

(毎月発行)

2023年(令和5年)4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

スマイミー静岡の仕様変更について

令和4年：新設住宅着工統計 ……4

県内住宅着工戸数は19,776戸、前年比7%の減少

取引紛争の事例と解決 ……6

【売買】専任媒介契約の自動更新条項は有効期間の規定の潜脱

【賃貸】セントラルキッチン兼店舗の排気能力不足をめぐるトラブル

Topics ……8

国際クルーズ船の清水港 受け入れ再開 全国トップ 他

提携金融機関より ……12

静岡県労働金庫

おめでとうございます ……13

宅建ローン特別キャンペーン 2022 抽選結果発表！

UGRより ……14

土地も検査が必要な時代です！

Topics ……16

国交省 不動産ID 国内全ての不動産に識別番号 他

新築住宅供給事業者の皆様へ ……20

住宅瑕疵担保履行法 届出手続きのお知らせ

一定面積以上の土地取引 ……22

国土利用計画法「届出必要Q&A」

平成25年5月30日、「茶草場農法」が世界農業遺産に認定された茶畑(掛川市)

Vol.488





スマイミー静岡の仕様変更について

スマイミー静岡では、複数の他サイトに連動して物件が掲載されますが、連動先のサイトによってエラーとなる基準が異なることがあります。どのサイトでエラーが出ているのか分かりやすく表示するように、仕様を変更いたしました。

① スマイミー静岡の会員ページにログインした後の「自社物件一覧」

いずれかのサイトでエラーが出ている場合、自社物件一覧画面で、下図のようにエラー表示が出ますので、画面右端の【詳細】ボタンを左クリックしてください。

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 エラー	契約日 登録日 更新日 有効期限	物件番号 状態 共有
[0] [0] [0]	売土地 静岡市 万円 東海道本線 静岡駅より 徒歩 分 (実測)土地面積 m ²	一般・業者間 エラー	23/02 23/02 23/04	公開 詳細
転送先	REINS LIFULL HOME'S			

上図の【詳細】ボタンをクリックすると、当該物件の詳細ページが表示されます(下図)。エラーが出ている場合、サイト毎に、どのようなエラーが出ているの、対処方法が表示されます。

※エラーが出ていない場合は、下図の赤枠内が表示されません。

Home > 自社物件一覧 > 自社物件操作

会員No.00

物件修正のコピー

画像登録も修正

成約・保管・削除

再登録

画像印刷

取引状況

URL生成

取引台帳

パスワードマップ

公開ページ確認

ハトマークサイトエラー

レインズエラー

LIFULL HOME'S エラー

スマイミーエラー

スマイミー静岡や連動先サイトへ転送した時にエラーが出た場合、その内容が表示されます。エラーが無いときは枠も非表示になります。

画像
閲覧回数
他社取込件数

物件概要
物件名/管理番号

公開先
エラー

契約日
登録日
更新日
有効期限

物件番号
状態
共有



貸マンション 静岡市葵区鷹匠 3丁目18-16

- ② エラーが出ている場合は、該当サイトと物件情報が上手く連携出来ていない可能性がありますので、物件情報の修正等の対応を取るようお願いいたします。

＜よくあるエラー例＞

レインズ 物件番号を再確認してください。	レインズ側で直接物件を操作（削除等）した場合に表示される可能性があります。スマイミーから連動したくない場合には、【物件修正&コピー】から、レインズ公開フラグをクリアしてください。スマイミーから連動したい場合、保管後に再登録していただくか、コピー登録後、元物件を削除してください。
LIFULL HOME'S 新築エラー [築年月]	登録した日は新築であっても、広告を更新している間に、新築から1年以上経過してしまったような場合に表示されます。築年月が1年以上経ってしまった場合は、中古物件として再登録してください。
LIFULL HOME'S 不正単語エラー	キャッチコピーに不正単語が含まれているときに表示される可能性があります。LIFULL HOME'S Manager にログインし、掲載ガイドラインの禁止用語をご確認ください。

※スマイミー静岡の総合ヘルプページにも情報を載せておりますので、ご確認ください。もし、エラーの解消方法等について不明な場合は、お手数ですが、スマイミーヘルプデスクまでお問い合わせくださるようお願いいたします。TEL 054-246-1538

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）。楽しみにお待ちください。※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

プラン 100

プラン 200



3000 円のクオカード



5000 円のクオカード

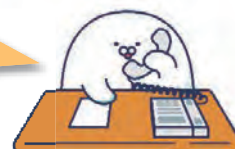


10000 円のクオカード

※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



2022年（令和4年）新設住宅着工統計（令和4年1月1日～令和4年12月31日）



静岡県 建築住宅局 住まいづくり課が発表した2022年（令和4年）の県内新設住宅着工戸数は、19,776戸。前年比約7%減。戸数にして1495戸減と、大きく減少した。（詳細な数値は次ページの表を参照） 一方、全国統計においては前年比から約0.35%増と、2年続けての増加となった。

《地域別の動向》

地域別の着工戸数を前年比で見よう。【東部地域】4.7%減、【中部地域】9.1%減、【西部地域】7%減と、全地域に渡って大きく減少した。着工戸数そのものに注目した場合も、この10年間で最も低い水準となっている。

県下43市区町別では、16市区町で増加、27市区町で減少した。増加割合が一番多かったのは吉田町で95.2%増、次いで裾野市で64.4%増。減少割合が一番多かったのは河津町62.1%減、東伊豆町47.4%減であった。

《利用関係別の動向》

利用関係別の着工戸数を前年比で見よう。【持家】12.87%減、【貸家】0.69%増、【社宅】7.94%減、【分譲住宅】1.49%減と、【貸家】の微増以外は減少となった。

《本年の見通し》

コロナウィルスの影響は薄れ始めたものの、円安やウクライナ情勢等により資材は高騰しており、引き続き本年の住宅着工数については楽観視できないと思われる。

なお、内閣府の月例経済報告（R5.2）によれば、「住宅建設は、底堅い動きとなっている。先行きについては、底堅く推移していくと見込まれる」となっている。

■ 過去10年間の住宅着工戸数の推移

〔単位：戸 〆：対前年増 〴：対前年減〕

	25年	26年	27年	28年	29年	30年	H31年 (R1年)	2020年 (R2年)	2021年 (R3年)	2022年 (R4年)
総 数	〆 28,002	〴 24,497	〴 24,052	〆 24,951	〴 23,377	〆 23,405	〴 22,198	〴 20,397	〆 21,271	〴 19,776
利 用 関 係 別										
持 家	〆 15,799	〴 12,499	〆 12,508	〴 12,160	〴 11,876	〴 11,770	〆 12,013	〴 10,544	〆 11,425	〴 9,955
貸 家	〆 8,314	〆 8,371	〴 7,408	〆 8,563	〴 7,506	〴 7,154	〴 6,270	〴 5,790	〆 5,965	〆 6,006
社 宅	〆 209	〆 212	〴 123	〆 165	〴 145	〴 121	〴 98	〆 355	〴 126	〴 116
分譲住宅	〆 3,680	〴 3,415	〆 4,013	〆 4,063	〴 3,850	〆 4,360	〴 3,817	〴 3,708	〆 3,755	〴 3,699

■ 2022年(令和4年) 静岡縣市町別 新設住宅着工戸数(利用関係別／単位:戸)

