

(毎月発行)

2023年(令和5年)5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



ウェルカムVTRや映像によるプロローグ。巨大な家康像もお出迎え。

「スマイミー静岡」情報 ...2

スマイミー静岡と at home との連動の再開について

2023年：地価公示 ...4

県内住宅地・商業地 下落幅縮小

Topics ...8

特措法改正 管理不全空き家は税優遇の対象外 他

取引紛争の事例と解決 ...12

【売 買】境界合意を覆した隣地所有者に対する売買代金減額分の損害賠償請求

【その他】隣地により日照権を侵害されたとする戸建住宅居住者の損害賠償請求

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まかせください！

提携金融機関より ...16

静岡県労働金庫・三島信用金庫

Topics ...18

住宅ローン、今から組むなら変動金利型にする？ 他

▲ どうする家康「大河ドラマ館 静岡」ホームページより

【開館期間】 令和5年1月27日～令和6年1月28日

【場 所】 静岡市葵区宮ヶ崎町102(静岡浅間神社 境内)

Vol.489





2023 年 5 月のお知らせ!

スマイミー静岡 6周年記念 発送のご案内

『スマイミー静岡』OPEN 6 周年記念として、『たくすけクオカード』をスマイミー静岡会員に贈らせていただきました。(4月末に発送) コンビニ等でご利用いただけます。

※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。

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

※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。

スマイミー静岡と at home との連動の再開について

昨年行われました全宅連ハトマークサイトの全面改修に伴い停止しておりました、スマイミー静岡と、at home の物件連動が再開されます。(5月中予定)

特徴 1

全宅連の運営するハトサポ BB からの連動と異なり、at home と直接契約することなく、スマイミー静岡から物件を連動掲載することが出来ます。そのため、at home サイトへ掲載するための初期費用や、月額基本料は発生せず、物件を掲載した分のみの課金となります。

※ スマイミー静岡の利用料金は発生します。

特徴 2

掲載費用は、
賃貸居住用物件／駐車場物件は、1 物件 14 日間公開で 759 円 (税込)。
売買物件／賃貸事業用物件は、1 物件 14 日間公開で 1,518 円 (税込)。
ATBB のみ公開は、1 物件 14 日間公開で 55 円 (税込)。

※ 期間途中で公開を取り下げた場合も、費用は発生します。

使用方法

物件の登録、修正、成約等は、全てスマイミー静岡から行います。
スマイミー静岡で、物件を登録するときに、【転送先】として「レインズ」、「ハトマークサイト(ハトサポBB)」、「at home」、「ATBB」のチェックボックスが表示されますので、at home への掲載を希望する場合は、チェックをつけて、物件を登録します。

※ at home 連動のための申込書等は必要ありません。

※ チェックをつけて物件登録(公開)をすると、課金対象となります。

※ 使用方法の詳細は、スマイミー静岡ログイン後の、総合ヘルプページのマニュアルをご参照ください。

参考図

公開属性【必須】	☒ 一般・業者間	☐ 業者間
転送先ヘルプ	☐ レインズ ☐ ATBB	☐ ハトマークサイト(ハトサポBB) ☐ at home(一般サイト) ※有料オプション

注意点

- ① スマイミー静岡の【スマイミーのみ利用プラン】を選択している方は、at home 連動機能はご使用出来ません。スマイミー静岡の料金プラン設定で、【物件 30】以上のプランをご選択ください。
※【物件30】以上のプランは、ライフフルホームズへも連動します。
- ② ATBBの管理画面を使用することは出来ません。物件の掲載や訂正は、全てスマイミー静岡から行います。
- ③ 現在、at home の会員となっている方でも利用が可能です。ただし、ATBBの管理画面から掲載した物件とは別枠の掲載となります。
- ④ 一回の課金で、丸14日間(登録日の翌日は、日の途中からの掲載になるため、カウントされません。そのため約15日間)の掲載になります。
- ⑤ スマイミー静岡の利用料金とは別に、at home から利用料のご請求があります。

掲載可能な物件数が少ない

毎月、物件を掲載するわけではない

一度の登録で複数サイトに掲載したい

この物件の広告には特に力を入れたい

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

2023年
地価公示

県内住宅地・商業地下落幅縮小

●国土交通省が3月22日発表した県内公示地価(1月1日時点)は、コロナ禍の行動制限緩和を背景に一定の回復基調を示した。旅行、飲食の需要増で観光地や中心商業地が伸長し、利便性の高い住宅地や工業地も堅調。沿岸部は全体的に下落が続くが、下げ幅は若干縮小している。各地の需給や取引状況は次のとおり。(静岡新聞2023年3月23日号などより転載＝文責：事務局)

(以下文中に出てくる価格は1㎡当たりの単価。変動率(%)は当該市町平均の対前年比)

県 東 部

三島・長泉との市境地域が活況(沼津市) 中心街では引き合いが強い(熱海市)

沼津市

住宅地は-1.3%。地域による明暗が拡大している。大岡や岡宮などの東部は長泉町や三島市の代替地として求める動きもあり引き合いは強い。岡宮は10万5千～12万円が中心で、強気の価格設定も。供給が限られる中心部も売り手に優位な状況が続く。西部は下落が続くが、下げ幅は縮小傾向。沿岸部の南部は依然低調。実勢価格が公示地価の半値以下になるケースもあるという。商業地は-1.5%。沼津駅に近い高島町で16万5千円の売買事例があった。再開発の余地が大きい駅南口への関心が高まっている。

三島市

住宅地は交通手段や買い物の利便性に優れた市街地で人気が高い。三島田町駅に近い南田町や南本町では21万円の売買があった。三島駅周辺は整備計画が進む駅南口の再開発事業への期待から引き合いが強いが、物件は少ない。利便性が悪い郊外は、横ばいかやや下落傾向にある。商業地も市街地で上昇している。

富士市

住宅地は-0.7%。建築費の上昇もあって、住宅購入の予算を抑えたい消費者が買い急がないなど需要は一服している。JR富士駅に近く利便性の高い本市場、横割などは横ばい。商業地は青葉町が依然として人気だが供給は枯渇している。工業地は+0.2%で、大規模用地に関する問

い合わせもある。

富士宮市

住宅地は-0.8%。依然として供給過多が続く中でも長期の低金利などで下落幅が緩やかになった。新規分譲の多い万野原新田は-0.2%と下落幅が小さい。-0.9%の商業地は中規模分譲地でも4万円台の取引が多く、郊外型の大型店舗の出店が目立つ。工業地は横ばい。巣ごもり消費が堅く、流通業用地での取引が多い。

裾野市、長泉町、清水町

長泉町は、住宅地が県内トップとなる+0.9%。JR三島駅に近い下土狩や中土狩は17万円台の取引があった。ファミリー層の人気が根強く、供給不足で上昇傾向が続く。裾野市は-0.9%。生活環境の整った伊豆島田では13万円台、佐野では11万円台の取引がある。建設が進むトヨタ自動車の実証都市「ウーブン・シティ」に隣接の岩波は、域外への波及効果が未知数で9万円と低調。清水町は横ばい。北東部は人気で、三島市に隣接する新宿は13万円台。南部の徳倉や湯川は9万円台と低水準が続く。

御殿場市、小山町

御殿場市の住宅地、商業地ともに-0.1%。利便性の高いJR御殿場駅周辺は物件が少ない状況が

続き高値で取引される。御殿場南小校区で11万円、やや駅から離れた朝日小校区で8万5千円の取引があった。小山町須走は国道パイパス整備の影響で動き始め、1万8千円の売買実例があった。北郷地区も引き合いがある。

熱海市

観光需要の回復により、商業地は+6.9%。5年連続で上昇した。中心街に供給可能な土地が少なく、売り物件が出るとすぐに引き合いがある状況。飲食店が多い中央町や咲見町で30万円超の取引があった。上昇傾向はしばらく続きそう。住宅地も+0.4%。小学校やこども園がある桜町で約10万円の取引があった。

伊東市

住宅地は-0.8%。下落傾向が続いている。継続5地点のうちファミリー層に人気の吉田地区で上昇したが、ほか1地点は横ばい、残りは下落した。商業地も同様に下落傾向が続き-1.3%。コロナ禍以降、首都圏を中心に移住を検討す

る動きは活発。伊豆高原地域で1万～2万円程度の取引がある。

伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地、商業地ともに3市町的全調査地点で下落した。住宅地の平均変動率は伊豆市で-2.4%、伊豆の国市で-1.8%、函南町で-1.5%と下落傾向が続く。利便性が高い伊豆箱根鉄道沿線は一定の人気がある。修善寺駅近くの伊豆市牧之郷では特に分譲地の取引が活発。函南町柏谷では10万円の取引もある。

下田市、賀茂郡

住宅地は東伊豆町の-2.9%を筆頭に全地点で下落した。-1.5%の下田市では、市役所の移転先の蓮台寺で3万円台半ば、鍋田では4万円前後の取引があるなど引き合いは強い一方、物件は少ない。商業地は総じて動きが鈍い。松崎町や西伊豆町の住宅地は特に低調。移住者からの建物付き物件への需要は一定程度ある。

