

(毎月発行)

2023年(令和5年)6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**特徴** 使い次第で高いコストパフォーマンスを発揮

Topics …4

インボイス発行事業者の**登録**をすべきか判断事例 他

取引紛争の事例と解決 …8

【売買】中古の設備等について瑕疵担保責任を負わない旨の特約は**無効**となったが…

【賃貸】賃貸借契約の前提条件となる借主の**要望**を貸主に伝えなかった媒介業者の責任

提携金融機関より …10

静岡県労働金庫・浜松いわた信用金庫

Topics …12

一軒家の防犯対策「**防犯グッズ**」設置も効果有 他

UGRより …14

土地も**検査**が必要な時代です！ 埋設物**見舞金**制度保証で契約後も安心！

Topics …16

空き家の処方箋＝各地に**空き家**買い取り再販業者 他

賃貸不動産経営管理士「講習」「試験」 …20

講習を受けると本試験で**5問免除**されます！

地元静岡で受験できます！ …21

不動産**コンサルティング**技能試験の実施概要

▲ 国指定重要文化財「大鐘家」のアジサイ
(牧之原市片浜)
静岡新聞 at-s より

Vol.490





2023 年 6 月のお知らせ!



スマイミー静岡とは？



宅建協会の会員業務をサポートするために設立された株式会社 静岡宅建サポートセンターが運営する不動産情報サイトです。お客様からの反響を増やすため、各不動産情報サイトへの連動の充実も図っています。

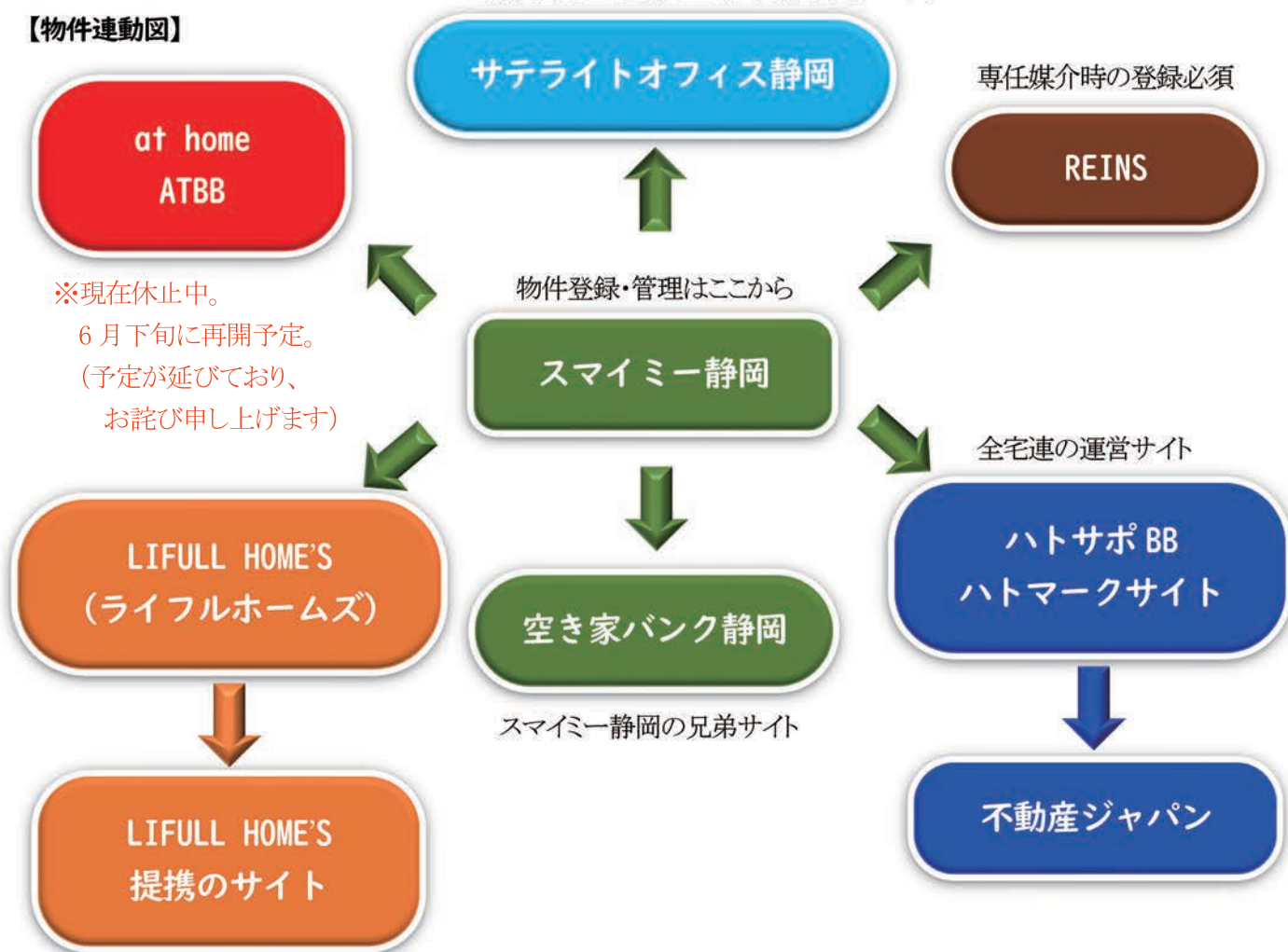
入会会員募集中!