市町		持家	貸家	社宅	分譲住宅	R3 総計	対前年比(%) △は減	R2 総計
静岡市	葵 区	597	487	3	323	1,410	△ 23.2	1,836
	駿 河 区	486	861	1	302	1,650	6.7	1,546
	清 水 区	594	391	2	162	1,149	△ 5.4	1,215
	静 岡 市 計	1,677	1,739	6	787	4,209	△ 8.4	4,597
浜松市	中 区	582	683	16	385	1,666	△ 3.6	1,728
	東 区	412	136	22	166	736	△ 15.5	871
	西 区	336	139	3	95	573	11	516
	南 区	256	237	4	152	649	11.1	584
	北 区	294	82	4	35	415	1	411
	浜 北 区	372	243	1	128	744	13.9	653
	天 竜 区	58	20	17	5	100	5.3	95
	浜 松 市 計	2,310	1,540	67	966	4,883	0.5	4,858
沼 津 市		443	378	7	243	1,071	7.7	994
熱 海 市		40	5	4	1	50	△ 39.8	83
三 島 市		228	153	2	70	453	△ 17.3	548
富 士 宮 市		379	162	2	119	662	△ 12.3	755
伊 東 市		127	39	5	32	203	2.5	198
島 田 市		331	99	2	54	486	△ 10	540
富 士 市		745	435	1	256	1,437	△ 13.9	1,669
磐 田 市		490	254	2	208	954	△ 9.5	1,054
焼 津 市		423	227	2	109	761	△ 6	810
掛 川 市		416	143	3	70	632	△ 16.8	760
藤 枝 市		371	142	0	117	630	△ 13.8	731
御 殿 場 市		219	183	1	83	486	△ 21.7	621
袋 井 市		283	96	1	70	450	△ 28.5	629
下 田 市		36	21	3	0	60	33.3	45
裾 野 市		200	28	0	91	319	64.4	194
湖 西 市		144	49	2	40	235	△ 27	322
伊 豆 市		42	20	0	5	67	△ 11.8	76
御 前 崎 市		89	12	1	3	105	7.1	98
菊 川 市		157	22	0	22	201	△ 35.4	311
伊 豆 の 国 市		102	17	1	30	150	△ 40.5	252
牧 之 原 市		116	0	0	14	130	△ 10.3	145
東 伊 豆 町		9	0	1	0	10	△ 47.4	19
河 津 町		10	0	1	0	11	△ 62.1	29
南 伊 豆 町		14	0	0	0	14	△ 6.7	15
松 崎 町		13	0	0	0	13	44.4	9
西 伊 豆 町		4	0	0	0	4	△ 50	8
函 南 町		99	14	1	40	154	20.3	128
清 水 町		84	44	0	74	202	△ 0.5	203
長 泉 町		104	134	0	171	409	45	282
小 山 町		72	48	0	1	121	95.2	62
吉 田 町		103	2	1	19	125	△ 25.6	168
川 根 本 町		6	0	0	0	6	△ 33.3	9
森 町		69	0	0	4	73	49	49
東 部 計		2,970	1,681	29	1,216	5,896	△ 4.7	6,190
中 部 計		3,116	2,221	12	1,103	6,452	△ 9.1	7,098
西 部 計		3,869	2,104	75	1,380	7,428	△ 7	7,983
静 岡 県 計		9,955	6,006	116	3,699	19,776	△ 7	21,271



専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

事案の概要

都内の借地権付き建物を相続したA（長男）・Y1（長女）・Y2（次女）は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物（以下、「本物件」という。）を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者（地主）のBと共に本物件を速やかに第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X（原告）との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約（以下、「本件媒介契約」という。）をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合は、従前の条件にて更新していきます。」（以下、「自動更新条項」という。）と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかった。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC（訴外）より、本物件を坪当たり190万円で買い受けた旨の申し出があったが、Y1・Y2（以下、「Yら」という。）が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと認定するとともに、坪当たり190万円という価格も相場に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本物件をCに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の確定（以下、「別件判決」という。）により、Yらについても本件売買契約締結の意思表示をしたものとみなされ（民事執行法177条1項）、本件売買契約が有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

【自動更新条項の効力】

宅建業法34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨主張するが、前記の説示に照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。

まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例

事 案 の 概 要

平成30年4月頃、X（原告・飲食業）は、Y2（被告・宅建業者）に対して、セントラルキッチン兼店舗として使用する物件の紹介を依頼した。

同年5月25日、Y2はXに、東京都内に所在するY1（被告・不動産賃貸業者）所有の建物の地下1階部分（本物件）を紹介した。その紹介書には、「前業種：ダイニングバー・重飲食相談」等の記載があった。同日、XはY2の案内で本物件を内覧し、XはY2に対して、電気・ガス・水道の各設備の容量を照会したが、排気ダクトの容量については、確認を求めなかった。

その後、XはY2に、セントラルキッチン兼店舗を営業内容とする本物件の入居申込書を提出した一方、Y2はXに、電気・ガス・水道の各設備の容量を回答するとともに、内装工事業者への確認を求め、その確認が取れたら賃貸人に説明をする予定である旨連絡したところ、XはY2に対して、設備に関してクリアできているので、話を進めてほしい旨返答した。

同年6月、Y1とXはY2の媒介により、本物件の賃貸借契約（本契約）を締結するとともに、Xは前賃借人との間で排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受ける造作譲渡契約を締結した。

同年7月、Xは、内装改装工事に着手したところ、翌月にその工事業者から、設置を予定している排気設備に対して排気ダクトの容量が、40%程度しかないとの説明を受けた。これを受けてXは、Y2を通じてY1とその改修工事の協議をしたが、建物の構造上多額の費用を要することが判明したことから出店を断念し、同年11月にY1に対して、本契約の解除を通知した。

平成31年1月、Xは、Y1には本物件を使用収益させる義務の違反、Y2には改修に多額の費用を要すること等の説明義務違反がそれぞれあったとして、Y2に既払い賃料・賃借に要した費用等・逸失利益（1644万円余）の支払いと、Y1に対してはこれに加えて保証金（320万円）の返還を求める通知を行ったものの、Y2らはともにこれを拒絶したことから、同年3月、XはY2らにそれらの支払いを求めて提訴した。

令和3年3月、その請求を全て棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、借主Xの控訴を棄却した。

（Y2の義務違反の有無について）

媒介の対象物件について、賃借人の使用目的に合致するものであるか否かについては、その営業形態・設備改修の可能性等複合的な要因に大きく影響されることから、特段の事情がない限り、媒介業者において、賃借人の使用目的に合致する物件を紹介すべき義務を負うとは解せない。

「①Xは、本物件を内覧し、排気ダクトについても目視し、電気・ガス等の各設備の容量をY2に照会し、回答を得ていること、②Xは、Y2から各種設備について内装工事業者に確認を求められていたこと、③Xの内覧から本契約締結まで10日以上あったこと、④Xは前賃借人から排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受けていること、⑤Xは、他所で飲食店の経営を行っていること」等からすれば、Xは、排気ダクトの容量が、自らの目的とする用途に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあった一方、Y2に対し、明確に排気容量の要望を伝えたとは認められず、Y2において、本物件がXの計画する営業形態に適したものであるか否かの判断を行うべき状況にあったとも認められない。

そうすると、Y2はXに対して、Xの使用目的に合致する物件を紹介すべき義務や説明義務の違反があったとは認められない

（Y1の義務違反について）

Xは、Y1が自らの使用目的に合致する建物を引渡さなかったことは、Y1の義務違反にあたると主張するが、Y1は本契約締結後速やかに本物件をXに引渡ししており、排気ダクトについて一定の性能を保証したような事情も窺われないことに加え、前記の通り、Xは、排気ダクトの容量が、自らの計画する業態に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあったことからすれば、Y1に本契約上の義務違反があったとも認められない。

ま と め

裁判記録によれば賃借人は、他の店舗を賃借した際に媒介を依頼した宅建業者は、自らの使用目的に合致する設備等を備えた物件だけを紹介してくれたと主張したが、媒介業者や賃貸人は、賃借人が予定している具体的な使用内容まで把握していない事が多いうえ、専門家でもないことから、賃借人の責任で専門家に調査・確認を依頼する必要がある。トラブル回避の観点から、媒介業者は、契約前に構造・設備については賃借人側で十分確認するよう助言することも必要であると思われる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