県中部

駅近は利便性で堅調（静岡市葵区・駿河区） 市立病院周辺に関心集まる（焼津市）

静岡市葵区、駿河区

住宅地は葵区が+0.6%と2年連続で上昇。駿河区も+0.2%と直近10年間で初めてプラスへ転じた。JR静岡駅、東静岡駅周辺は分譲、中古マンション需要も含めて堅調で「利便性を重視するコンパクトシティー化の傾向が進んでいる」という。取引例は葵区西草深町で30万円台後半、子育て世代に人気の駿河区中田で25万円前後、静岡鉄道沿いの葵区古庄で約15万円など。沿岸部は動きが鈍い。商業地は葵区+0.6%、駿河区+0.4%といずれも2年連続で上昇した。葵区の中心街で空き店舗の引き合いは強い。

静岡市清水区

津波への警戒に加え、昨秋の台風15号による浸水被害で全体に下がっている。

住宅地は-0.9%。いずれも浸水被害がなかったJR草薙駅周辺や青葉町で14万円台前半。中矢部町で11万円台後半と持ちこたえた一方、巴川沿いではほとんど取引がない状態となっている。商業地では辻で11万円の取引があった。

焼津市

住宅地は市全体で-1.3%。高校が近く、子育て世代の人気の高いJR西焼津駅周辺や小土で8万～9万円台の取引。道原や祢宜島は商業施設や病院が近い利便性の高さから引き合いが強く、6万円台の売買実績があった。JR焼津駅周辺や沿岸部、大井川地区は物件が少ない状況が続く。商業地は-1.2%。

藤枝市

住宅地は-0.4%。JR藤枝駅周辺の人気は高いが、全体的に物件数は少ない状況が続く。駅から徒歩20分圏内の高岡は6万～7万円台。

高洲は6万円台の売買実例があり、ファミリー層からの引き合いが強い。幹線道路や商業施設が近い住宅地では、下藪田で4万円台の取引があった。商業地は+0.3%。

島田市 住宅地は-1.0%。JR島田、六合駅周辺は旺盛だが、供給が少ない状況が続く。島田駅まで徒歩10分圏内の横井で4万5千円前後。小学校に近い金谷根岸町で3万8千円台の取引。比較的人気のある河原で3万4千円台。「この数年で

住宅価格が上がり、土地の実勢価格は下落している印象」。商業地は低調で-1.5%。

牧之原市、吉田町 住宅地は、牧之原市が-1.6%、吉田町が-2.0%。いずれも沿岸部の取引は低調。牧之原市では商業施設が密集する細江で3万円台前半の取引があった。吉田町は内陸部の神戸、大幡では一定の需要がある。新規出店の動きは鈍く、商業地は牧之原市が-2.7%、吉田町が-1.9%。

県西部

遠州鉄道沿線で上昇（浜松市中区） 西部で大型商業施設の開業間近（掛川市）

浜松市中区、東区、西区、南区

住宅地は中区と東区が+0.5%、県内変動率上位10に中区の遠州鉄道沿線3地点が入った。上島は軒並み10万円以上。一方、高級住宅地で好条件の山手町、蛸塚などは18万~21万円でも「土地が出れば飛ぶように売れる」。東区は商業施設が近い丸塚町や上新屋町などで引き合いが強くそれぞれ9万円前後。昨年に浸水被害があった地域は敬遠されている。西区は-1.0%だが下落率は縮小した。南区は-0.1%。商業地は中、東区でそれぞれ+0.7%。ドラッグストアなどの需要が強い。中区の街中は様子見状態。

浜松市浜北区

住宅地は+0.5%。商業地は+0.2%。遠州鉄道沿線の人気は高く、小松で6万円台、西美蘭で7万5千円前後。一方、昨年9月の台風などによる大雨で浸水被害があった地域は弱含みで「しばらく影響はありそう」。商業地は国道152号沿い中心に自動車販売店などの出店意欲が強い。工業地は供給が乏しい。

浜松市北区

市街地へのアクセスの良さから人気が根強い初生町の住宅地は+1.2%。10万円台で売買が成立する。2021年にサーラ音楽ホールが開館した新都田周辺も需要が高まり、8万~9万円での取引実績がある。対照的に旧引佐郡は引

き合いが乏しく、細江町、引佐町では3%以上の下落があった。工業地は+1.5%。

浜松市天竜区

住宅地は-2.6%。商業地は-2.8%。住宅地で最も動きがあるのは区画整理地の船明。2万円前後の安値が受け、子育て世代の新築が増えている。商業地は二俣町のクローバー通り商店街で新規出店があった他、長年跡地利用が問題となっていた商業施設テピア跡にドラッグストアが新店舗をオープンした。

湖西市

住宅地は+0.2%、商業地は-1.0%。住宅地はJR新所原駅周辺が堅調で10万円以上の取引があった。鷺巣地区は物件が少なく低調。新居町は沿岸部が県の津波災害警戒区域に指定され、下げ止まり感が出ている。工業地は横ばいだが、夏にはトヨタ自動車の子会社が新工場を稼働する予定で、引き合い増が予想される。

磐田市

住宅地、商業地ともに-0.3%。下げ幅は縮小した。JR磐田駅に近い中泉の宅地需要は底堅く、7万円台後半も。生活の利便性が高い見付では、8万円台半ばの取引があった。沿岸部では低価格の宅地を求める動きがあり、下げ止まり感も出てきた。昨年9月の台風15号で浸水被害を受けた今之浦は需要が落ち込んでいる。

掛川市

住宅地は-0.3%。J R掛川駅南側の緑ヶ丘で6万円台前半～7万円弱。駅徒歩圏内の人気が高く、一方で供給は少ない。市西部では、高御所で建設が進む大型商業施設の開業を控えて動きが活発化している。長谷で5万円台半ばの取引があった。沿岸部は引き合いが弱く、小刻みな下げが続いている。商業地は-1.1%。

袋井市、森町

袋井市は住宅地が横ばい。利便性の高い葵町、愛野南が堅調で、市街地の旭町で6万円の売買事例。沿岸部と昨秋の台風15号の

被害が大きかった袋井駅南地区などは低迷し、二極化が進む。森町の住宅地は-1.1%。近隣市が人気で、引き合いは低調。中心部は需要があり、南町で4万2千円の取引があった。

菊川市、御前崎市

菊川市の住宅地は-0.2%。4つの調査地点のうち堀之内と本所は横ばい。J R駅付近の柳、潮海寺、東名高速道インターチェンジがある加茂の人気は堅調で、6万円前後で推移している。御前崎市の住宅地は-0.4%。人口減少が進み全体的に動きは鈍い。中心部よりやや外れた佐倉で1万～2万円台の取引がある。

解説 旺盛なマンション需要、中心市街地の地価回復

■ 3月22日発表の県内公示地価で、都市部の中心市街地で回復傾向が続く一因に、全国の大都市圏と同様の旺盛な分譲マンション需要が挙げられる。用地を探す事業者の活発な動きやマンション建設による市街地人口増の効果が、地価を上向かせる好循環を生んでいる。首都圏からの移住者増や投資用物件としての人気の高まりも相まって、当面は需要が底堅いとみられる。

移住者、投資目的…購入目的も多様に

◆ J R三島駅周辺では、駅南側の繁華街・広小路や駅北から徒歩圏の長泉町南部などで、複数の分譲マンション建設が進む。新幹線で通勤できる利便性と近年のテレワーク普及で、首都圏からの移住希望者が増加。同駅周辺で建設中の県内開発業者は、「完成前だが問い合わせは多い。首都圏での急激な価格高騰を受け、三島の近さと割安さが注目されている」と語る。浜松、静岡両市でも市街地で物件が増えている。今年2月に浜松市中区砂山町に開設した遠州鉄道のマンションは、販売開始後約5か月で全39戸が完売。担当者は「資材価格が急騰する前の価格設定で割安感もあった

と思うが、完成前に完売するとは」と驚く。ある不動産鑑定士は「人口が増えることで、周辺の商業地も含めた地価の押し上げにつながる。一方で、郊外と格差が拡大する可能性もある」とみる。

● 日本の不動産市場は低金利で資金調達でき、年間賃料収入を物件取得価格で割った投資利回りは安定しているとされる。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(J L L)によると、20年の日本の不動産投資総額に占める海外投資家の比率

は34%で、コロナ禍でも魅力的な市場と位置づけられていた。米欧の利上げ長期化による景気後退など先行きには不透明感もある。J L Lがまとめた22年の世界の不動産投資額は1兆290億ドル(約136兆円)と前年比で19%減った。足元で投資縮小の動きが見られ、金融システム不安も懸念材料だ。三井住友トラスト基礎研究所の坂本雅昭氏は「海外の市況悪化が日本の不動産価格の下落圧力となる可能性がある」と話す。(静岡新聞2023. 3. 23他)