特徴

スマイミー静岡で、物件情報を掲載することで、色々なサイトに物件情報が連動掲載されます。

静岡県庁の運営サイト。事業用物件のみ。

【物件連動図】



特徴2

使い方次第で、高いコストパフォーマンスを発揮。

月額利用料〈税込〉

プランメニュー	公開可能 物件数	登録可能 物件数	株主料金	非株主料金
物件 30	30 件	200 件	3,850 円	7,700 円
スマイミー静岡 のみ利用	30 件	100 件	1,100 円	2,200 円
物件 50	50 件	200 件	5,500 円	11,000 円
物件 100	100 件	300 件	16,500 円	33,000 円
物件 200	200 件	400 件	33,000 円	66,000 円

- ① スマイミー静岡の入会料は0円です。
- ② 株式会社 静岡宅建サポートセンターの株主は、通常料金（非株主料金）の半額で利用が可能です。
- ③ 賃貸物件、売買物件の区別なく、プランの物件数まで掲載することが可能です。
- ④ 上記価格は、LIFULL HOME'S を始めとする他サイトの連動利用料込の価格です。

（※ at home 連動のみ、オプションのため下記料金が別に発生します。）

公開先（14 日間）	賃貸居住用／駐車場	売買／賃貸事業用
「ATBB」	55 円／1 物件	55 円／1 物件
「ATBB」および「アットホームサイト」	759 円／1 物件	1,518 円／1 物件
「アットホームサイト」	759 円／1 物件	1,518 円／1 物件

- ⑤ at home 連動オプションについては、at home への入会料や、月額基本料を支払うことなく、物件を連動掲載することが可能なスポット掲載です。1 物件ごとに、決められた掲載料金が発生し、at home からの請求がございます。

※ at home への掲載料金は、スマイミー静岡ログイン後のヘルプページにも掲載します。

※ 「スマイミー静岡のみ利用」プランの場合、LIFULL HOME'S 及び at home 連動は使用出来ません。



入会方法が分からない。

物件の登録方法が良く分からない。

操作方法を忘れてしまった。

担当者がいなくなって、良く分からなくなってしまった。

スマイミーヘルプデスクへお気軽にお問い合わせください。

TEL 054-246-1538 平日 9:00～17:00 <https://st-sc.co.jp/>

インボイス発行事業者の登録をすべきか 判断事例

■ 本年10月1日から「インボイス制度」が始まる。制度開始後は、売上先から仕入税額控除のためインボイスの発行を求められることがある。(日本経済新聞2023. 3. 28)

(1) 消費税が課税されない(課税される) 宅地建物取引とは

消費税が課税されない宅地建物取引	消費税が課税される宅地建物取引
[売買の場合]①土地の売買②サラリーマンなど一般の人の住宅の売買	[売買の場合]③建物の売買(②のケースを除く)
[賃貸の場合]①土地の賃貸②住宅の賃貸③アパート等で賃料に含めて受領する駐車場料など	④売買の媒介報酬
	[賃貸の場合]⑤住宅以外の建物の賃貸 ⑥区画割りなどした駐車場料 ⑦賃貸借の媒介報酬

■ 消費税は商品を購入したりサービスを受けた消費者が負担することを予定する税だが、実際の納税は商品を販売したりサービスを提供した事業者が行う。納税する消費税額は、売上に含まれる消費税から取引先に支払った消費税を差し引いて求める。その際インボイスが必要(仕入税額控除)になる。宅地建物の取引先に課税業者がいる場合は

インボイスを求められる可能性がある。求めに応じて、インボイスを発行できるのは、インボイス発行事業者として登録を受けた者のみである。免税事業者も課税事業者となることを選択すれば、インボイス発行事業者の登録が可能だ。インボイス発行事業者の登録は事業者の任意であり、事業の実態に応じて検討したい。

(2) インボイス発行事業者として登録すべきか否かの判断事例

【仲介を主とする宅建業者のケース】	【青空駐車場オーナーのケース】
◆ 当社は、賃貸仲介を年間50件程度、売買仲介を10件程度こなす宅建業者で仲介売上が年間1,000万円弱、取り扱うのは賃貸は住宅、売買は土地が大半である。住宅以外の建物の売買や賃貸はほとんどない。媒介報酬に含まれる消費税の額は年間で80万円前後になる。仲介報酬を支払ってくれた顧客からインボイスの発行を求められたときはどう対応すればよいか。 ● 例えば、家賃10万円の賃貸住宅を仲介した場合、仲介報酬は消費税1万円を含んで11万円になる。借主がたまたま事業者で消費税の仕入税額控除に充てるためインボイスの発行を求めてきた場合、「登録業者でないのでインボイスの発行はできない」と説明して納得してもらえればよいが、納得してもらえず、相手方がその分の媒介報酬の値引きやキャッシュバックを求めてくる可能性もないわけではない。→ 宅建業者はインボイス発行事業者の登録をしなくても何とか対応できるはず。	◆ 街中の更地をアスファルト敷き、フェンスで囲い、区画割りした上で月極め駐車場として4台分を中華料理店に、2台分を個人に賃貸している。賃料は1台につき月額16,500円(うち消費税1,500円)とした。駐車場オーナーは今までは免税業者として消費税を納めてこなかったが、10月以降、課税業者である中華料理店からインボイスの発行を求めたいと言ってきている。 ● 中華料理店は課税業者なので、売上として客から支払いを受けた消費税額から、取引先に支払った消費税額を差し引いた額を納税するが、この中には駐車料に含まれる消費税額が含まれ、インボイスがあれば仕入税額控除される。その額は年額1,500円×12か月×4台=72,000円となる。駐車場オーナーがインボイスを発行できない場合は、その分のキャッシュバックか、駐車料の値引きを求められる可能性がある。→ オーナーはインボイス発行事業者の登録をしたほうがよさそうだ。

《スタートまであと4か月 インボイス制度(支援措置)の概要》

経過措置などで事務負担を軽減

●インボイス発行事業者の登録を受けなかった場合(免税業者のままの場合)は、インボイスを発行できないから、取引先が課税業者ならば、その分の仕入税額控除の適用を受けられない。そのため当該免税業者との取引を敬遠する可能性がある。この点を配慮して、インボイス制度の開始から一定期間は経過措置が設けられている。(下表の上段部分参照)