国際クルーズ船の清水港 受け入れ再開 全国トップ

■コロナ禍で受け入れを停止していた国際クルーズ船が3月1日、清水港に寄港した。ドイツの会社が運行するクルーズ船「アマデア」(旧「飛鳥」)で、日本への寄港は3年ぶり。国土交通省によると、2023年の国際クルーズ船の我が国への寄港数は約1200回とコロナ前の6割程度の水準まで回復する見通しという。(日本経済新聞2023.3.2 他)

●清水港に寄港したアマデア号は500人強の乗客の多くがドイツ人で、検疫所の職員が乗り込んで健康状態を確認してから下船して入国審査を受けた。ツビルナー・ギュンターさん(77)は初来日といい、「船の上から眺めた富士山はとても美しかった。日本食にもぜひ挑戦したい」と話した。

20年2月、横浜に入港したダイヤモンド・プリンセス号で新型コロナのクラスターが発生し、国際クルーズ船の寄港が途絶えてから3年目となる。◆外国船社が加盟する日本国際クルーズ協議会によると、欧米では21年夏からクルーズ船の運行が順次再開している。22年時点では欧米エリアのクルーズ船の9割がコロナ前と同様に営業しており、23年にはコロナ前に戻る見通しだという。

プリンセス・クルーズを運行するカーニバル・ジャパンは乗船前の陰性証明や専用アプリへの回答などを求める独自のルールを新設。医務室に医師や看護師が常駐、船内の換気システムも刷新した。

中国人客がどこまで戻るのが焦点

ポイントは、コロナ禍前に最多だった中国人客がどこまで戻ってくるかに移る。19年の訪日クルーズ客215万人のうち、中国発の客は174万人と約8割をしめていた。日本と中国をつなぐ国際クルーズは人気のツアーで、意欲的な消費行動で寄港する各地に恩恵をもたらした。コロナ禍前の主な寄港先は那覇や博多、横浜、長崎などで、那覇や長崎など年間200回を超える港もあった。

■国際クルーズでは船の運航に携わる乗組員に加えて、清掃員やレストランの従業員なども必要で、ホテル業や飲食業などとの人材獲得競争も激しくなりそうだ。県内では、清水港で3月に6回、4月に13回の寄港が予定されており、御前崎港にもダイヤモンド・プリンセス号など寄港予定があるという。川勝知事は、「インバウンドは消費単価が高く、県内観光産業の活性化にとって重要だ。本県の魅力を世界に発信していきたい」と誘客を促進する考えを示した。



清水港に入港する国際クルーズ船「アマデア」(2023.3.1)

県が津波災害警戒区域(イエローゾーン)を7市に指定

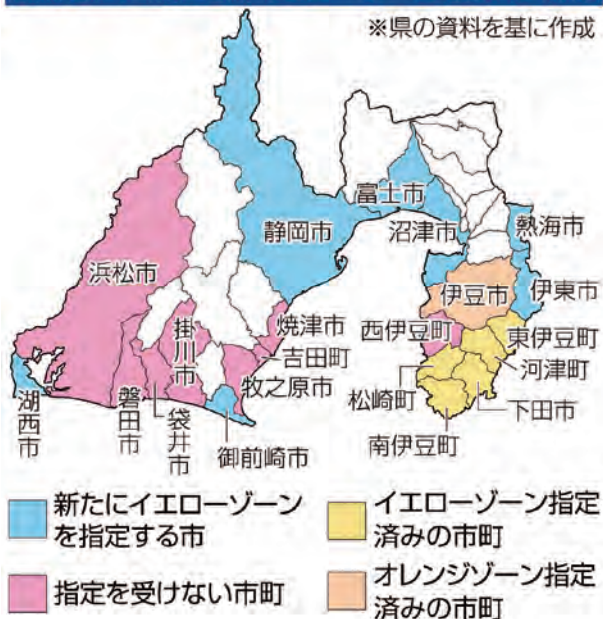
■県は本年3月に津波警戒区域を静岡市など7市に指定した。当初、すでに指定済みの伊豆市などを除く15市町で一斉指定する予定だったが、津波浸水想定に防潮堤の効果が反映されていないとする市町の反発を受け方針転換した。(静岡新聞2023.2.5)

●新たに指定したのは熱海、伊東、沼津、富士、静岡、御前崎、湖西の7市。県が未指定の15市町

を対象にした意向調査でこれら7市が同意したため、関係者や住民対象の説明会を開き指定に向け

津波災害警戒区域(イエローゾーン)の指定状況

※県の資料を基に作成



た調整をしてきた。一方、浜松市や磐田市など8市町は指定に同意しないと回答した。南海トラフ地震対策で巨額の費用を投じて既存堤防のかさ上げなど防潮堤整備を実施してきた中西部の市町が多く、浜松市は「新しい防潮堤の効果を反映させた浸水想定が示されたら検討したい」としている。県は21年度から浜松市沿岸域の防潮堤の安定性検証を実施している。その結果、想定する最大規模の津波でも壊れず、十分な耐震性があることを確認している。浸水想定の見直しについては国土交通省と協議中だという。今後、他の地域の防潮堤も検証作業を進めていく。

●津波災害警戒区域(イエローゾーン)の指定を受けると、津波ハザードマップの作成や、福祉施設の避難確保計画の策定などが求められる。

2022年の国内の出生数(速報値)が80万人割れ

●厚生労働省は、2022年の国内の出生数が前年比-5.1%の79万9728人だったと発表した。出生数80万人割れは、統計を取り始めた1899年以来初めて。コロナ禍で20、21年に婚姻件数が減少したことが影響したと見られる。国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の17年の推計では、80万人割れを2033年としており、想定より11年早く少子化が進んだことになる。出生数は16年から7年連続で過去最少を更新した。今回発表された出生数速報値には日本で生まれた外国人などが含まれる。日本人のみの出生数は6月に公表予定だが、77万人前後となる見通しだ。

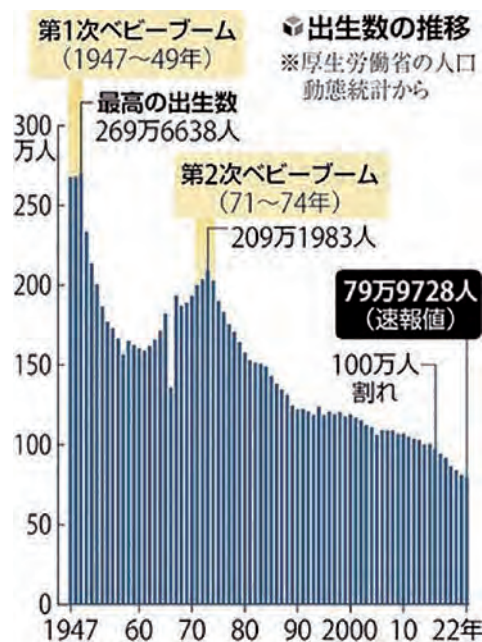
コロナ禍での婚姻数減少が出生数減少に影響か

◆少子化のペースが速まった背景には、コロナ禍での結婚数の減少がある。日本は婚外子が少なく、結婚がその後の出産に直結する傾向があるが、19年に約60万組だった婚姻件数は20年は52.5万組、22年は約52万組にとどまった。少子化は、将来の働き手の減少を招き、経済の縮小、社会保障制度の維持も難しくなる。年金や医療、介護などの社会保障給付費約130兆円の財源のうち、現役が多くを拠出する保険料は全体の半分以上を占める。高齢者を支える将来世代が減れば、保険料の引上げなどの負担増が避けられなくなる。