マンション建設が進む静岡市の中心市街地＝22日午後、静岡市葵区

[空き家特措法改正] 管理不全空き家は税優遇除外

■政府は「空き家対策特別措置法」を改正し、窓や壁の一部が壊れているといった「**管理不全の空き家**」を対象に税の優遇を見直す。自治体からの改善勧告に対応しない場合、住宅用地の固定資産税を軽減する特例から外す。（日本経済新聞2022.2.1）

空き家を放置すれば税負担が4倍に

●土地にかかる固定資産税のうち、住宅の敷地の用に供されている土地については軽減措置がある。特に敷地面積200㎡以下の小規模宅地については、土地評価額を1/6として課税することになっている。そのことが空き家（建物）を取り壊さずに放置する一因となっていた。2016年度の改正では、倒壊する危険性のある「**特定空き家**」は改善勧告に従わなければ特例から外すことになったが、今回の見直しでは、「特定空き家」の予備軍となる「**管理不全空き家**」を除外対象に加える。壁に亀裂が入っていたり、窓の一部が割れたりしている建物を想定している。全国で少なくとも約24万戸が当てはまる。法改正後にガイドラインを策定して具体的な条件を定める。特例から外れ平均的な宅地になると土地所有者が納める税額は4倍程度に増えると試算される。空き家は放置期間が長くなればなるほど防災や景観、衛生上の問題も生じる。周囲に悪影響を及ぼす前に早期の建物処分を迫る。

◆茨城県土浦市は1月、空き家対策法に基づき築100年を超える空き家の解体工事を始めた。同市で初の行政代執行だった。市は10年前にこの空き家の所有者に指導や勧告をした。4年前には特定空き家に認定したが、手続きなどもあり解体着手までに時間を要した。解体費用は200万円強で、費用を相続人に全額請求する。

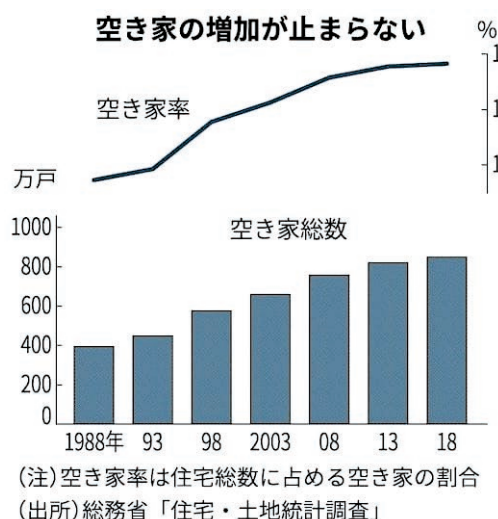
◆京都市は22年、空き家などの所有者への課税措置を盛り込んだ条例を制定した。普段は住んでいない物件を対象に、固定資産税の評価額に応じて新税を課し、空き家対策の財源に充てる。26年以降に施行する。

空き家の活用促進に“規制緩和”も

●空き家対策として政府が力を入れるもう一つの柱は空き家の有効活用に向けた規制緩和だ。中心市街地や観光地などを対象に「活用促進区域」を創設する。住宅に用途が限定されている区域の建物でも、市町が活用指針を定めれば、店舗やカフェなどに使える方向だ。建物を建て替えるには、防災や緊急車両通行のため幅4m以上の道路に接して建てる義務があるが、燃えにくい構造にするなど安全を確保することができればこうしたルール

を緩めることも検討する。

■国交省調査では、空き家所有者の3割は将来もそのままにする意向を示した。賃貸や売却の意思があっても「何もしていない」との回答は4割に上る。東洋大の沼尾波子教授は、「地域の将来像の共有を通じ地域レベルで空き家をそのままにしない意識を醸成することが大切」と指摘した。



空き家対策の法改正のポイント

①税制優遇の見直し

倒壊の危険のある「特定空き家」に加え、予備軍の「管理不全空き家」も固定資産税を減らす特例から除外

②空き家の有効活用

- ・中心市街地や観光地で「活用促進区域」を設け店舗に転用しやすく
- ・NPOなどを支援法人に指定し、物件をマッチング

③解体手続き

緊急時には勧告などの手続きを簡略化し自治体が解体を代執行できる仕組みを新設

“シニア向け”分譲マンションに関心が高まる

■東京都練馬区に住むAさん(75)夫妻は昨年秋、シニア向け分譲マンション「デュオセーヌ江古田の森公園」に住み替えた。夫婦とも健康面に大きな支障はなく介護を必要とする状態ではないが、同マンションには24時間見守りサービスや看護師資格を持つスタッフによる健康相談があり、万の際に頼れると思ったからだ。シニア向け分譲マンションは基本的に自立して日常生活を送ることができる人を対象に食事や医療といったサービスを提供する。シニア向けとしているものの、一般の分譲マンションと同じように民間事業者による分譲住宅だ。

◆シニア向け分譲マンションが増えている。専有面積は平均約60㎡で、間取りは1LDK～2LDKが多い。団塊世代が老後の住まいとして関心を寄せている。シニア向けの住まいとしては、他に**有料老人ホーム（住宅型）**や**サービス付き高齢者住宅（サ高住）**がある。それぞれの特色を比較したのが右の表だ。

●シニアの住宅選びでは医療体制が重要になる。シニア向け住宅では医師の配置は任意で、病気・ケガの際の対応は施設ごとに様々である。外部の医療機関と提携するケースが多いが、例えば、定期的に訪問診療をするのか、往診や救急対応まで可能なのかなどを確認したい。注意したいのは介護面だ。シニア向け分譲マンションは居宅介護支援などの介護サービスを併設する例があるが、基本的に自立した人を対象とした設計や人員体制になっている。要介護度が高くなったり、認知症になったりした場合は、要介護向けの施設に移らざるを得なくなる可能性がある。一方、有料老人ホームは自立した人向けと要介護の人向けの施設を併設する例があり、介護が必要になれば要介護

➡ 向けの住居に移ることが可能だ。サ高住も介護のニーズが高いことから「要介護者や認知症高齢者の入居を前提に設計し、介護事業所を併設するところが多い」という。シニア向け分譲マンションは所有権を取得しているので売却できるが、どの程度の資金を確保できるかは不透明。ファイナンシャルプランナーの岡本典子氏は「将来の介護を想定し、次の施設の費用を別に用意しておいたほうがよい」と話す。（日本経済新聞2023.2.18）

シニア向け分譲マンションの供給戸数



(注)竣工年ベース。東京カンテイのデータを基に作成

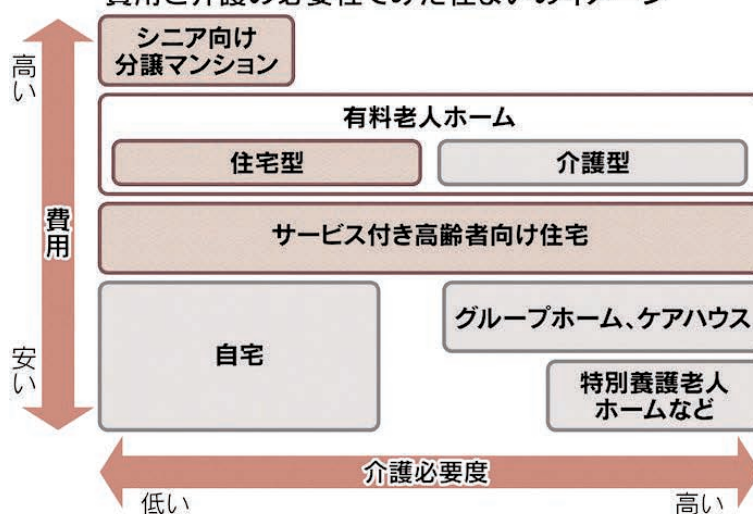


自立した生活ができる人が入居可能な住まいの例

	シニア向け分譲マンション	有料老人ホーム（住宅型など）	サービス付き高齢者向け住宅
サービス・施設例	生活相談、レストラン、運動・娯楽室	生活相談、食事	安否確認、生活相談、食事
権利	所有権	利用権	賃借権
費用			
購入/入居費	2000万～5000万円	数百万～数千円	0～数十万
月費用	5万～10万※1	15万～30万※2	10万～20万※2

(注)費用は「LIFULL介護」の掲載例に基づく目安。※1食費除く ※2食費含む

費用と介護の必要性でみた住まいのイメージ



(注)国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」資料を基に作成

マンションの「修繕積立金」とは？ 注意点は

●マンションを購入すると、税金や管理費などの「維持費」がかかる。毎月払う費用の一つが「修繕積立金」だ。将来のマンションの大規模修繕に使うお金だが、後から値上げが決まるといったトラブルもある。（日本経済新聞2022. 1. 28）