① 26年9月末までは免税事業者などからの課税仕入れについて支払った消費税の80%を控除可能とする。

② 29年9月末までは同50%の控除が可能。

◆免税事業者がインボイス制度対応のために課税事業者となる場合、税負担だけでなく事務負担も大きくなる。そこで昨年末に閣議決定された23年度の税制改正大綱には、一定の要件を満たす事業者について、消費税の納税額を売上税額の2割に軽減する負担軽減策を3年間講じる案が盛り込ま

れた。本則課税や簡易課税に比べて納税額の縮小が見込めるほか、事務負担も大きく軽減できる。個人事業者が23年10月1日に登録した場合、23年10月～12月の申告から26年分の申告までの最大4回が対象になる。事前の届出などは必要なく、確定申告時に利用するか選択できる。簡易課税選択届出書を提出していても適用が可能だ。

1万円未満の課税仕入にインボイス不要

◆一定規模以下の事業者を対象に、1万円未満の課税仕入れについてはインボイスの保存がなくても一定の事項が記載された帳簿の保存による仕入税額控除も認める経過措置も設ける(29年9月末まで=下表の下段部分参照)。基準期間における課税売上高が1億円以下の事業者が対象となる見込みだ。振込手数料を値引き処理する場合などの事務負担を軽減するため、少額な返還インボイスの交付義務の見直しも講じる。1万円未満の値引きや返品などについて、返還インボイスを交付する必要はなくなりそうだ。

2023年度税制改正大綱に盛り込まれた主な支援措置(案)

○売上税額の2割を納税額とする特例

免税事業者からインボイス発行事業者となった一定の要件を満たす事業者について、税負担・事務負担の軽減を図るため売上税額の2割を納税額とする。

〈事例〉サービス業の場合

売り上げ 700万円(税額70万円)

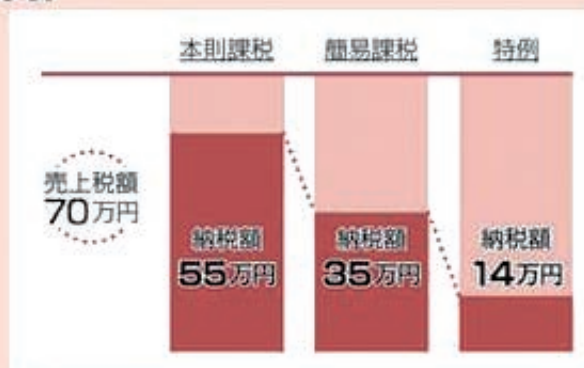
経費 150万円(税額15万円)

本則課税の場合 ▶ $70\text{万円} - 15\text{万円} = 55\text{万円}$

簡易課税の場合 ▶ $70\text{万円} - 35\text{万円} = 35\text{万円}$

※サービス業のみなし仕入率

特例の場合 ▶ $70\text{万円} \times 2\text{割} = 14\text{万円}$



○少額取引はインボイスの保存が不要に

一定の要件を満たす事業者の場合、1万円未満の課税仕入れ(経費など)について、インボイスの保存がなくても帳簿の保存のみで仕入税額控除ができる。

制度詳細・最新情報

財務省：インボイス制度の改正(案)解説サイト



国税庁：インボイス制度特設サイト



“大工”が減少、住宅の建設や修繕の停滞を懸念

■住宅の建設や修繕の担い手である大工が減っている。2022年末公表の国勢調査によると、20年時点で30万人弱と過去20年で半減した。賃金水準などの待遇改善が遅々として進まず、若い世代が減り高齢化が一段と進む。（日本経済新聞2023.3.26）

若者が“大工”を敬遠、20年間で半減

●新築建設では、すでにその影響が出始めている他、既存住宅の修繕の停滞も懸念される。国勢調査によると、大工の人数は20年時点で29万7900人。40年前の1980年に比べると約1/3の水準だ。建設業の労働環境に詳しい芝浦工業大学の蟹沢宏剛教授は「建設・土木作業員全体でも人数は減っているが、減り方がピーク期の300万人超から200万人弱へと大きい。特に大工の人数の落ち込みは著しい」と話す。他の業種より高齢化も際立つ。20年時点で大工の約60%が50歳以上で、うち30%超は65歳以上だ。一方、30歳未満は7.2%にとどまる。



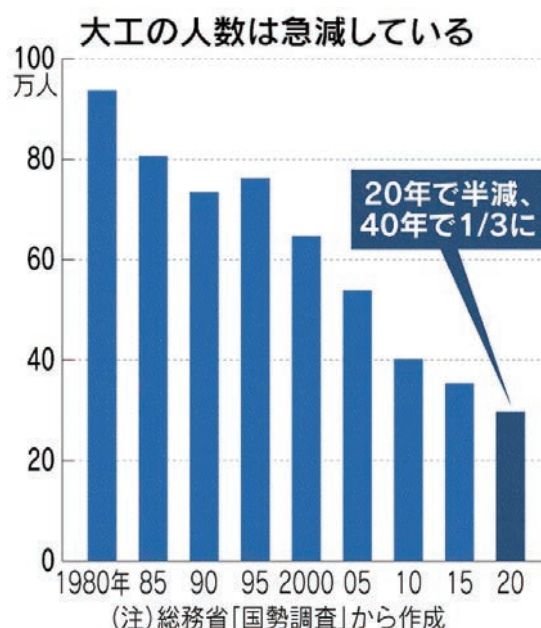
「このままなら、35年前後に約15万人となり、40年代前半には10万人を切る水準まで減る」（蟹沢氏）
◆若い人材が入ってこない一因は、待遇改善が遅々として進んでいないことだ。建設職人を中心に構成する全国建設労働組合総連合（全建総連）の調査では、大工の年収は最新の21年で、雇用される労働者は約364万円、「1人親方」と呼ばれる個人事業主は約424万円にとどまる。いずれも電気工や鉄筋工など、他の分野を含む平均年収を下回っている。蟹沢氏は「建設業全体では過去約10年で待遇改善は進んだが、小規模事業者が多い大工はこの流れに取り残された」と指摘する。住宅は経済波及効果が大きいだけに警戒感強い。野村総合研究所の大道亮氏は、「今後は人口減を背景に住宅新築は漸減が見込まれるが、予想される大工の減少はさらに早いペースで進む」と話す。すでに住宅新築の現場では異変が起きている。不動産コンサルタントのさくら事務所（東京・渋谷）が建築主からの依頼で第三者として新築現場を調べたところ、不具合の発生率が上昇している。特に断熱材の設置や耐震性に関わる構造部などの不具合は22年に過去最大となった。同社の田村啓氏は「大工だけでなく、ミスの