高齢化で死亡数が増加、人口減も加速

■一方、22年の死亡数は前年比+8.9%の158.2万

人と過去最多だった。死亡数の増加は2年連続となる。第1次ベビーブームの頃に生まれた「団塊の世代」が22年から75歳を迎え始めたことが影響している。社人研は死亡数の増加は40年頃まで続くと予想する。22年の出生数から死亡数を引いた自然減は78万2305人で、過去最大の減少となった。山梨県(人口約80万人)に匹敵する人口が1年で消失した計算だ。(読売新聞2023.3.1)



自宅が地震に強いかわ弱いかわ？ まずは耐震診断を

■昨年も福島県沖地震など各地で地震が起きた。自宅の倒壊を防ぐには耐震化が欠かせない。不安を覚えたら、まずは耐震診断を受けよう。(読売新聞2023.1.3)

建築時の耐震基準が耐震強度を知る目安

●東京都大田区に住む佐藤智一さん(45)は2021年末、所有する中古住宅を耐震補強した。自宅に隣接する2階建ての木造住宅で、21年7月に購入した。子ども部屋などに使おうと考えている。ただ、1979年(昭和54年)に建築され、築40年以上経過していた。耐震診断をしたところ、耐震性の評点は基準の1.0を下回る0.47で「大地震で倒壊する可能性が高いレベル」だった。◆診断から耐震改修工事までを担当した望月工務店(東京都大田区)社長の望月陽さん(67)によると、旧耐震基準で建てられたため、床面積当たりの壁の強度が足りなかったという。特に1階居間の壁の量が足りず、そこに屋根と2階部分の重みが加わっていた。工事は1階で8か所、2階で4か所の壁に耐震ボードを取り付けて補強した他、柱や筋交いの接合部を金物で固定した。工事後の評点は「大地震でも一応倒壊しない」とされる1.0まで改善された。佐藤さんは「子どもが遊ぶ部屋にもなるので安心した」と話す。

●自宅が地震に強いかわどうかを知るための目安が建築時期だ。住宅の耐震性能はその当時の建築基準法に依拠する。1981年(昭和56年)の改正で必要な壁の量などが改定され、2000年の改正では壁の配置バランスや筋交いを止める金具も指定された。81年5月以前は旧耐震基準、81年6月以降は新耐震基準と呼ばれる。日本建築防災協会では、サイト上で耐震診断をすべきかどうかの目安がわかる質問を用意している。建てた時期や被災・増築の有無、壁の配置など10項目の質問に答えると、「ひとまず安心」「専門家に診てもらいましょう」「早めに診てもらいましょう」などと判定が出る。同協会企画調査部の増田康宏さんは、「旧耐震基準の住宅は耐震性能が足りない可能性が高いので、まずは耐震診断を受けてほしい」と話す。

■耐震診断は、壁の強度や建物の形などを調べる実地調査は半日程度で済むが、評点の計算なども含めると2週間前後 余裕をみておくとよい。事業者選びで迷ったら、自治体の窓口などで調べら



耐震改修工事を行った2階建ての住宅
(東京都大田区、望月工務店提供)
※画像は一部修整しています

れる。自治体は通常、耐震診断や耐震改修に対して助成制度を設けているので確認する。全国の工務店で作る日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)によると、耐震改修の費用の平均は旧耐震の住宅で189万円、新耐震は152万円だ。木耐協事務局次長の伊藤健三さんは「評点が1.0を上回る耐震改修が理想で、自治体の助成制度も受けやすい。ただ、工事費用が予算に合わない場合は、生活スタイルに合わせて1階部分だけを補強するなど、工務店と相談してほしい」と話す。



(右写真) 住宅の基礎の強度を測定する望月さん
(左写真) 耐震ボードを組み込んだ壁(望月工務店提供)

松毛川『千年の森』プロジェクトに「手づくり郷土賞」^{ふるさと}

●三島、沼津市境の松毛川(灰塚川)河畔林を再生させた三島市のNPO法人「グラウンドワーク三島」(GW三島)の取り組み「松毛川『千年の森』再生プロジェクト」が2022年度の「手づくり郷土賞」(国土交通省主催)に選ばれた。さらに、昨年12月の発表会で、全国17団体の活動発表の中から最優秀の「ベストプレゼン賞」に選ばれた。

荒廃した土地に“河畔林”を再生

◆松毛川河畔林は、放置された竹林が生い茂り、ゴミが捨てられるなど荒廃していた。1999年にプロジェクトが始まり、竹の伐採、ゴミ拾い、広葉樹の植林を行い、伐採した竹は粉碎してチップにして再利用した。募金などで資金を集め土地も取得。野鳥が暮らしやすいケヤキやエノキの雑木林を再生させた。活動は現在も続いている。

●GW三島の渡辺豊博専務理事は、「荒れ果てて、



「松毛川『千年の森』プロジェクト」で再生した河畔林＝三島市御園で

ゴミだらけの土地が森らしくなり、新しい手づくりの郷土ができつつある。活動が評価され、ありがたい」と喜んだ。受賞発表会には、粉碎したチップやチップ内をすみかにしていたカブトムシの幼虫を持参。伐採した竹が生き物を育てる土に変わったことを示し、ベストプレゼン賞につながったという。(毎日新聞2023.1.18)

【空き家特措法改正】「空き家転用促進区域」を設定

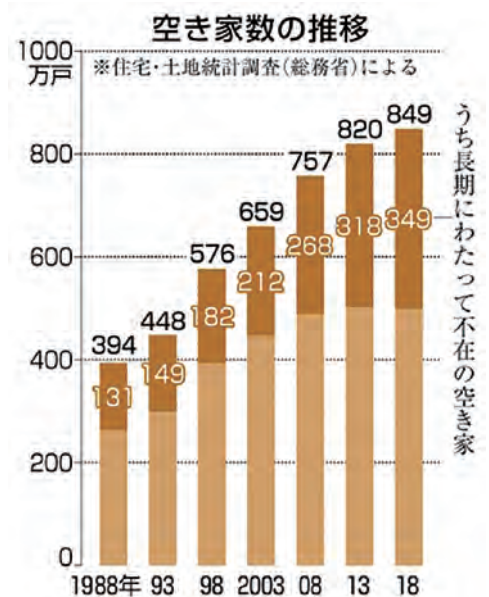
■政府は、空き家対策特別措置法を改正し、空き家の活用を重点的に進める「促進区域」を市町が設定し、カフェや宿泊施設へ転用しやすくした。(静岡新聞2023.1.24)

●空き家総数は2018年までの20年間で1.5倍に膨らんだ。うち賃貸や売却用を除き、所有者が長期不在の物件は349万戸(右グラフ参照)存在する。防災や防犯、衛生、景観への悪影響が指摘されている。空き家は人口減少で今後も増加が見込まれ、建物の状態が悪化する前に有効活用を促したり、老朽化で利活用が難しい建物は解体撤去する必要がある。現行でも倒壊の恐れがあれば、指導、勧告、命令を経て自治体が撤去する「代執行」と呼ばれる仕組みがあるが、台風や地震で損壊が進むなど緊急性が高いときには、一部手続きを省いて撤去できるようにする。「促進区域」は、観光振興に取り組むエリアや中心市街地などに設けることを想定。市町が区域や活用指針を定める。用途が住宅や公共施設に限定されているエリアでも、指針に明記すれば、店舗や旅館への転用を特例で認める。また、

接する道路幅が4m未満であっても、安全が確保されれば、セットバックを免除する特例も設ける。

◆他方、倒壊などの危険がある「特定空き家」では

ないが、一部が破損したままなどの物件を「管理不全空き家」とし、自治体の指導に従わず、勧告の段階まで進んだ物件は税優遇措置の対象外とした。



〈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4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^(※)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^(※)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^(※)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^(※)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が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。
- ※ 佐藤台相談センターでは、日曜ののんびり相談会を開催していません。

●2023年4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。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

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。

宅建ローン特別キャンペーン2022

抽選結果発表!!