修繕積立金は何に使われるのか？

■修繕積立金は、主に建物や設備などマンションの共用部分の修繕に使う。どんな建物も年月が経てば劣化する。長い間放置すると雨漏りがしたり、水道水が濁るなど、住環境に大きく影響する。共用部分の大規模工事には数億円といった単位でお金がかかることがある。そこでマンションの購入者（区分所有者）が少しずつお金を積み立てて工事に備えるのが「修繕積立金」である。修繕積立金と共に徴収されるものに「管理費」があるが、管理費は、共用部分の清掃やゴミ処理、エレベーターの点検など日常的な管理費用に充てられる。新築マンションの場合、修繕積立金や管理費の額は発売時点で決まっているのが一般的だ。

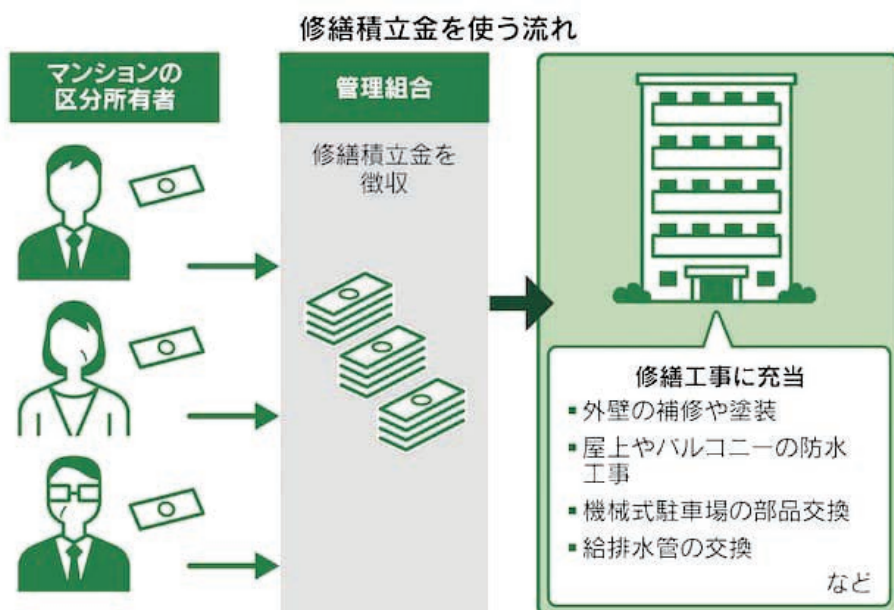
◆**修繕積立金**の額は将来の修繕工事やその時期の計画を基に、マンションの区分所有者全員で構成する「管理組合」が決める。不動産コンサルティングのさくら事務所（東京・渋谷）の土屋輝之氏は、「新築の場合は一般にマンション管理会社が修繕計画を作り、金額を決める」と説明する。その後、管理会社の提案を踏まえ、管理組合が修繕計画や金額を見直すこともある。

●国土交通省の2018年度調査によると、修繕積立金の額は1戸あたり平均11,000円だ。マンション管理を手がける大和ライフネクスト（東京・港）によると、「建物の形状や築年数などによって金額は異なり、月額3万円をこえることもある」そうだ。金額は一定で変わらない方法と、段階的に引き上げる方法がある。老後に値上げされると 家計

への影響が大きそうだ。修繕積立金の大幅な不足が明らかになり、値上げや「一時金」を徴収するケースもある。「人件費や資材費の上昇で当初の計画より工事費が膨らむケースが増えている」（大和ライフネクスト）のが一因である。国交省の調査では、修繕計画に対して積立金が不足しているマンションが全体の3割超あるという。修繕工事はマンションの資産価値を維持するため欠かせない。しかし、「積立金が足りないことがわかっても、住民（区分所有者）の反対で値上げできないケースがある」と土屋氏は指摘する。積立金の状況を定期的に把握し、早めに対策を取ることが重要だ。

仲介業者の宅建業法上の説明義務

■既存マンションの売買にあたり、取引を仲介する宅建業者（宅建士）は、管理組合や管理会社での調査により売主に修繕積立金などの滞納があれば、それを説明し対処しなければならない。というのは、マンション法で、売主に滞納があれば、買主に滞納金の支払義務が生じるからである。また、マンション全体としての積立金額および滞納額も説明しなければならないことになっている。



門扉 電気錠付きなど機能的でおしゃれなものに

■防犯面などから、玄関先の門扉の効果が見直されている。電気錠付きなど機能的で、デザイン性の高いものも登場している。新築時やリフォームする際には、敷地やライフスタイルに合ったものを選びたい。(読売新聞2023. 3. 14)

●岐阜市の公務員男性(55)は公道に面した戸建て住宅(築14年)に暮らす。2年前、防犯面などを考え、家の周りを塀などで囲うと共に、門まわりをリフォームし、玄関先に門扉(高さ120cm、幅160cm)を設置した。以前は、敷地と道路との境界があいまいで他人が庭に入るケースもあったという。

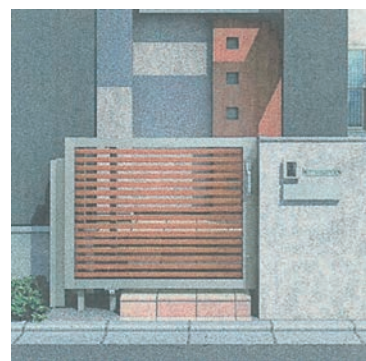
◆門扉の枠はアルミ素材だが、面材は半透明の強化プラスチック素材で目隠しにもなる。色調は、住宅2階ベランダの手すりと合わせ一体感を持たせた。門扉の費用は設置費込みで約20万円。男性は「道路からの視線も気にならず、庭で安心して家族や愛犬と過ごせて快適」と話している。

●門扉の製造・販売会社「YKK AP」(東京)によると、コロナ禍で自宅で過ごす時間が増える中、

家の周りを門扉や塀で囲う「クローズド外構」を取り入れる傾向が高まっているという。同社の門扉「ルシアス」は、防犯対策として電気錠を付けることができる。非接触式のカードキーは門扉に近づけるだけで開け閉めが可能だ。同社の1級建築士井本響さんは「様々な機能を持つ門扉が登場している。ライフスタイルに合うものを選んでほしい」と話す。まずは寸法を確認したい。門扉の高さは、開放感と外部の視線を遮ることのどちらを重視するかで決まる。人が乗り越えにくく、圧迫感の少ない高さといえば120~140cmが一般的だ。門扉の仕様は、敷地と建物が道路とどう接しているかを考慮して決める。玄関前の正門として利用されるのが、左右の扉が同じ幅の「両開き」である。左右

の扉の幅が異なる「親子開き」ならば、同じ間口でも、両開きの扉1枚よりも広いスペースを取ることができる。開き方は「内開き」が多い。外開きだと開けた扉が道路を通る人にぶつかる危険がある。玄関と門扉の間が狭い場合に有効なのが、横方向のスライドで開閉する引き戸タイプだ。住宅設備大手「LIXIL」(東京)の「アーキスライドC型」(右写真)は、床面のレールが不要で、段差をなくせば車イスも通行しやすい。価格は設置費抜きで約19万円から。

●「門扉は家の顔」とも言われており、デザインも多彩になっている。各メーカーによると、木目調でスリットの入った門扉が人気だという。外構・エクステリア工事専門店の「smileエクステリア」(愛知)の広報担当 高杉有希子さんによると、玄関ドアなどの色味に合わせた門扉を選ぶ人が多い。面材と枠で色を変えたりすると、洗練された雰囲気になるという。高杉さんは「家や庭との統一感も考えながら決めてほしい」と話す。



上 公務員男性がリフォームする前の玄関付近
下 門扉などを設置してプライベートな空間を確保した。いずれもYKK AP提供



前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分の損害賠償請求が容認された事例

事案の概要

平成30年3月、古家付き土地（本物件）の所有者であったAは、測量士に本物件の境界確定作業を依頼した。

本物件の北東側隣地（本件隣接地）は、Y（被告・個人）とYが取締役を務めるB社の共有であったところ、Yの子で、B社の代表取締役であるCがYの委託を受けて境界の立会いを行い、Yを代理して測量士が作成した筆界確認書（本件確認書）に署名押印した。本件確認書では、本物件と本件隣接地の境界は、直線として描かれていたが、境界付近には、境界線を跨ぐ形で万年堀（本件堀）が築造されていた。境界立会いの際、本件堀が本物件、本件隣接地いずれの所有者のものかの確認はなされなかった。

同年6月、Aは本物件をX（原告・宅建業者）に売却（公簿面積による売買）し、本件確認書は、AからXに引継がれた（本訴においてXは、本件堀はAの所有物であるとの説明をAから受けたと主張）。

同年8月、Xは分譲マンション建築を目的とする宅建業者D社と、①売買金額：4億5404万円、②引渡日：同年9月28日、③引渡しまでに本物件内の家屋・本件堀を解体・撤去し、隣地からの樹木の越境を解消する、等の条件で本物件の売買契約を締結した。