チェックを担う現場監督らも不足し、現場の疲弊が不具合の増加を招いている」とみる。さらに田村氏は「新築だけでなく、既存の住宅の修繕で大工不足の影響が深刻になる可能性もある」と予測する。新築は木材を工場で事前に加工するなど人

手不足へ対応する技術開発が進んでいるが、「劣化度合いや作業環境がそれぞれ異なる既存の住宅の修繕は、大工らの技術や経験に依存する部分がより大きい」と懸念する。

■野村総合研究所の大道氏は「状況を打開するには大工のリスクリングがカギになる」と話す。これまでより幅広い技術を持つ「多能工化」を進

めていくという案だ。例えば、新築と修繕の工事を柔軟に行き来できる多様な技術を持つ大工が増えれば「収入や待遇は安定し、若い人材が増えることも期待できる。学び直しは個人に任せるのではなく、建設会社などが育成プログラムを用意し、国も支援する体制が望ましい」と提案する。



オリコが「空き家検索、融資提供」新ビジネス

●オリエン트コーポレーション(オリコ)とみずほフィナンシャルグループ(FG)がきらぼし銀行など5地銀と組んで、全国で約549万戸ある空き家の解消に向けたビジネスを始める。空き家情報を簡単に検索できるインターネット上のサービスを立ち上げ、購入希望者にローンを提供する。

◆住宅の1割を占める空き家の解消が進めば、地域の活性化にもつながる。今春から順次、地域ごとにサービスを始める。スタートアップ企業の「空き家活用」(東京・港)が集めた情報をもとにデータベースを構築する。クラウドローン(東京・新宿)が

運営するシステムを通じて、地銀が融資を提供する。きらぼし(東京・港)、北日本(盛岡市)、千葉興業、滋賀、筑邦(福岡県久留米市)の5行が参加を決め、今後さらに増える見込みだ。

■所有者と購入希望者を引き合わせるサービスが稼動すれば、空き家の売買増加で融資も増やせる。全国の空き家は1998年から20年間で1.5倍に膨らんだ。自治体は市区町村単位で空き家情報を収集してきたが、十分活用できていなかった。空き家849万戸のうち、349万戸は流通市場に出回らず事実上放置されているとされる。(毎日新聞2023.3.26)

京都市の空き家課税条例導入に 政府が同意方針

■地方税には自治体が条例で制定する「法定外税」の仕組みがある。実際の導入には総務大臣の同意が必要になるが、京都市が空き家などの所有者に課税する「非居住住宅利活用促進税」(以下「新税」という)に政府は同意する方針だ。

●法定外税の是非について総務相に意見を具申する地方財政審議会は京都市の新税の導入を了承した。これを受け、松本剛明総務相が同意を表明する見込みだ。(以下 日本経済新聞2023.3.23号)

京都市は、新税の導入を盛り込んだ条例案を22年3月の市議会で可決し2026年度にも導入する。新税は「日常的に住まいとしていない物件」の所有者が課税対象となる。税率は家屋の固定資産評価額に応じて3段階に分け、所有者の負担能力に配慮した。評価額を700万円未満、700万円以上900万円未満、900万円以上

に区分し、資産価値の低い家屋ほど税率を下げる。固定資産評価額が100万円未満の物件については、導入から5年間は課税対象外とする。京町家といった歴史的建造物や事業所として使用するものの他、賃貸用の空き家も一定の条件を満たせば対象から外す。税収は9億5千万円を見込み、空き家対策などに充てる。所有者に課税する法定外税の導入は、現行の仕組みになった2000年以降では全国で初めてとみられる。それ以前では静岡県熱海市が1976年に別荘等所有税を導入し、別荘やリゾートマンションを念頭に住民登録などをしていない所有者を対象に課税している。



▲全国で空き家が増える中、空き家を放置しにくい環境を整える

◆空き家は全国的な課題だ。総務省の住宅・土地統計調査によると、空き家は2018年に849万戸と20年前の1.5倍になった。居住目的のないものに限ると18年は349万戸で、同じく1.9倍に増加している。対策を強化しなければ2030年には470万戸に達する見通しだ。政府は一方で、空き家の発生を抑えて活用を促す「空き家対策特別措置法改正案」の成立を目ざしている。窓や壁の一部が壊れているような管理不全の空き家について税優遇から外して増税し、建て替えを促す狙いだ(会報5月号8頁参照)



中古の設備等について瑕疵担保責任を負わない旨の特約が宅建業法 40 条により無効となるも、居住に支障を来すとは認め難いとして買主の請求を棄却した事例

事 案 の 概 要

売主宅建業者 Y（被告）は、平成 29 年 1 月に前所有者より取得した、2 階建て 4 室のアパート（本物件・平成元年 12 月新築）について、平成 29 年 3 月、買主 X（原告・個人）との間で、売買代金を 2550 万円、売主の瑕疵担保責任について下記内容の本件特約条項を付した売買契約を締結し、本物件を引き渡すとともに、X より本件建物の賃貸管理業務を受託し、その業務の一部を A に再委託した。