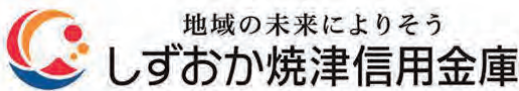
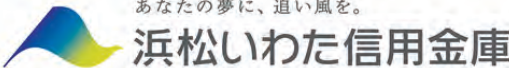
『協賛金融機関様』にご協力いただき毎年実施している「5万円のギフトカード」が当たる抽選会について、今年度もコロナ禍の最中であり、宅建協会の会務運営協議会において、役員立ち合いのもと、厳正なる抽選を実施しました。結果、下記会員様が見事当選されました。おめでとうございます！



▲ 本都会館にて抽選会を行いました！！

支部	地区	当選会員(商号)	支部	地区	当選会員(商号)
東部	三島田方	株式会社アーネスト	西部	浜松	株式会社不動産のおおさわ
東部	沼津	株式会社東静プランニング	西部	浜松	一般社団法人JRE
東部	富士	株式会社ハーモニーエステート	西部	浜松	遠州鉄道株式会社
東部	富士	ラウンズコミュニケーション株式会社	西部	浜松	セキスイハイム東海株式会社西部支社
中部	静岡	U2JAPAN株式会社	西部	浜松	株式会社エステート・パートナー
中部	静岡	株式会社カチタス静岡店	西部	浜松	株式会社ベスト・ハウジング
中部	静岡	静岡セキスイハイム不動産株式会社静岡流通通り店	東部	三島田方	株式会社はるあき
中部	しだはい	有限会社あさひ住宅	中部	清水	株式会社土緑会不動産
中部	しだはい	有限会社アイブロス不動産	中部	しだはい	株式会社大石総合事務所
西部	中遠	遠州鉄道株式会社遠鉄の不動産磐田店	西部	中遠	株式会社アーガス

〈協賛金融機関〉

~~~~~ 静岡県労働金庫 ~~~~~	~~~~~しずおか焼津信用金庫~~~~~
	
~~~~~三島信用金庫~~~~~	~~~~~浜松いわた信用金庫~~~~~
	

宅建ローン特別キャンペーン2022の内、ダブルチャンスの『成約事例を送って下さった皆様の中から、抽選で200名様に1万円のギフトカードプレゼント』企画につきましては、本年3月中旬に抽選を行いました。当選者の方にギフトカードを発送させて頂きますのでお楽しみに！〈当選発表は発送をもって代えさせて頂きます〉

2023年度も「宅建ローンキャンペーン」を行う予定ですので
よろしくお願いします。

土地も検査が 必要な時代です



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
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格(250㎡の場合)

100,000円～

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格(250㎡の場合)

75,000円～

②+③+④
グリーンテスト
保証深度:80cm以内

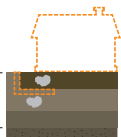
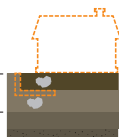
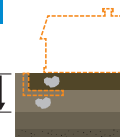
参考価格(250㎡の場合)

80,000円～

③
グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)

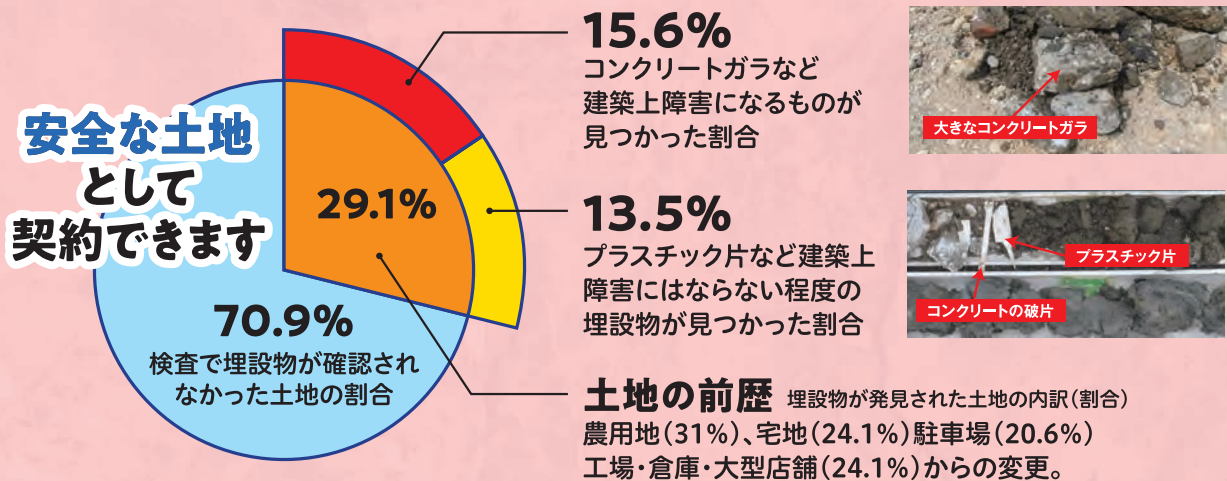
参考価格(250㎡の場合)

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 	※3 	オプション ※3 	

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

土地検査をせずに契約をしていたら、 3人に1人が損をしていたかもしれません



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



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

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

土地検査のお申し込みは



株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

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

UGRコーポレーション株式会社

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

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



【国交省】不動産ID 国内全ての不動産に識別番号

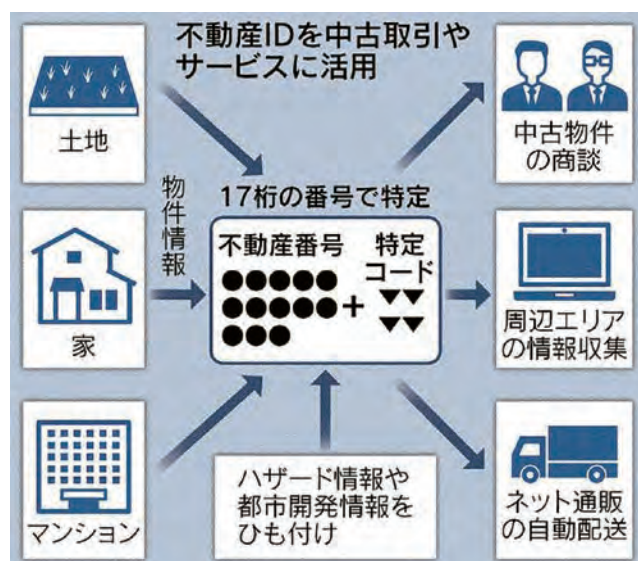
■国土交通省は国内のあらゆる不動産に識別番号を割り振る「不動産ID」の普及に乗り出す。狙いの一つが中古不動産の流通拡大だ。IDにより情報収集の手間が省ける。23年度に活用方法の改善に向けた検証に着手する。（日本経済新聞 2022. 12. 17）

●不動産IDは戸建てや分譲マンション、商業ビルの各部屋など全ての不動産を17ケタの番号で識別するもの。2022年春に本格導入した。国交省は不動産の登記簿に載せる「不動産番号」13ケタと、部屋番号など「特定コード」4ケタで構成する運用ルール作りを進めてきた。狙いの一つが中古物件の取引拡大だ。不動産会社は物件ごとに間取り図や面積、修繕履歴などの情報を集めるが、情報は法務局や自治体などに分散し、データ形式もバラバラだった。それをIDでひも付け、簡単に検索、閲覧ができるようにする。民間の不動産情報サイトは同じ物件を複数掲載することも多い。IDにより同一物件を整理し、利便性を高める。