同年9月、D社担当者がCを訪れた際、Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件堀沿いで、本件堀は自己の所有であるとして、本件堀や境界付近の樹木の撤去を拒絶した。

同年10月、Xは、Yが所有権を主張する本件確認書上の境界線と本件堀で囲まれた部分（本件係争地）を本物件から分筆してこれを売買対象から外し、売買代金を3000万円減額したうえで、D社に引渡した。またXは、本件係争地の買取りをYに求めたものの、Yはこれを拒否したことから、平成31年1月、XはYが境界合意を覆したことから、本物件の売買代金減額を余儀なくされたとして、その賠償をYに求めて提訴した。これに対してYは、本件確認書は錯誤により無効であるとして、争った。

判決の要旨

裁判所は、Xの隣地所有者Yに対する請求を認容した。
（境界確認の錯誤無効の成否について）

Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件堀の現況のとおり湾曲しているところ、境界確認作業の際にはCと測量業者が本件堀に沿って双方の土地の境界を確認したなどとして、本件確認書による境界確認はYの錯誤によるものとして無効である旨を主張する。

しかしながら、確認作業の際にAの依頼により立ち会った測量士は、Cに対しては本件堀が双方の土地との境界に沿うものではない旨を説明し、Cからは双方の土地の境界は本件堀の現況のとおりであるとも聞いていない旨を証言するところ、その証言が不合理であるといえるだけの客観的な事情は特に見当たらないし、他に確認作業の際に双方の土地の境界が本件堀の現況に沿うものであるとの確認がされた事を認めるに足りる確かな証拠はない。したがって、境界確認に当たり、Yにおいて、双方の土地の境界が本件堀の現況のとおりであると信じていた事を認めるには足りないといわざるを得ず、Yの主張は前提を欠くものである。

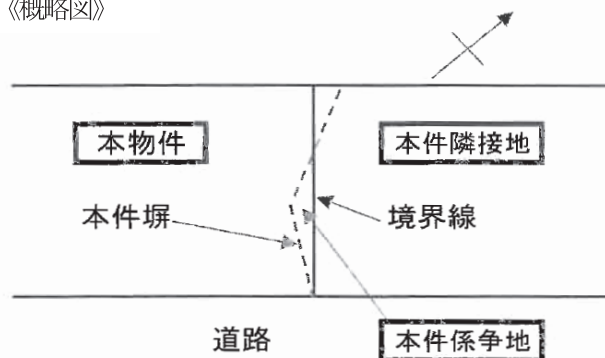
またCは、本件確認書添付の図面において、本物件と本件隣接地の境界は直線として描かれていることを認識しており、本件堀が境界であると認識していたのであれば、自らの認識と明らかに異なる内容の本件確認書に押印したこととなり、これについて錯誤があったとしても、重大な過失があったということができ、Yがその無効を主張することはできない。

Xは、Aから本物件を購入したことにより、本件確認書のAの地位を承継したことから、Yが正当な理由なく両者間の合意である本件確認書と異なる主張をすることは、Yの債務不履行にあたり、YはこれによりXに生じた損害についての賠償義務を負う。

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容する。

また本件はその後、この判決を不服とした隣地所有者Yが控訴し、控訴審において、売主業者Xが隣地所有者Yに買い取りを求めていた部分（本件係争地）について、Yが1200万円で買い取る事で、両者の和解が成立した。

《概略図》



※公図上も境界は直線とされている

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



隣地建物により日照権を侵害されたとする戸建住宅居住者の 損害賠償請求が棄却された事例

事 案 の 概 要

Y（被告、個人）は、既に入居していた第一種低層住居専用地域・北側斜線高度地区内の土地に木造2階建ての建物の建築を計画し、平成30年10月、設計事務所の担当者とともに、北側の隣接地にあるX（原告個人）宅を訪問し、建物の建築工事開始を伝え、工事の案内書を交付した。

Y建物の大きさに懸念を覚えたX（原告、個人）は、設計事務所に照会し、工事の中断、日影図及び建築計画書面の交付等を要望したが、工事は中断されず、日影図がX宅に届けられた。Y建物によるX宅への日影の程度については、冬至において、X宅1階のうち60%の部分に6時間中4時間以上の日影を生じさせ、特に1階西側の部屋の窓は6時間中45分間を除いて日影の下にあるというものであった。

平成31年1月、XはYに民事調停を申し立てた。Xは、①X宅にはX、妻、母親が居住し、高齢の母親は1階西側の部屋を居室としており、Y建物により冬至における日照時間は、1階西側の部屋で従前の約6時間から34分に、1階居間で従前の約6時間から2時間未満に制約された。②1階居間からはY建物の北側側面しか見えない状態になり、視野が阻害された。③Y建物屋根からの落雪によりX宅庭木が毀損される恐れがあると主張したが、YはXの請求を認めず、調停は不成立となった。

その後、Yは、屋根からの落雪によるX宅の庭木への被害を防ぐため、北側屋根の雪止め等を追加する旨の設計変更を行い、Y建物の建築工事を完成させた。

Xは、Y建物の建設によりX宅への日照時間が減少しているとして、日照権又は人格権に基づきY建物2階東部分の切除及び撤去を、また、不法行為に基づき損害賠償金300万円を求める訴訟を提起した。

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。

（日照権、人格権の侵害）

居宅の日照は快適で健康な生活に必要な生活利益であり、法律上保護される利益に含まれ、快適で健康な生活を送ることは、人格的利益の内容に含まれるとも解される。

生活に関するこうした利益は、社会生活上、隣人等が生活することにより一定程度制約されることが想定される上に、居宅の日照や眺望は、その土地の利用それ自体により排他的に確保し得るものでなく、隣地その他周辺の建物、

地形等により不可避免的に生じる日影により制約されるものともいえる。そうすると、上記の利益は、社会生活上受忍すべき程度を超えて侵害されたときに初めて違法に侵害されたというべきである。

（日照に係る生活利益の侵害）

Y建物によるX宅への日影の程度をみると、日中時間帯のほとんどに及ぶものであり、地域における12月の日照時間が短い一方で散乱日射量が多く、直達日照がほとんど得られない点で生活利益に負の影響があるといえる。

一方で、地域の日影規制の状況は、第一種低層住居専用地域・北側斜線高度地区内で、日影の程度を制限するため建物の高さ等が建築基準法によって制限されているが、低層の建物については特段の日影規制がされていない。

Y建物は、日影規制のない低層建物で、建築基準法所定の規制を満たしているのであるから、法令上建築が許容されていて、しかも、これによって日影が大きく生ずることも法令上許容されているものである。

1階西側の居室については、Xの母親が日影の状況とは異なる理由で外部施設に行く時間を増やしほとんど在室しなかったことが多く、最も日影時間が長い場所を普段使用する者がおらず、日影の影響は限定的と言うこともできる。

（Yの行動）

Y建物は北側に寄せられて建てられる建物が多い地域で、2階建てで法的規制を遵守している上に、周辺と比較して殊更に高くなく、東西方向の幅も極端でなく、屋根も殊更に日影を増大させる構造ではない。Yは建物を建てようとする者がとる通常の行動に従って建物を建築したといえる。また、XからYに対する打診は、建物の着工から約1か月後、工事中断の要請等があったのが約1か月半後であり、Yが応じられる内容が限られていたといわざるを得ない。その後民事調停に至ってもXからの要請に直ちにこたえず、落雪の懸念に対して一部の設計変更にとどまったこともやむを得ないとみることができる。

また、X宅の居室から視野が阻害された点については、Yにおいて権利の濫用やXの生活利益の侵害の意図を見いだせず、そうしたことはやむを得ないというべきである。

以上の事情からすれば、Xの日照に係る生活利益が制限されているとしてもやむを得ないというべきで、社会生活上受忍すべき程度を超えて侵害されたとはいえない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



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



株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さま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宅建協会会員さま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『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

- 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

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

- 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。※年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

便利

簡便な保険料精算方式

保険料精算は、簡単、便利な口座振替方式がご利用いただけます。現在お使いの口座が利用でき、振替手数料も不要。全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能です。

簡単

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

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。

FAX計上システム

パソコンが苦手な方も安心! 手書き申込書を貴社のFAXで計上、その場で発券できます。

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

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）
宅建ファミリー

新すまいの保険ワイド

- 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50万円限度）
- 孤独死事故の保険金の請求は住宅の大家さんからもできます！
- 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）



ここも注目！

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



どちらのプランも
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

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

- 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、お客さまにあわせた提案が可能になります



※この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。

営(決) 22-042号

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



●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	貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ	
			様	
	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	少額短期保険代理店を している
			はい	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

えがお 無担保住宅ローン25

家族の未来に、
笑顔をおくろう



	会員の方※	会員以外の方
変動金利	年 1.60%	年 1.80%
固定金利	年 2.15%	年 2.35%

お借入当初は
お利息のみ
のご返済もOK!
(最長4年)

会員の方で日本労信協保証を
ご利用の場合に限ります。
(元金据置期間は返済
期間に含まず)

【ご融資金額】最高2,000万円 【ご返済期間】最長25年

●表示の内容は2023年4月1日現在の内容です。●元金据置期間は返済期間に含まず。
※表示金利は変更となる場合がございます。

※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。

最高2000万円までの大型無担保ローン!