＜本件特約条項の概要＞

- 本件建物に隠れた瑕疵がある場合、売主は本件建物の引渡し後 2 年間に限り瑕疵担保責任を負う。
- 本件建物が中古住宅であるため、「器具・設備・建具・配管（赤水等を含む）につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等がある。これらにつき、支障・不具合があっても売主はこれらの瑕疵担保責任を負わない事を買主は了承する。

平成 30 年 6 月、Y は本件建物の管理を再委託した A より「201 号室の入居者 B から『赤水が出る。排水の臭いが酷い。ただし、赤水は朝にしか出ない。』と連絡があり、赤水の取水を依頼した旨、A が同年 5 月に 201 号室を見たが、排水の臭いは余り感じられなかった旨」報告を受けた。

令和元年 5 月、Y は X に、201 号室から出た赤水として、本件画像を添付した電子メールを送信した。

令和 2 年 4 月、X は Y に対し 293 万円余の損害賠償を求める本件訴えを提起し「赤水の発生や、X が調査依頼をした C 社報告書によれば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる。」などと主張した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を棄却した。

(1) 「瑕疵」の意義について

売買目的物における「瑕疵」の有無、当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いているか否かは、契約当事者の合意、契約の趣旨等も踏まえて検討すべきである。

本件建物は既に築 27 年を経過した中古物件であり、売買契約書等においても、赤水の可能性を含め、給水設備の経年劣化による性能低下等が明記され、X もその事情を認識して本件建物を買い受けたことなどの事情を考慮すると、本件建物の給水管が相当程度に腐食し、頻繁に赤水が出るなど、賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合には、「瑕疵」に当たると解するのが相当である。

(2) 本件特約条項の効力について

本件売買契約の特約条項は、一般的な経年劣化等の理由を挙げ、「瑕疵」になり得る内容を例示しているが、その支障、不具合等について、Y が民法 570 条所定の瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものと解される。しかし、給水管の不具合等が経年劣化によるものでも、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程に腐食等している場合には「瑕疵」に当たり、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法 570 条の規定より買主である X に不利となるとして、宅建業法 40 条 1 項に抵触し、同条 2 項により特約自体が無効となる。

(3) 本件における検討

X が依頼した C 社報告書の調査は 201 号室での短時間の目視検査によるものであることから、同室の水道水に一定の赤さびが含まれていたとしても、給水管が相当程度腐食しているなどと即断することはできない。

また、Y が前所有者から本件建物を買い受けた時点において、赤水の存在を含めた給水管の瑕疵が問題とされていた形跡はなく、B も、恒常的に赤水がでていたとか、生活に支障が出ていたとは述べていないこと等から、給水管の腐食の事実を認めることは困難である。

以上からすれば、201 号室を含む本件建物内の給水管について、居住に支障を来す程度に腐食しているとも認め難いし、赤水が頻繁に生じているとも認め難く、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難いことから、X の主張は、採用することができない。

ま と め

売主宅建業者が、宅建業法 40 条 1 項違反となる契約不適合責任（瑕疵担保責任）の負担期間を 2 年未満とする特約を置くことは、同条 2 項の特約無効により、売主業者は民法の一般原則通りの期間、担保責任を負うことになる。

また、取引の公正を害する行為を行った等として行政処分の対象となることから、売主業者（媒介業者）において不利益にしかならないが、何故か「中古住宅売買の場合、売主宅建業者が契約不適合責任を 2 年以上負う必要があるのは建物の躯体に関してで、設備に関して制限はない」と誤った認識をしている宅建業者が見受けられる。

中古住宅売買における売主業者は、建物の設備についても担保責任を 2 年以上負う必要がある確認として、本件裁判例は参考になると思われる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃貸借契約の前提条件となる借主の要望を貸主に伝えなかった 媒介業者に不法行為責任が認められた事例

事 案 の 概 要

令和元年12月1日、税理士法人X（原告）は、テナントビル貸主Y1（被告）との間で本件ビル4階について賃貸借契約を締結し、初期費用として181万円余を支払った。

本件ビル6階には各テナント共用の貸会議室があり、その管理規約では、1日3時間以内とする事や17時以降はY1関係者が宿泊する場合がある事などが記載されていた。

Xは、この6階会議室を顧客との面談スペースとして利用できることを本件契約の前提として重視しており、本件契約に先立ち、Y1宛ての「入居に関する要望書」をY1側の媒介業者Y2（被告）に交付していた。

本件要望書の1枚目には、想定される使用頻度や1日4時間程度利用したい旨等が具体的に記載され、2枚目には、「利用頻度は上記程度になると思いますが、今後は分からないので、規約やルール上、利用頻度・回数を制限されてしまうのであれば入居はできません。オンライン予約が空いている場合は無制限というのはできないでしょうか。条件等でお互いに無理をしているのであれば、取りやめた方がいいのではないかと思います。」と記載されていた。

しかし、Y2は、本件会議室の利用条件を巡ってこじれることを恐れて、本件要望書の1枚目のみをY1に交付したうえで、Xに対して、「Y1の了解が取れたので、予約が空いていれば好きにお使い下さい。」との旨を回答した。

本件契約締結後、6階会議室の利用条件を巡ってXとY1が対立した。Xは、仮予約や予約キャンセルについても制限なく利用できることが必須であると主張し、Y1は、他のテナントとの公平性の観点から無制限の見越し予約やキャンセルは認められないとした。この結果、Xは、Y1・Y2に対し、本件物件に入居しないことを伝えた。

Xは、Y1に対して、本件契約の錯誤無効により支払済の初期費用の不当利得返還請求を、Y2に対しては、Xの要望をY1に伝えなかったために損害を被ったとして不法行為責任による504万円余の損害賠償請求を提起。

Y1は、Xに解約違約金を求めて反訴した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、Xの請求につき、Y1に対する請求を全額認容、Y2に対する請求は一部認容した（Y1の反訴は棄却）。