◆IDの利用により、間取りや過去の取引状況を把握しやすくなる反面、オープンな情報システムを警戒する業者もあり、浸透できるかが課題となっている。不動産業者にとって情報収集の手間が省ける利点があるが、自分たちだけが持つ情報がオープンになることでビジネス機会を失いかねないとの懸念もある。活用が広がらない要因となる可能性もある。国交省は幅広い分野で活用実績を増やし、利用を後押しする。23年度に活用方法の改善に向けた検証に着手する。企業や自治体に使ってもらい、環境整備を進める。例えば、自治体の再開発計画や災害ハザードマップなどの情報をIDにひも付け、提供することを想定する。不動

産価値の変化を予想したり、災害リスクの高い場所を避けたりしやすくなる。保険会社の火災保険料の算出や、ロボットを使った自動配送先の指定などでもIDを使う利点があるとみている。

●不動産サービス大手のジョーンズラングラサー（JLL）が昨年8月に公表した不動産の透明度に関する調査で、首位は英国、2位は米国だった。日本は12位と遅れをとっている。海外投資家の不満は価格情報の得にくさにあるされる。米国では全米の民間データベースで構成する「MSL」で過去の取引価格などを調べられる。JLLの大東雄人氏は「国の主導により信頼性などは確保できる。価格情報といったニーズの大きい情報の開示をどう進めるかが課題だ」と指摘する。



自宅で転ばないために どう工夫したらよいか？

■年齢をとると、屋内で過ごす時間が増える。気を付けたいのが、自宅内での転倒事故だ。何気なく置いた荷物やちょっとした段差にも要注意！（読売新聞2022. 12. 16）

床に置いた本、段差、危険がいっぱい

●高齢者の生活に詳しい居宅介護支援事業所「あさがお清河寺」（埼玉）のケアマネジャー山岸麻弓

さんによると、床の上に置いた物につまずき、転倒する高齢者がとても多いという。日頃、座椅子やこたつを利用している場合、手に取りやすいよ

う周囲の床に積み上げた書類の束や、お菓子の缶などがリスクになる。東京消防庁によると、2019年に転倒事故で緊急搬送された65歳以上の人は約6万人。その約56%が家の中で起きていた。山岸さんは「特に長時間過ごす居室は自分の周りに物を置きがち。いざ立ってトイレや台所などに行こうとすると意識がそちらへ向き、足元のことは忘れてしまう」と指摘する。立つ際、薄型テレビにつかまってテレビといっしょに倒れたり、転倒予防のために取り付けた手すりにタオルを掛けていたため、タオルをもったまま転んだり、想像もしないような事故が起きているという。山岸さんは「整理整頓に加え、普段から自分がどこにつかまったり、どこをたどって移動したりするかを、よく確認し、動線には物を置かないことが肝心です」と話す。

「よいじゅうたく」で転倒防止対策を

●日本転倒予防学会代議員で、日大病院リハビリテーション室の作業療法士・安田彩さんは「高齢になるとバランスを取る力や筋力、視力などが低下し、住み慣れた家でもつまずきやすくなる」と話す。薦めるのが、「よい住宅」を合言葉にした住環境の見直し作業だ。「よ」は「よけずに歩ける動線の確保」、「い」は「居間の整理整頓をする」など覚えておこう(右上表参照)。気を付けたいのが段差だ。1～2cmの段差でもつまずいたり、転倒したりする原因になる。目に入りやすいよう、色テープなどを貼っておくと注意を向けやすくなる。階段がある場合は、滑り止め用のテープやマットを貼っておくのも有効だ。家具の出っ張りにも要注意。

出っ張りが出来ないように家具を配置したい。

厚手の靴下使用の際は特に注意を！

●スリッパはかかとがないため、つまずきの原因になるので避けたほうがよい。「ALSOOKあんし



転ばない部屋作りのポイント

- よ よけずに歩ける動線の確保
- い 居間の整理整頓をする
- じゅう じゅうたんを固定する または使わない
- た 高いところに物を置かない
- く 暗いところには電気をつける

※安田さんへの取材をもとに作成

滑り止めとかかどがついた介護用シューズ



んケアサポート」で福祉用具担当の田辺康晃さんは「素足だと滑りにくいですが冬場は寒い。脱ぎ履きがしやすく、底部分に滑り止めのついた介護用シューズがおすすめです」(上写真)と話している。

行政と企業が協力する「PFI事業」県内32件

■公共事業の設計や建設、運営を一括して民間に委ねる「PFI」の件数が都道府県で2位の愛知県。PFIは民間の柔らかな発想を生かせるのもメリットだ。公営住宅の建て替えでは使い勝手も評価の対象として対面式キッチンが増えた。工費は6%抑えられたという。静岡市がPFIを生かして2012年に設けた清水文化会館マリナートはコロナ禍

前に例年45万人ほどが訪れ、前身施設の2倍以上になった。「マリナート」はJR清水駅に直結しており、定員1500人の大ホールを備えている。コンサートやオペラといった本格的な芸術公演ができる。内閣府の調べでは2022年3月までに公表された県市町によるPFI法に基づく事業は、愛知県66件、静岡県は32件だった。(日本経済新聞2022.12.17)

【沼津駅鉄道高架】 土地区画整理事業が本格始動

■沼津市のＪＲ沼津駅付近鉄道高架化に関連した「静岡東部拠点第２地区土地区画整理事業」のうち、ＪＲ東海道線と御殿場線に挟まれた車両基地周辺12.5万㎡の区域で昨年12月20日、家屋の移転に向けた建物の解体が始まった。（静岡新聞2022. 12. 20）

仮換地指定、建物解体に着手

●昨年12月20日、同市富士見町にある旧ＪＲ東海社宅の取り壊しが始まった。約9,000㎡の敷地に15棟ある旧社宅は、2025年度に解体完了の見込み。空いた土地は御殿場線の高架や側道、新たな住宅地となる予定。07年度に始まった同事業は沼津市が主体となり、車両基地周辺と同市片浜地区の新車両基地周辺5.8万㎡で進めている。総事業費約117億円。現時点で事業完了は38年3月末としているが、県による高架関連工事の完了が41年度まで遅れる見通しで、事業期間が延長される可能性がある。



ＪＲ沼津駅高架化に関連した区画整理事業で始まった家屋の解体工事＝20日午後９時20分ごろ、沼津市富士見町

◆今回の解体は昨年６月、土地区画整理事業に伴う「仮換地の指定」が行われたのを受けて実施され

た。区域には現在106軒があり、このうち約９割が事業に理解を示しているという。

沼津駅南に20階建て規模の再開発ビル計画浮上

■沼津市のＪＲ沼津駅南（大手町）に、地上20階建て規模の再開発ビルが建設されることが明らかになった。駅の至近に立地し、完成後は店舗や駐車場、住居を開設する他、大手テナントの誘致を計画している。規模は駅南の複合施設「イーラde」（地上20階、地下１階、大手町）に匹敵するとされ、鉄道高架化に伴い周辺で進む再開発の核になりそうだ。関係者によると、事業協力者は旭化成レジデンス（東京）と三菱地所レジデンス（同）の共同企業体。地権者らで構成する「大手町五丁目第一地区市街地再開発準備組合」（理事長・古沢隆マルサン書店代表取締役）が決定し、今後、関係機関と都市計画決定に向け協議を始めるといふ。

◆再開発エリアは駅南から沼津港につながる幹線道路「さんさん通り」と仲見世商店街にはさまれた一角。対象は約0.4㌔で、ワシントン靴店や旧マ

ルサン書店仲見世店、飲食店など商業機能が集積した中心市街地に位置する。駐車場を備えて地元店中心に入居し、住居は約100戸のイーラdeより多い戸数を構える計画という。