融資額: 500万円超 2,000万円以内

※当金庫の無担保融資総額(カードローン含む)2,000万円以内

**土地建物等の
担保は不要!**

**取扱手数料、
繰上返済手数料は無料!**

保証料0円

保証料は〈ろうきん〉が負担

**安心の
団体信用生命保険付き!**
保険料は〈ろうきん〉が負担

ムリなく返済できる!
最長25年のゆとりある
返済期間

ご注意事項 ●表示の内容は2023年4月1日現在の内容です。●無担保住宅ローン25(えがお)は、住宅購入やリフォーム・増改築などにご利用いただけます。●担保・取扱手数料は不要です。●変動金利型について、貸付期間中に金利が変更となる場合がございます。●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。●日本労信協の保証基準等を満たさない場合は、融資額1,000万円以内、返済期間20年以内、かつリフォーム関連資金に限り、SMBCファイナンスサービス保証での再審査をさせていただきます。SMBCファイナンスサービス保証をご利用の際には、表示の適用金利に年1.9%の金利を上乗せします。●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。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件により、お客さまのご希望にそえない場合もございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。



**審査結果をスピーディに回答!
インターネット仮申込み**



〈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。

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

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

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、お客様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



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。

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。

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ます。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まれます)。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/

住宅ローン、今から組むなら 変動金利型にする？

■マイホーム購入を予定している若い世帯は少なくない。近年はマンションなど住宅価格が高騰している中、固定金利型住宅ローン金利の上昇の兆しも見えてきた。早く購入せねばと焦る気持ちを抑え、資金計画は慎重に！ （日本経済新聞2023. 2. 18）

住宅ローン金利に上昇の兆しが？

●2023年に入って住宅ローンの金利が注目されている。日銀が22年末に10年物国債利回りの許容上限を引き上げたことで長期金利が上昇。各銀行は短期金利に連動する変動金利は据え置いているが、長期金利に連動する固定金利を引き上げた。だが、住宅購入計画を急がねばとの焦りは禁物だ。家計状況やライフプランを踏まえた慎重な計画を立てないと、先々の資金計画が立ちゆかなくなる可能性もある。まずは購入可能な金額を見積もる。できれば物件価格の20%の自己資金（頭金）と、出産など目先のライフイベントに充てる資金や家計に不測の事態が生じた場合の予備資金（生活費の半年～1年分）を準備したい。

賃貸ではかからない費用がかかる

●現在支払っている家賃を目安に月々の住宅ローン返済額を設定すると、予算オーバーになる可能性が高い。マイホームにかかる住まいの費用は、住宅ローン返済額だけではなく、賃貸住まいではかからなかった固定資産税や建物の火災保険料・地震保険料なども見積もっておく必要がある。マンションの場合には管理費・修繕積立金、一戸建ての場合はメンテナンス費用も必要だ。

変動金利型のリスクも知る

●返済期間は、収入ダウンを想定し、遅くとも65歳で完済できるように設定したい。住宅ローンには「変動金利型」、「固定金利型」（住宅金融支援機構の「フラット35」など）、固定金利選択型（10年固定金利など）がある。

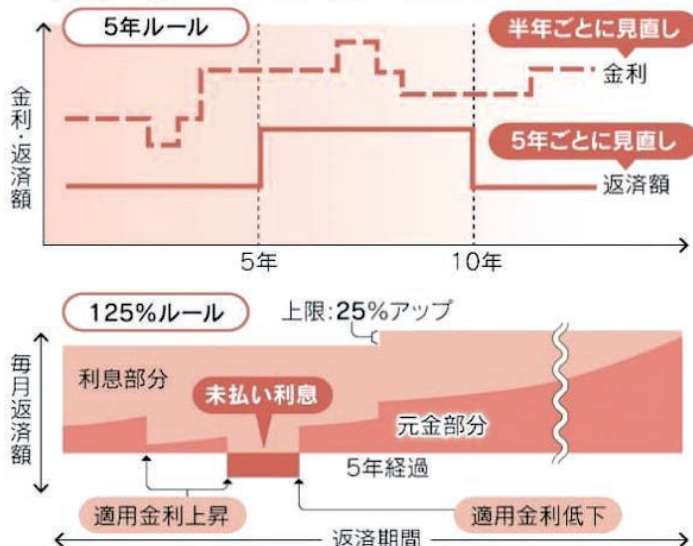
固定金利型の金利が上がっている一方で、変動金利型の金利は低水準を維持していることもあり、変動金利型を選ぶ人が圧倒的に多い。だが、半年ごとに適用金利が見直される変動金利ローンの注意点については知ってお

きたい。毎月の返済額が一定の元利均等方式で契約している場合、多くの金融機関で「5年ルール」を取り入れている。契約者の急な返済額の変化を抑制するもので、金利変動にかかわらず5年ごとに返済額を見直し固定する仕組みだ。金利が上昇すると、返済額の中でも返済が優先される利息の割合が高まるため、元本返済が進まなくなる。もし急激に金利が上昇すれば、返済額の範囲では収まらない「未払い利息」が発生する可能性もある。6年目の金利によって返済額を見直す際、返済額上限を最大でも従来の25%増に抑える「125%ルール」もある。家計への影響を抑制する仕組みだが、金利が上昇していればやはり元本の返済が進まないかもしれない。金利が低下すれば恩恵を受ける時期もあるだろうが、大きな金額を長期で借りると、総返済額がいくらになるか予測しにくい。将来も不安なく返していくためには、固定金利か10年など長めの固定金利選択型を選ぶのがベターだ。

共働き夫婦が住宅ローンを組む場合

●それぞれが別のローン契約を結ぶ「ペアローン」の他、収入合算で1つの契約を結ぶ方法がある。

変動金利ローンの5年ルールと125%ルール



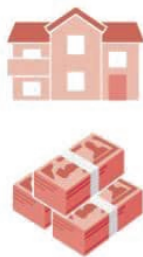
共働き夫婦のポイント

1 なるべく物件価格の20%の自己資金を準備し、ライフプランに充てる資金・予備資金も残す

2 これからの働き方を踏まえ、「ペアローン」か「連帯債務型の収入合算」かを選択する（条件により連帯保証型も）

3 特にペアローンを選択する場合、出産などで妻が働けなくなる可能性はないか検討する

4 それぞれでタイプの違うローンが組めるペアローンでは、夫婦で金利タイプを別にしてリスク分散する



妻もフルタイムで働き続ける場合は、ペアローンがお薦めだ（「フラット35」ではできない）。住宅ローン控除がそれぞれに受けられ、団体信用生命

保険（団信）も両方に付けられる他、金利タイプや返済期間が違うローンも組める。夫は固定金利選択型、妻は変動金利型と分けてリスクを分散することもできる。ただ、出産などで片方が仕事を続けられなくなる恐れもあるので、慎重に検討したい。手数料など諸費用が倍近くかかることも多い。

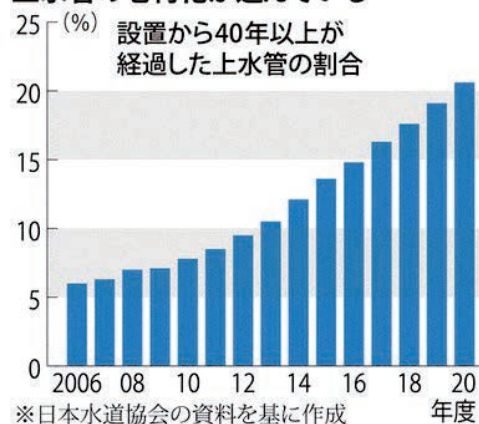
◆妻がパート勤務なら、夫を主たる債務者にした連帯債務型の収入合算で1つの住宅ローン契約を結ぶのが現実的だろう。住宅ローン控除はそれぞれで受けられる。「フラット35」を選択する場合もこの方法にする。ただ、取り扱いがない金融機関もあることや、団信の取扱いは金融機関によるので確認したい。収入合算には連帯保証という方法もあるが、こちらは主たる債務者しか住宅ローン控除が受けられないなどメリットが少ないので、まずはペアローンか連帯債務型を検討したい。