（本件契約の錯誤無効・不当利得返還請求）

X主張の本件利用条件は、6階会議室につき、①量的無制限（先約がない限り、利用時間・回数に制限がないこと）及び②質的無制限（見越し予約及び予約キャンセルについ

て制限がないこと）の双方の意味を含むものと解される。

この点、Xが提出した本件要望書2枚目では、見越し予約などの質的無制限についての要望は読み取れないが、少なくとも量的無制限については明示されている。

本件要望書がY1宛の書面であること、Y2がY1側の仲介業者であり、通常はその書面がそのままY1に交付される関係にあったといえることから、Xは、本件要望書をY2に交付することによって、Y1に対する上記動機の表示をしたと評価でき、本件契約に係るXの意思表示につき、錯誤（動機の錯誤）があったといえる。

本件物件の利用目的が税理士事務所である点を考慮すれば、面談スペースの確保ができない場合には、Xにおいて本件契約を締結することは通常はないであろうから、上記錯誤は、要素の錯誤に当たり、本件契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である。よって、本件契約は無効であり、XはY1に対して初期費用181万円余の不当利得返還請求ができる。

（借主Xの媒介業者Y2に対する不法行為請求）

Y2が本件要望書2枚目をY1に対し交付・説明しなかったことにより、Y1は、Xが量的無制限を要望していることを認識することがなかったと認められる。

そして、Y2は、Y1に本件要望書2枚目を見せていないことをX側に伝えないまま、Y1から特段の異議はなかった趣旨の回答を行っており、Xに対し、本件契約を締結するか否かを定めるに当たって重要な事項について、誤った情報を提供したといえるから、そのような情報伝達行為は、Xに対する少なくとも過失による不法行為に該当する。

これにより、Xは、X側媒介業者に対する媒介手数料や保証会社への保証委託料、Y1に対する礼金等131万円等の支出をすることとなったものであり、これらがY2の不法行為と相当因果関係のある損害となる。

もっとも、Xの要望である質的無制限については、もともと本件要望書から読み取ることができるとは言い切れないものである（見越し予約や予約キャンセルが頻繁であるのならば、その点を明確に説明する必要があった。そして、そのような説明を受ければ、会議室の利用料の徴収を考えるオーナーから異議が出されることはほぼ間違いない）から、Xは、自らの落ち度によって、本件契約の締結を思いとどまる機会を逸したといえる。

よって、Xの過失割合を5割とし、Y2の不法行為による損害を65万円余と認める。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

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(ユニー、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。

あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて
最大24ヵ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)



自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障



ご融資金利に
上乘せなし



「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の
サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「えん
てつポイント」または「杏林堂ポイント」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定のカードローンをご用意!

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



7 土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。
夢おいプラザ浜松・磐田は土日とも休まず営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-401-2261

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00 (但し、当金庫休業日は除きます)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00 (但し、当金庫休業日は除きます)



浜松いわた信用金庫

一軒家の防犯対策「防犯グッズ」設置も効果有

■全国で闇バイトによる広域強盗事件が相次ぎ、防犯意識が高まっている。侵入者は「侵入しやすい家かどうか」下見をし、在宅か不在か事前に確認しているらしい。侵入者を近寄らせないためにはどうしたらよいか。(日本経済新聞2023. 3. 18)

●一戸建て住宅で侵入されやすい家とは「留守だとわかる家」、「侵入しやすい家」、「逃げやすい家」に集約される。外出前には雨戸やシャッターで戸締まりをしたくなるが、侵入者からみると留守だとはっきりわかる家は入りやすい。高い塀や密集した植栽は防犯に役立ちそうだが、侵入者にとっては一度その中に入れば外から見えにくく仕事がしやすいということでもある。まずは外からどう見えるかを意識することが重要だ。A L S O Kの松田博允さんは「空き巣犯は事前に下見をする。そこで犯人を家に近寄せない機器として、**防犯カメラ**や**センサーライト**が有効である」と話す。防犯カメラは犯人を映像に残す優れものだが、コストがかかることや隣近所のプライバシーの観点から付けづ