中心市街地のにぎわい創出に期待

■沼津市大手町の再開発計画が明らかになった日、頼重秀一沼津市長は報道陣に対し、大手事業者がデベロッパーに決まったことを挙げ、「沼津の潜在的なポテンシャルが評価された」と指摘。具体的な課題は今後、関係部局との協議が必要とした上で、「中心市街地のにぎわい創出に寄与すると期待している」と語った。（静岡新聞 2022. 1. 18）

アンプティサッカー つえ両手に縦横無尽の動き

■足や腕に切断障害がある人がつえを使ってプレーする「アンプティサッカー」の日本選手権が昨年11月19、20日に川崎市の富士通スタジアムで開かれ、東京チームが連覇した。選手たちはフィールドを縦横無尽に駆け回り、激しく身体をぶつけあって熱戦を繰り広げた。静岡からもチームが参加した。(毎日新聞2022. 1. 11)

俊敏な動きで相手ディフェンスをかわす後藤大輝選手(中央) 川崎市の富士通スタジアムで



●アンプティサッカーは、病気や事故で足を失った人が「クラッチ」と呼ばれるリハビリ用のつえを使ってフィールドを駆ける。クラッチで故意にボールに触れるとハンドの反則。ゴールキーパーは片腕に障害がある人が務める。試合は7人制で、20～25分ハーフ。フィールドは縦60m×横40mで少年サッカーとほぼ同じサイズだ。日本アンプティサッカー協会には北海道から大分まで11チームが加盟し、競技人口は約100人。11回目となる今大会には、東京、千葉、神奈川・埼玉、大分・大阪の合同チームなど5チームが参加した。小雨がばらつく中で行われた決勝は、東京が分厚い攻撃力を発揮して合同チームに6－1で快勝。正確なパスで攻撃のタクトを振るったエンヒッキ・松茂良・ジラス選手(33)がMVPを獲得した。エンヒッキ選手はブラジル出身で、5歳の時に交通事故で右足を失った。18歳でアンプティサッ



激しく体をぶつけ合う選手たち。フィールドにはクラッチ同士がぶつかる「カチャカチャ」という音が響く

カーのブラジル代表に選ばれ、翌年に親戚がいた日本で就職。以来、アンプティサッカーがほとんど知られていなかった日本で普及に努める第一人者だ。日本代表でも中心選手として活躍しており、昨年9～10月にトルコで開催されたワールドカップにも出場。24か国・地域中11位という成績を収めた。エンヒッキ選手は、「足がなくてもこれだけ動けるということによく驚かれます。カーブや、ぶれ球のシュートを蹴る選手もいるんですよ」と胸を張る。

●大会では、同じ日本代表で「ガネーシャ静岡AFC」(静岡)主将、後藤大輝選手(20)も輝きを放った。

初戦となった東京戦は終始相手に押し込まれる苦しい展開となったが、試合終了直前、相手ゴール前でボールを持つと、俊敏なフェイントでディフェンスをかわし、大きく左へジャンプしてボレーシュート。見事にゴールネットを揺らした。試合後、相手選手から「猫のような動きだった。ほれぼれした」と絶賛された。後藤選手は先天性の病気で1歳の時に右足首を切断。実家が道場だったこともあって2歳から空手を始め、全国優勝の経験もある。さらに義足を使って通常のサッカーも

プレーしており、中学時代はサッカー部で主将も務めた。高校時代にアンプティサッカーを知り、「これなら他の選手と同じ条件で戦える」とクラッチを握った。わずか3年で日本代表にも選ばれ、W杯では7試合で3得点を挙げた。

「俊敏さやキック力など身体能力には自信がある。見ていてびっくりするようなプレーをするので、たくさんの人に観戦してもらいたいですね」と語った。

住宅瑕疵担保履行法

～ R5.3.31基準日の届出手続きのお知らせ ～

住宅瑕疵担保履行法では、年に1回の基準日(毎年3月31日)ごとに、保険や供託の状況について、基準日から3週間以内に届出手続きを行うことが必要です。

令和5年3月31日の基準日が近づいております。届出が必要となる事業者の方は下記をご覧ください、期間内(R5.4.1～R5.4.21)に届出を行って下さい。

なお、今回の基準日前1年間に引き渡しの実績がない場合でも、基準日前10年間に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出を行う必要がありますのでご注意ください。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年1回の基準日(3月31日)から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日

* 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

① 届出書

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書(規則別記第一号様式(建設業)・第七号様式(宅建業))

② 引渡し物件一覧表

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表(規則別記第一号の二様式(建設業)・第七号の二様式(宅建業))

③ 添付書類

- ・住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約を証する書面(保険の場合)
- ・住宅建設(販売)瑕疵担保保証金に係る供託書の写し(供託の場合)

※保険の場合②・③については保険法人より交付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省ホームページ「住まいのあんしん総合支援サイト」(下記アドレス)にてダウンロード出来ます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

住まいのあんしん総合支援サイト

検索

3. 届出先及び届出方法について

1) 静岡県知事 許可・免許業者の方

業者種類	届 出 先	届出方法	問い合わせ先	備 考
建設業者 宅地建物 取引業者	下田土木事務所 都市計画課 【下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町 及び西伊豆町の事業者】	郵送 又は持参 (窓口提出)	0558-24-2109 (送付先住所)〒415-0016 下田市中531-1 下田総合庁舎	届出書の提出部数は、 正1部です。 主たる事務所の所在地 を管轄する土木事務所 に提出して下さい。 郵送の場合は、簡易書 留郵便など確実な方法 による提出が必要です。 「住宅瑕疵担保履行法 届出書在中」と朱書で 記載をお願いします。
	熱海土木事務所 都市計画課 【熱海市及び伊東市の事業者】		0557-82-9191 (送付先住所)〒413-0016 熱海市水口町13-15 熱海総合庁舎	
	沼津土木事務所 建築住宅課 【沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、 伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町及び小山町の 事業者】		055-920-2224 (送付先住所)〒410-0055 沼津市高島本町1-3 東部総合庁舎	
	富士土木事務所 都市計画課 【富士宮市及び富士市の事業者】		0545-65-2248 (送付先住所)〒416-0906 富士市本市場441-1 富士総合庁舎	
	静岡土木事務所 建築住宅課 【静岡市の事業者】		054-286-9346 (送付先住所)〒422-8031 静岡市駿河区有明町2-20 静岡総合庁舎	
	島田土木事務所 建築住宅課 【島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町 及び川根本町の事業者】		0547-37-5273 (送付先住所)〒427-0019 島田市道悦5-7-1	
	袋井土木事務所 建築住宅課 【磐田市、掛川市、袋井市、菊川市、御前崎市 及び森町の事業者】		0538-42-3294 (送付先住所)〒437-0042 袋井市山名町2-1	
	浜松土木事務所 建築住宅課 【浜松市及び湖西市の事業者】		053-458-7283 (送付先住所)〒430-0929 浜松市中区中央1-12-1 浜松総合庁舎	

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

2) 国土交通大臣 許可・免許業者の方

業者種類	届 出 先	届出方法	問い合わせ先	備 考
建設業者 宅地建物 取引業者	国土交通省 中部地方整備局 建政部建設産業課	郵送、 持参(窓口提出) 又は保険のみで 資力確保措置を行 う事業者はオンラ イン届出可◆	建設業者 052- 953-8572 宅地建物取引業者 052- 687-8523	・届出書の提出部数は正1部です。 ・ 静岡県庁を経由せず直接中部地方整備局に提出して下さい。 (送付先住所) 〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1名古屋合同庁舎第二号館

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

◆中部地方整備局に届出を行う事業者(大臣許可・免許)のうち、保険のみで資力確保措置を行う事業者を対象に、オンラインで行政庁への届出を行うことができます。(下記アドレスを参照してください)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/obligation.html>

4. 注意点

- ① 基準日前1年間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件(戸)」である旨の届出が必要です。この場合、住宅瑕疵担保保険法人から交付される「保険契約締結証明書」の添付は不要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は、新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

【問い合わせ先】

- ◎ 大臣許可建設業者 中部地方整備局建政部建設産業課 052-953-8572
- ◎ 大臣免許宅建業者 中部地方整備局建政部建設産業課 052-687-8523
- ◎ 静岡県知事許可建設業者 静岡県交通基盤部建設業課 054-221-3058
- ◎ 静岡県知事免許宅建業者 静岡県くらし・環境部住まいづくり課 054-221-3072

一定面積以上の土地取引には

届出が必要です!

