 1 宅地建物取引業者の申出

申出書を協会の支部等を経由して知事に提出

申出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



店頭への表示

### 2 貸主と対象住宅の届出 ※

※届出及び登録は、同一物件について重複しないよう御注意下さい。

届出書を宅地建物取引業者等を経由して知事に提出

届出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



対象住宅への表示

### 3 インターネットに公開

<http://member.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/kariage-ohkyuubukken.html>

登録番号	市町村名	所在地	建物名称	築年	構造	階数	築年	戸数	家賃	備考
22007587	下田市	大賀茂619-1	大賀茂サンライズマンション	H7	S	1	2K	6	53,000円	
22010632	伊豆の国市	南緯776-1	ヒルズロビン	H5	R/C	4	1LDK	13	43,000円	
22010632	伊豆の国市	南緯794-1	ヒルズスワン	H3	W	2	3DK	8	57,000円	
22010632	伊豆の国市	南緯766	コーポ/レイシ	H2	W	2	2DK	6	49,000円	
22010632	伊豆の国市	南緯792-1	ヒルズフェニクス	H3	S・W	2	1R	4	40,000円	
22010632	伊豆の国市	南緯845-3	ハピネスコーポ	H2	W	2	2DK	3	40,000円	一部1R

インターネットで公開

静岡宅建ホームページ



# 災害時の借上げ型応急住宅

登録の対象となる住宅の基準及び媒介、賃貸借契約の条件は下記のとおりです。

## 登録基準

耐震性	昭和56年6月以降に建築した住宅又は、昭和56年5月以前に建築した住宅のうち耐震診断の結果が1.0以上のもの
立地	県内において、通常の生活を営むのに適した場所。日照、通風、採光等が考慮されたもの
建て方	戸建、長屋建て、共同建てを問わない
間取り	1ルーム～3LDK程度。通常の間取りに対応した面積
設備	一般的な住宅としての機能を備えているもの
家賃	月額8万円以内で、社会通念上妥当な額(ただし、3DK以上の住宅では、10万円以内で、社会通念上妥当な額。管理費及び共益費を含み、駐車場代、自治会費は除く。)

## 契約条件

媒介	業者	宅地建物取引業者で、借上げ型応急仮設住宅についての取扱い・協力を申し出た者
	手数料	借主(県)は、家賃の0.5月。貸主からは、法律の範囲内で任意
	家賃	届出書に記載した額以内
賃貸借	敷金・礼金	なし
	修繕金	家賃の2か月分
	支払時期	家賃は、初回は契約成立の翌月末まで、以降は当月分を当月末までに支払う。なお、複数月分をまとめて支払う場合は協議を行う。修繕費は契約時に支払う。
	期間	2年以内



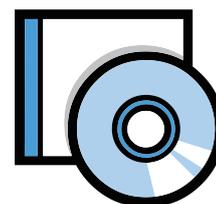
宅建協会



データ抽出



静岡県



## 静岡県警が 防犯アプリ【どこでもポリス】を開発

静岡県警察公式の防犯アプリ「どこでもポリス」は、静岡県内の身近な犯罪、特殊詐欺情報、不審者情報や交通事故情報をマップ表示するほか、**防犯ブザー・ちかん対策機能**を搭載しています。あらかじめ登録したメンバーと所在地の送受信も可能です。みなさんの安全・安心な暮らしをお手伝いする新しいツールとしてご利用ください。  
(県警ホームページより)

安全・安心を持ち歩こう!!

犯罪、不審者や事故情報をマップで確認!

ちかんです 助けてください

ブザーと光でちかみを撃退!

2023年 2月1日 リリース!

まちをパトロール! あなたも警察官!

# どこでもポリス

ダウンロードはこちらから!

設定方法は こちらから!

App Store からダウンロード

Google Play で手に入れよう

どこでもポリス

静岡県警察 SHIZUOKA PREF. POLICE

けいさつ・ぼうはんきょうかい

## 2023年1月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
1月5日	本部・支部	仕事始め	
10日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	静 岡	県知事新年表敬訪問	(正副会長、事務局長)
11日	本 部	正副会長会	
13日	沼 津	取引士法定講習	(受講者66名)
〃	静 岡	県司法書士会等五会 合同賀詞交歓会	
14日	富士・菊川	空き家ワンストップ相談会	
16日	本 部	帳票検査	(法人、地域・共益)
17日	本 部	第3回 会務運営協議会	
〃	〃	県による災害時応急住宅情報伝達訓練	
18日	東 京	東京都宅建協会 賀詞交歓会	
〃	本 部	帳票検査	(人材・情報)
19日	本 部	第5回 県指定講習会	(受講者23名)
〃	〃	帳票検査	(保証等)
20日	名古屋	東海不動産公取協 総務委員会	
〃	本 部	帳票検査	(法人他)
21日	沼津・磐田	空き家ワンストップ相談会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
24日	静 岡	第6回 理事会 ①次年度事業計画に係る4委員会の答申 ②協会顧問(社労士)の新たな設置について 他	
27日	静 岡	取引士法定講習	(受講者57名)
〃	〃	県行政書士会 賀詞交歓会	
31日	浜 松	第3回 支部機能移転検討特別委員会	(西部支部会館)
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談11件、電話相談229件)
		Webシステムによる取引士法定講習(1月分)	(受講者40名)

## 2022年12月 宅建ローン等の実績 (12/1~12/31)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	55	47	79		181件
	金額	56億2,097万円(土地3、新築戸建142、中古戸建27、中古マンション9)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	6	0	—	6件
	金額	1億2,328万円(土地購入新築4、新築戸建1、中古戸建1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	0	1	2件
	金額	4,470万円(新築戸建1、中古戸建1)				

### 「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登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。

※宅建業者名簿搭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。

# 宅地建物取引士「法定講習」のご案内

## 取引士証の有効期限が近づいていませんか？

「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。

有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。



令和4年10月より「WEB法定講習」がスタート！

「**座学法定講習**」と「**WEB法定講習**」が選択できます。

## WEB 法定講習

- オンデマンド配信により自宅等で土日祝・夜間など自由なタイミングで受講可能。  
※ 受講できるネット環境と、パソコン・タブレット等とプリンタが必要です。
- 全宅連(東京)の講師による講習(上映)です。座学法定講習のライブ配信ではありません。
- 講習期間は指定開始日から28日以内です。
- 講習(6時間)を視聴し、確認テストを7割正答(何度でも挑戦可)する必要があります。

## 座学 法定講習

※日程は以下の予定表をご参照ください。

- 従来通り、指定の日時・会場で行われる講習です。
- 取引士証は当日に交付されます。
- 合否が問われるテストはありません。

詳しくは静岡宅建HPを  
ご参照ください！



## 【WEB／座学 法定講習のお申込み方法】

NEW

### ネット申込

クレジット/コンビニ決済可

### 郵送申込

現金書留郵送で申込

### 支部窓口申込

最寄りの支部での申込  
※WEB法定講習の申込はできません

## 【令和 5年度 静岡宅建 座学法定講習年間予定】

※令和5年2月現在の予定

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