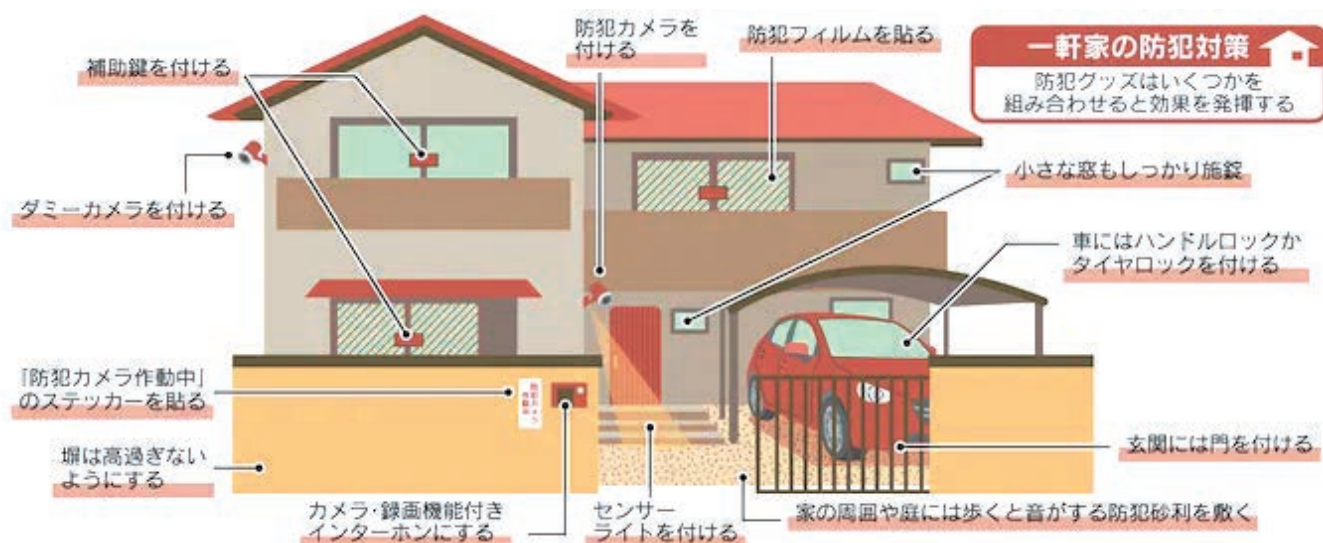


▲カメラ・録画機能付き・工事不要のインターホン

らいこともあるだろう。動く人に反応して点灯するセンサーライトは、通行人が少ない暗い場所や玄関前の私道など置く場所に気をつければ、比較的気軽に設置できる。軽く踏みつけるだけで大きな音がする**防犯砂利**も人気がある。家の真後ろや隣家との境界線など誰かが侵入しても気づきにくい場所に敷くとよい。在宅を承知で襲ってくる強盗もいる。実際に宅配業者やガス点検を装った強盗事件も発生している。防ぐには、知らない人を決して玄関に入れない。直接対面せずに要件を聞くには、**カメラ・録画機能付きインターホン**が今や

防犯の必須アイテムだ。売れ筋は、親機と子機を無線でつなぐ配線工事不要の電池式で、安価なものは16,000円程度から購入できる。

■防犯アドバイザーの京師美佳さんは、「目立つところに“防犯カメラ作動中”“警察官立ち寄り所”“犬”などの防犯ステッカーを貼るのも強い抑止力がある。100円ショップやホームセンターにはさまざまな種類の防犯グッズがあるので、自分の家の弱い部分をガードするグッズを選んで」と話す。窓を割ろうとしても割れにくい「**防犯フィルム**」を貼るのも有効な手段だ。



バスタイム充実に 多機能シャワー市場がホット

■バスタイムを充実させるシャワーが多様化している。体を洗い流すだけでなく、節水やリフレッシュ、入浴時間の短縮などの効果をうたう製品が相次いで登場。

コロナ禍で在宅時間が増えていることもあり関心を集めている。(読売新聞2023. 3. 22)

●「節水」「スキンケア」「マッサージ」・・・

ハンズ新宿店(東京都渋谷区)のバス用品売り場＝下写真 には、そんな文言とともに、約20種のシャワーヘッドが並ぶ。手のひらほどの大きな先端部、独特な配置の噴出口など、形状は様々だ。価格は数千円から数万円まで。直径1.5mm未満の極小泡で毛穴の汚れを落とすという「リファファインバブルS」(MTG、販売価格3万円)、歯を洗浄するCMで注目を集めた「ミラブルゼロ」(サイエンス、4万9390円)などが売れ筋だ。ハンズのバイヤー園田節子さんによると、以前は老朽化などに伴う交換需要が目立ったが、近年は付加価値を求めて購入する人が目立つという。「コロナ禍で外出が減り、バスタイムをぜいたくに過ごしたいと考える人も増えているように感じる」と話す。



▲様々なシャワーヘッドが並ぶハンズ新宿店

◆住宅設備大手のリクシルは昨年、浴室の壁面に設置して使う「ボディハグシャワー」(施工費込み21万8900円から)を発売した。鏡と一体の長さ82cmの可動式ノズル2本から温水が噴き出す。ノズルには5か所の噴出口が付いていて、手前に倒すと体を包むように温水がかかる。埼玉県坂戸市で建設業を営む金田健司さん(71)は昨年8月に購入。「湯船

につかるのと同じくらい素早く体が温まるので、入浴に時間をかけたくない繁忙期に重宝している。湯船の掃除の回数も減り、楽になった」と満足そうだ。リクシルが昨年、20～60歳代の男女661人に行った調査では、66%が「風呂が面倒と感じることがある」と回答。一方で、同社広報の川合慎太郎さんによると、コロナ禍で在宅勤務になった人が気分転換にシャワーを浴びるなど、入浴シーンも変化している。「ボディハグでは時短と快適性のニーズに応えた。温水と冷水を交互に浴びてサウナのように楽しむこともできる」とアピールする。

◆住宅設備会社ニッソーが販売する「キヌアミュー」(7万6780円)も「時短」を意識した商品だ。消防車の泡生成技術を応用。シャワーホースと水栓をつなぐ専用機器にボディーソープをセットし、蛇口をひねりスイッチを入れると、シャワーヘッドから泡石けんが噴き出す。刺激に弱い子どもや高齢者の肌を短時間で優しく「泡洗い」できると注目を集める。埼玉県川口市の老人ホーム「かわぐち翔裕館」は昨年12月に導入し、利用者に好評とい



泡せっけんが出る「キヌアミュー」で体を洗ってもらう施設利用者(埼玉県川口市で)

う。温泉療法専門医で東京都市大学教授の早坂信哉さんは「シャワーは浴槽に比べて簡単に改修できて、手軽に様々な効果を楽しめる。多様化する入浴のニーズに対応できる点がシャワー人気につながっているのではないかと話している。

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

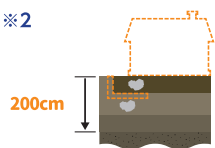
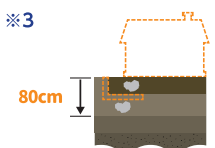
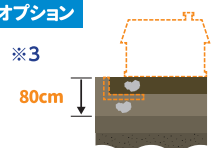
参考価格(250㎡の場合)