上下水道管の老朽化が進む、悩む全国の自治体

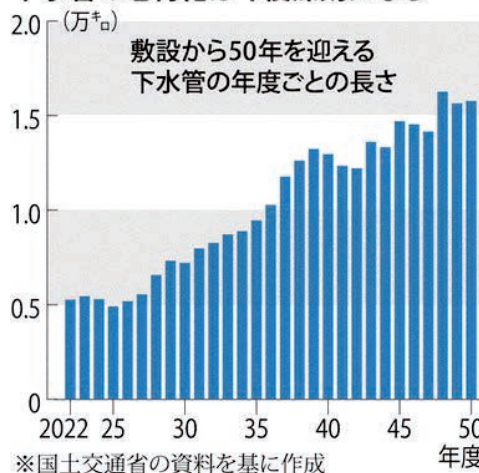
■自治体が経営する全国の上下水道事業が苦境に立たされている。高度経済成長期に整備された施設の老朽化、職員の人手不足、人口減少と節水技術の進歩による収入減の「三重苦」に喘ぎ、小規模な自治体ほど深刻だ。国や自治体は、事業の統合や住民参加で乗り切ろうと苦心する。

◆全国的に水道の劣化は深刻だ。上水管は国が40年を老朽化の目安としているが、すでに全体の2割が40年を経過。目安が50年の下水管も似た状況にある（右グラフ参照）。不具合は頻発するが、水道担当の自治体職員は足りていない。財政難を背景に自治体の職員数自体が減少する中、日本水道協会によると、1990年度に約6.9万人いた上水道担当職員は、20年度には約4.2万人になった。下水道担当も97年度には約4.7万人いたが、22年度は約2.5万人で対応している。収支の悪化も全国の水道事業者に追い打ちをかける。上水道の3割で、水の供給にかかる費用が利用料収入を上回る「原価割れ」が起きている。下水道の場合、利用者が1万人未満になると、利用料収入では汚水処理費用の半分しか賄えない計算だ。水道料金収入は00年頃をピークに減少に転じたが、その背景には、人口減少に加え、食器洗い機など節水機器の普及や機能向上もあるという。（以上 毎日新聞より）

上水管の老朽化が進んでいる



下水管の老朽化は今後深刻になる



スマホなど家電の充電場所を集約すれば 掃除が楽に

■自宅に、スマホや掃除機といった家電の充電場所を1か所にまとめた「充電ステーション」を設けてはどうだろうか。雑然としがちな電源コード類を収納できると、管理や掃除がしやすくなる。(読売新聞2023.1.31)

●都内の佐々木恵梨さん(43)は約1年前、リビング内のキッチンカウンターの下を充電ステーションにした(写真)。複数のコンセントが付いた電源タップを市販の収納ボックスに入れ、電源コードの一部もボックスに隠した。家族のスマホやワイヤレスイヤホン、ノートパソコンを充電する。夫と子ども2人の4人で暮らす。以前は、床に電源タップを置き、コード類はむき出しだった。佐々木さんは「子どもがコードに足を引っかけてしまうことがあり、掃除もしにくかったが、快適になった」と話す。

◆住まいと暮らしを研究する「ルームクリップ住文化研究所」(東京都)の研究員竹内優さんによると、スマホや加湿器、ゲーム機など充電式の家電が増えたのに、コンセントは壁の下部に設置されている住宅が多い。「冷蔵庫や洗濯機など据え付ける家電はいいが、スマホなどの小型家電は充電する際、しゃがまなければならないので面倒。床にコードが散乱していると

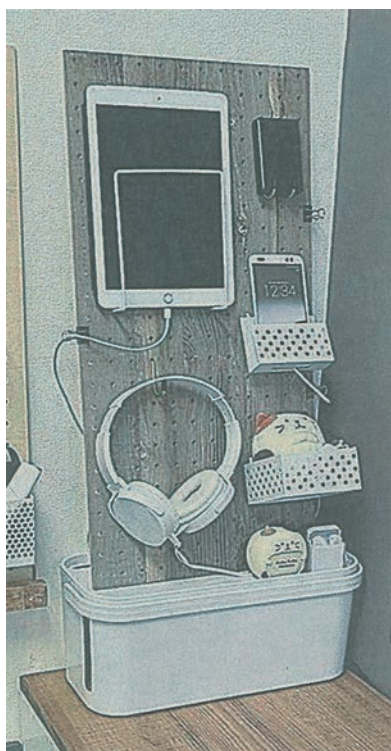
佐々木さん宅では、小学生の子どもも使いやすい高さの「充電ステーション」をリビング内に設けた(本人提供)



見た目も悪い」と竹内さんは言う。

●新築時に充電ステーションを設ける人もいる。埼玉県内の松下円さん(40)は約2年前に自宅を新築した際、納戸にロボット型とスティック型の掃除機用の充電スペースを作り、コンセントも付けた。「掃除機をしまいがちながら充電できてよい」と話す。整理収納コンサルタントの川崎朱実さんは、新築した自宅のリビングに家族が手の届きやすい高さでスマホなど充電用の棚を造った。「目に入る場所で、子ども用スマホの充電のし忘れを防げる」。工務店などに相談し、壁の高い位置にコンセントを増設したり、充電用の棚を造作したりすることも一案だ。注意点もある。電源タップなどにほこりがたまれば、火災の因となるため、ほこりが溜まらないよう小まめな掃除を心掛けたい。

■賃貸住宅では、DIY(日曜大工)で自作したり、専用商品を活用したりするとよい。ホームセンターDCM(東京)DIYリフォーム担当の千葉陽介さんは、市販の有孔ボードの活用を提案する。板に穴があり、コードを板の裏側に隠せる。同店では、6個口の電源タップの大きさまで収納できる専用商品「電源まわり目隠しボックス」(1097円)を販売。年間約1万個が売れる人気だという。千葉さんは「掃除しやすいように簡単に持ち上げられて便利です」と話す。



有孔ボードを使って手作りすることもできる。下にあるのが目隠しボックス=DCM提供

2023年 3 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
3月1日	東 京	都道府県協会 事務局長会議	
2日	本 部	第4回 会務運営協議会	
〃	〃	宅建ローン・キャンペーン抽選会	
3日	静 岡	県労働金庫 創立70周年祝賀会	
6日	金 沢	中部圏流通機構 理事会	
〃	浜 松	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
7日	本 部	試験事務説明会 (Web)	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談 6 件)
〃	〃	本部相談員研修会	
9日	本 部	役職員研修会 (Web)	
		①パワハラ防止法の施行に伴う団体運営と対策	講師：社会保険労務士
		②公益社団法人としての運営と財務上の留意点	講師：顧問公認会計士
10日	静 岡	第4回 支部機能移転検討特別委員会	(中部支部事務所)
13日	本 部	サポートセンター 取締役会	
〃	〃	国交省キャリアアップシステム協議会 (Web)	
14日	本 部	第7回 理事会	
		①特別委員会の協議結果報告	
		②令和5年度 収支予算の承認 他	
16日	沼 津	取引士法定講習	(受講者48名)
22日	本 部	第6回 県指定講習会	(受講者33名)
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談 5 件)
27日	名古屋	東海公取協 正副会長会・理事会	
28日	静 岡	取引士法定講習	(受講者53名)
30日	沼 津	第5回 支部機能移転検討特別委員会	(東部支部事務所)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談14件、電話相談281件)
Webシステムによる取引士法定講習 (3月分)			(受講者39名)

2023年 2 月 宅建ローン等の実績 (2/1～2/28)

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	43	55	—	133件
	金 額	45億4,649万円 (土地2、新築戸建116、中古戸建11、新築マンション1、中古マンション3)				
しずおか焼津 信 用 金 庫	融資実行	件 数 0	9	0	—	9件
	金 額	2億8,775万円 (土地購入新築4、新築戸建3、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	件 数 1	2	0	0	3件
	金 額	4,800万円 (新築戸建1、中古戸建2)				