ご存じでしたか?

届出必要Q&A

Q1

国土利用計画法の届出制度とは何ですか?

A

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

Q2

届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

A

一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上^{※1}の土地について、土地売買等の契約^{※2}(対価の授受をとまなう土地に関する権利の移転または設定をする契約)を締結した場合です。

※1) 一定面積以上の土地

- イ) 市街化区域: 2,000㎡以上
- ロ) イを除く都市計画区域: 5,000㎡以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域: 10,000㎡以上

なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

※2) 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡(営業譲渡)、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など

なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1) 契約当事者の氏名・住所等、(2) 契約締結年月日、(3) 土地の所在および面積、(4) 土地に関する権利の種別および内容、(5) 土地の利用目的、(6) 土地に関する対価の額などです。

Q3

届出は誰が行うのですか? また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか?

A

土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者(買主等)が行います。

契約(予約を含みます。)を締結した日を含めて2週間以内(たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

※届出期間の最終日が行政機関の休日(土日、国民の休日、十二月二十九日～翌年一月三日)である場合には、特例として、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

※注視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約(予約を含みます。)の6週間前に届出が必要です。監視区域については面積要件等も違いますので、詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

Q4

届出をしないとどうなりますか?

A

届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

Q5

連絡窓口・連絡先はどこですか?

A

国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関するご相談については、次の都道府県・指定都市の連絡窓口・連絡先にご連絡ください。

URL

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_1k2_000001_00004.html

国土利用計画法 都道府県・指定都市窓口



2023年2月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
2月3日	名古屋	中部圏流通機構 企画事業委員会	(相談5件)
4日	本 部	第2回 入会促進・退会抑制 特別委員会	
5日	本 部	空き家ワンストップ相談会（オンライン相談）	
6日	京 都	中部地区・近畿地区 合同連絡会	
7日	名古屋	中部圏流通機構 法務指導委員会	
〃	本 部	第5回 総務財政委員会	(来館相談4件) (受講者57名)
〃	〃	次期宅建システム移行説明会（Web）	
8日	本 部	月例法律相談	
9日	浜 松	取引士法定講習	(次年度 試験会場)
13日	金 沢	石川県宅建協会 会館内見・落成記念祝賀会	
14日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
〃	島 田	島田工業高校 訪問	
20日	本 部	第3回 中間監査・正副会長会	
22日	本 部	第4回 初級実務研修会	(受講者23名)
〃	〃	月例法律相談	(来館相談1件)
24日	本 部	不動産コンサルティング 自主研修会	(受講者20名)
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談12件、電話相談205件)
Webシステムによる取引士法定講習（2月分）			(受講者42名)

2023年1月 宅建ローン等の実績（1/1～1/31）

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	35	35	42	112件
		金額	37億75万円（新築戸建92、中古戸建16、中古マンション4）			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	4	0	4件
		金額	1億1,870万円（土地購入新築3、新築戸建1）			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	1	1	0	2件
		金額	3,300万円（新築戸建2）			



「ハトマーク」をご活用下さい！

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

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



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

2023年度 会費払込票(郵便ハガキ)をお送りします

宅建協会の会費(通常)

引続き

月額 **4,000 円** を → **月額 3,000 円** に減額します
(年額 48,000 円) (年額 36,000 円)

足掛け4年にも及ぶコロナ禍において、Web研修、リモート会議の採用、資料のペーパーレス化等により、経費削減効果が顕著になって参りました。よって、過去2年間にわたり会費を減額致しましたが、本年度も会員の皆様に対する支援策の一環として引き続き減額できる見込みとなりました。今後も事業内容の精査・研究・開発、事務の効率化に取り組んで参りますので、ご理解ご協力をお願い致します。(なお、従業者賦課金、保証協会及び政治連盟の会費は、従来どおりで減額はございません)

1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

いつでも

皆様のご都合の良い時間にお支払いいただけます。

どこでも

全国のコンビニエンスストアよりお支払いが可能です。取り扱い店舗も、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、ミニストップ、デイリーヤマザキなど、県内を網羅しています。

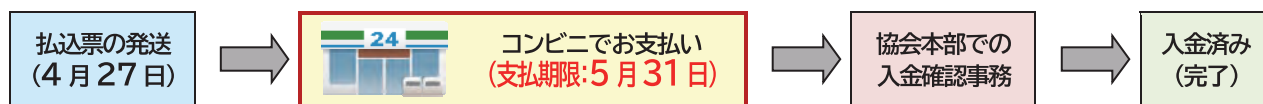
かんたんに

払込票(兼 請求書)に添えて現金をお持ちいただくだけで、コンビニ店頭で簡単にお支払いができます。振込手数料のご負担もありません。

2. 払込票(兼 請求書)は、圧着ハガキで郵送します

- ① 会費のご請求は、従来どおり**前期と後期**に分けて行います。なお、前年度分の会費が未納の場合は、本年度分に加算して請求させていただきます。会費明細が記載された **払込票(兼 請求書)** を**圧着ハガキ**で郵送しますので、これをお近くのコンビニへご持参の上お支払い下さい。個人情報漏洩の心配はありませんので、ご安心ください。
- ② 払込票には**支払期限**が設定されています。**期限を過ぎますとその払込票では支払いができなくなります**ので、必ず期限までにお支払い下さい。これ以降は指定口座への振込みをお願いすることになり、振込手数料もご負担いただくことになりますので、ご注意願います。
- ③ 領収書は、改めて協会より発行致しません。**コンビニ店頭で受領印の押された領収書と請求書の部分がその場で返却されます**ので、大切に保管して下さい。(当協会の会費・賦課金は消費税法上 **不課税**に該当しますので、インボイス制度の適用はありません)

3. 会費ご請求の流れ(2023年度:前期分) … 後期分も同様の流れです



4. その他、お願い

- ① 収納代行による電算処理にて集計を行いますので、本部・支部での現金による受領は致しません。お手数でも最寄りのコンビニエンスストアでお支払い下さるよう、お願い致します。
- ② 会費等請求総額がコンビニ支払限度額(30万円)を超える場合、または会社の規程で現金を持ち出すことができない場合は、指定口座への振込みによるご請求を別途させていただきますので、ご一報下さい。(この際の振込手数料はご負担願います)
- ③ 政治連盟の会費につきましても、コンプライアンス遵守により、同様の払込票を別途郵送致します。

【注】 雨などで圧着ハガキが濡れてしまった場合は、必ず乾かしてから開いて下さい。

所属支部への「変更届」提出のお願い

事務所の所在地、商号、代表者氏名、取引士その他の事項を変更したときは、所定の変更届を30日以内に所属支部を経て当協会宛て提出することになっています(定款施行細則 第5条)。特に従業者については、採用、退職、配置替え等の異動の際、その都度提出が必要となります。

様式は協会ホームページよりダウンロードが可能です。会費徴収事務に関連し、従業者賦課金算出のための基礎データとなるものですので、年度末に変更が生じた場合は、本年 **4月17日(月)** までに変更届をご提出下さい。