「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いたします。

2022年10月1日～2023年3月7日の新入会者・退会者 第6・7回理事会(2023年1月24日、3月14日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	T E L	会員区分	免許番号	支部
バケーションリゾート(株)	谷口 英二	谷口 英二	415-0029	下田市田牛718-217	0558-36-3646	正会員	静岡県知事 (1)014662	東 部
プラスライン(株) 伊東支店	樋口 淳	樋口 淳	414-0045	伊東市玖須美元和田187-8	0557-55-9250	準会員	静岡県知事 (1)014277	東 部
(株)アップスタート住宅管理 サービス 伊東店	北澤 敏明	北澤 敏明	414-0001	伊東市宇佐美1813-13 鈴木アパート1階107	0557-47-1710	準会員	国土交通大臣 (3)007622	東 部
ACAO PROPERTY(株)	山崎 勇輝	一柳洋一郎	413-0101	熱海市上多賀1034-38	0557-83-5501	正会員	静岡県知事 (1)014635	東 部
(有)アヴァンス	山田 浩慶	大嶽 真一	419-0115	田方郡函南町新田32-1	055-957-2105	正会員	静岡県知事 (1)014634	東 部
(有)アヴァンス 清水町店	山田 浩慶	山田 浩慶	411-0903	駿東郡清水町堂庭241-22	055-957-2103	準会員	静岡県知事 (1)014634	東 部
原田建設(株)	原田 精治	服部 保江	410-3207	伊豆市持越698	0558-85-0331	正会員	静岡県知事 (1)014666	東 部
(株)福工房 三島店	阿部 正	阿部 正	411-0822	三島市松本27-1	055-957-6229	準会員	国土交通大臣 (1)010360	東 部
インステイト(株)	下田 裕人	根本 太一	410-0301	沼津市宮本25-1	055-922-9919	正会員	静岡県知事 (1)014627	東 部
(有)亀屋書店	勝亦 敦志	勝亦 敦志	412-0045	御殿場市川島田654-4	0550-82-0374	正会員	静岡県知事 (1)014677	東 部
S E I W A	井澤さやか	井澤さやか	410-1121	裾野市茶畑1053-4	055-916-7855	正会員	静岡県知事 (1)014641	東 部
アイサス合同会社	菅沼 大介	菅沼 大介	418-0001	富士宮市万野原新田3185-4	0544-66-3071	正会員	静岡県知事 (1)014665	東 部
(株)アバマン 富士店	関 まり子	関 まり子	416-0907	富士市中島341-1 ラピタB	0545-60-6688	準会員	静岡県知事 (6)011073	東 部
(株)東静プランニング 富士店	高崎 潤	高原 雄基	419-0201	富士市厚原838-1 アストレー富士1階南	0545-72-1031	準会員	国土交通大臣 (1)010183	東 部
(株)F i l l e d w i t h	植田 充彦	植田 充彦	416-0909	富士市松岡1069	0545-67-4150	正会員	静岡県知事 (1)014676	東 部
(株)不動産のおおさわ 富士支店	稲葉 秀久	稲葉 秀久	417-0832	富士市中柏原新田213-1	0545-32-8833	準会員	国土交通大臣 (1)009848	東 部
松本工業(株)	佐藤 義幸	佐藤 義幸	417-0051	富士市吉原1-11-8	0545-52-3030	正会員	静岡県知事 (1)014659	東 部
(株)オムス	山口 真吾	山口 真吾	424-0806	静岡市清水区辻2-1-25	054-340-5252	正会員	静岡県知事 (1)014638	中 部
リリーフサポート	前田 陽俊	前田 陽俊	424-0821	静岡市清水区相生町6-17 静岡市清水産業・情報プラザ605	054-333-9725	正会員	静岡県知事 (1)014669	中 部
(株)N・Sリフォーム	佐野 新	河野 哲也	422-8042	静岡市駿河区石田3-7-12	054-287-0830	正会員	静岡県知事 (1)014671	中 部
(株)深孝全幸 静岡オフィス	阿保 直弥	阿保 直弥	420-0853	静岡市葵区追手町9-22 読売静岡ビル5階	回線手続き中	準会員	国土交通大臣 (3)008347	中 部
(株)ゼロ企画 静岡支店	根上 巧	平賀 俊人	420-0042	静岡市葵区駒形通5-10-3	054-293-5215	準会員	静岡県知事 (4)012448	中 部
(株)D E C O D E S I G N	松本 敏宏	増田いずみ	422-8002	静岡市駿河区谷田33-8 2F	054-208-1129	正会員	静岡県知事 (1)014685	中 部
(株)T O M ' s エステート	土屋 富彦	土屋 富彦	420-0064	静岡市葵区本通3-12 A S U K A 本通802	054-292-5885	正会員	静岡県知事 (1)014668	中 部
(株)ナチュラルスタイル	遠藤 稔彦	秋本 智美	420-0865	静岡市葵区東草深町16-1	054-248-2780	正会員	静岡県知事 (1)014673	中 部
リブレ(株)	永田 祥志	永田 祥志	420-0034	静岡市葵区常磐町2-5-3	054-252-3880	正会員	静岡県知事 (1)014667	中 部
(有)加藤建築	加藤 大樹	加藤 大樹	428-0005	島田市横岡新田383	0547-46-0972	正会員	静岡県知事 (1)014652	中 部
富士ツバメ(株) 藤枝店	梅原 尊之	梅原 尊之	426-0018	藤枝市本町1-4-32	054-639-7607	準会員	静岡県知事 (1)014425	中 部
不動産. c o m(株)	櫻井 大司	櫻井 大司	426-0037	藤枝市青木3-12-1	054-643-0808	正会員	静岡県知事 (1)014647	中 部
(株)エスケイ企画	森田 貴博	堀越 翔子	438-0078	磐田市中央4-1-10	0538-31-2321	正会員	静岡県知事 (1)014679	西 部
(有)エフ・ベース	丸山 勲	丸山 勲	436-0012	掛川市上内田400-16	0537-21-3373	正会員	静岡県知事 (1)014678	西 部
タマホーム(株) 袋井店	藤下真湖人	勝又 貴幸	437-0066	袋井市山科3540-2	0538-45-0777	準会員	国土交通大臣 (4)006857	西 部
(株)庭仁	渥美仁一郎	渥美 仁志	438-0026	磐田市西貝塚566-2	0538-35-5528	正会員	静岡県知事 (1)014643	西 部

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
稲垣不動産	稲垣 教博	稲垣 教博	435-0048	浜松市東区上西町1099 稲垣不動産ビル3	053-544-4555	正会員	静岡県知事 (1)014657	西 部
U l u ・コンサルティング(株)	倉田 杏奈	平野 健太	433-8119	浜松市中区高丘北1-20-10	053-523-8188	正会員	静岡県知事 (1)014655	西 部
(株)エムケイプラン	小栗 之昌	米倉 大樹	433-8119	浜松市中区高丘北2-26-14 ジュビロタウンA棟A103	053-489-3151	正会員	静岡県知事 (1)014645	西 部
オーク不動産(株)	柏木 友紀	柏木 友紀	435-0012	浜松市東区安間町530-1	053-422-0283	正会員	静岡県知事 (1)014653	西 部
加藤塗装(株)	加藤 守啓	加藤 守啓	432-8011	浜松市中区城北1-3-16	053-489-7766	正会員	静岡県知事 (1)014664	西 部
(有)静建	田畑 淳一	田畑 晴菜	435-0035	浜松市南区西伝寺町255	053-461-6080	正会員	静岡県知事 (1)014681	西 部
(株)トータルメイキング	谷田 広海	藤浪 一博	432-8061	浜松市西区入野町6094-1	053-489-6677	正会員	静岡県知事 (1)014682	西 部
(株)P a d d l e	竹平 圭佑	竹平 圭佑	430-0907	浜松市中区高林5-10-18	053-482-7733	正会員	静岡県知事 (1)014642	西 部
(株)マークス不動産 浜松支店	小松 直樹	小松 直樹	430-0907	浜松市中区高林5-1-22	050-8885-0772	準会員	国土交通大臣 (1)010129	西 部

●退 会 者

支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者
東 部	(株)三角	中 部	アート不動産	中 部	(有)オーイ	西 部	落合不動産事務所
	伊豆不動産販売		(株)イーエリア		久保田不動産		(株)C u l l u
	エーピーシーエステート(有)		静岡市農業協同組合 あさはた支店		(有)夢創クラブ		(株)サクシード
	(株)小野田産業 沼津支店		静岡市農業協同組合 昭府町支店	西 部	(株) i N C		(有)詞工土地建物プラン
	(有)ランドサーチ		スカイエステート		アキ不動産事務所		(株)新日本開発
	(株)松家住宅 東海支社富士展示場		(株)大成住宅		e - おうち . c o m		(有)S . T . E . P
	(有)富士流通センター		(株)ナチュラルスタイル		大橋不動産事務所		富陽不動産
	不動産のガイド		(株)フクヨー		(株)大成ハウス		(株)松下建設
中 部	(有)山口石油		プランサポート		(株)P e a c e L a n d		ユー不動産

以上、新入会者42名、退会者36名、2023年3月7日現在の会員数は、2,658名



2023（令和5）年度 宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

1. 日 時

2023（令和5）年 5月30日（火） 13：30～ 宅建協会 定時総会
保証協会 定時総会
16：30～ セレモニー・懇親会

2. 場 所

ホテルグランヒルズ静岡（JR静岡駅南口より徒歩2分）

3. 出席対象

全会員（正・準・賛助会員）

4. 議決権者

正会員（主たる事務所の代表者）

5. 議 事

- 【1】2022（令和4）年度 事業報告及び収支決算報告
- 【2】2023（令和5）年度 事業計画及び収支予算報告

【お願い】

1. 5月10日頃、宅配メール便で「議案書」を発送致しますので、届きましたら開封の上、**『出欠席連絡ハガキ』**を返送してください。

欠席者の方へ

- (1) 議決権を委任される方は、総会に出席される正会員の氏名を受任者欄にご記入ください。
- (2) 議決権を代表理事又は業務執行理事に一任いただける方は、委任状欄は空欄のままで結構です。

2. 準・賛助会員（従たる事務所の代表者〔支店長、支所長等〕）は、出席される場合のみ、**『出欠席連絡ハガキ』**を返送してください。

なお、株静岡宅建サポートセンターの株主になられている会員の皆様には、別途 定時株主総会（同日・同場所で11時より開催）のご案内が届きますので、併せてご予定ください。