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。

ミー・マイ 80/200 について **Me-my80/200**

1 土地の検査「グリーンテスト」報告書の診断日より2年間・最高80万円までの埋設物見舞金制度保証です。

調査日

報告書の診断日

診断日から2年間

Me-my80/200**2年
保証**

リーズナブルな価格で充実の保証内容。

保証額最高限度	契約単位	保証期間	保証書発行	被保険者
80万円 ※1	250㎡ごと	2年間	保証書	埋設物見舞金制度保証 加入者

※1 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)。 ※2 対象物件につき2回以上の損害が生じたときでも、当社が填補する損害は最初の1回限りとする。
※3 80cm、200cmに跨るように埋設物がある場合も適用されます。

2 当社の診断結果が「埋設物なし」で、後日対象物件に埋設物が発見されたことによる撤去費用に限りです。

調査日

報告書の診断日

診断日から2年間

診断の結果
埋設物なし埋設物
発見後

※ 損害を知った時は、10日以内に当社へ通知しなければ請求ができません。 ※ 通知があったときは対象物件の調査を行い、損害原因と損害の程度を当社の判断により認定します。

3 埋設物とは、地面から深度80cm、200cmにおける住宅および擁壁等住宅関連構築物に建築上撤去しなければならない地中埋設物で、人為的なものの撤去費用を負担します。

Me-my80

地面から深度80cmまで

80cm

Me-my200

地面から深度200cmまで

200cm

4 加入条件

- ① グリーンテストの診断結果が『埋設物なし』であること
- ② 調査範囲が更地(建物、構造物が何もない)状態であること
- ③ 敷地面積に応じた調査数量であること

5

1 物件毎に保証書を発行いたします。



グリーンテストのお申し込みは



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



スマホからも
お問合せ
いただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください

無料
相談

0120-218-128

UGR 検索

〈空き家の処方箋Ⅰ〉各地に空き家買い取り再販業者

■国土交通省が2019年に実施した「空き家所有者実態調査」によると、空き家にしておく理由(複数回答)では、「解体費用をかけたくない」という消極的な理由が47%、「更地にしても使い道がない」が37%、「住宅の質の低さ」が33%など利活用の難しさをあげる回答が目立った。管理面の心配事は「住宅の腐朽・破損」が最多。以下、「樹木雑草の繁茂」、「不審者の侵入や放火」と続いた。(読売新聞2023.3.22、30、31、4.1)

相場より安い、確実に売却可

●静岡市の主婦、伊藤訓子さん(62)は昨年7月に母を亡くし、市内にある木造2階建ての両親の家を相続した。伊藤さんが生まれ育っ



売却した家を訪れた伊藤さん(静岡市で)

た実家を両親が約30年前に建て替えたものだ。ただ、自身には嫁ぎ先の家があり、県外に住む弟が戻る予定もなく空き家になった。三回忌まで家を残そうと考えていたが、家事や孫の世話で忙しくなり負担になった。弟も「無理せず売却したほうがよい」と言う。悩んだ末に手放すことを決めた。当初、家を解体し更地にして売却しようと考えたが、解体費用が200万円ほどかかり、買い手が付くかもわからない。

そんな時に知ったのが、「空き家買取専科」(静岡市)だった。同社は、買い取った空き家をリノベーション(大規模改修)して再販する。買い取り価格は希望を下回ったが、売れ残りを心配する必要がない点に惹かれた。3月上旬、同社に売却。「寂しい気持ちもあるが、

活用してくれる人がいるなら、両親も納得してくれると思う」。4DKの家は3LDKにリフォームされ、ファミリー用として売り出される予定だ。

◆東京都品川区の女性(37)は1月、秋田県大仙市にある築25年の実家の空き家を買取り再販業者に売却した。昨年11月に父を亡くして相続した。持ち続けければ固定資産税などの維持費がかかる上、冬場は少なくとも3回は雪下ろしをしなければならない。「少しでも早く手放したかった」と言う。

買い取り再販業者が各地に登場、増加中

■空き家を買取り、リフォームを施して再販する業者が各地に登場している。空き家の処分は、不動産仲介会社を介して買い手を探すのが一般的だ。しかし、地方で交通の便が悪い場所や築年数がたっているなど条件の悪い空き家は仲介してもらえないケースが少なくない。媒介契約しても買主が見つかるまでは維持費もかかる。その点、買い取りの場合、売れ残りの懸念はない。大規模なリフォームを前提としているため、買い取り価格は仲介会社を通じた販売に比べて安くなるが、仲介会社が手を出さないエリアでも買い取ってくれるケースが多い。

「資産価値の高い不動産しか扱わないようでは、空き家問題は



①千葉県芝山町の会社員男性(53)宅の居間
②ももとは和室だった—カチタス提供



解決しない。空き家を売りやすい環境が重要」と、空き家買い取り再販大手カチタス(本社:群馬県桐生市)社長の新井健資さん。同社は、地方都市を中心に全国で100店以上を展開。買い取り数も販売数も年々増え、2021年度は約6,000戸を販売した。

◆千葉県芝山町の会社員男性(53)は長年賃貸暮らしだったが、長女(8歳)の部屋を確保するために広い戸建てを求め、昨年11月、築30年の中古住宅を1,400万円で購入した。「外観は少し古めかしいが、中は新築同様でリビングも快適。DIYにも挑戦するつもり」と話す。

■「新築信仰」と言われた住宅に対する価値観も変わりつつある。国土交通省が賃貸住宅に住む人を対象に行った調査では、03年に69%を占めた「新築希望」世帯は、18年には44%に低下。「中古」「こだわらない」を合わせた割合は「新築」を上回った。ニッセイ基礎研究所主任研究員の吉田 資さんは

「空き家対策特措法が改正されれば、空き家を手放そうとする人は増える。仲介、買い取り、空き家バンクなど、流通を活性化させることが空き家問題の解決に求められる」と話している。

買い取り業者との売買には注意点も

●買い取り再販業者を通じた売買には注意点もある。まず家を売る際の価格。さくら事務所会長で不動産コンサルタントの長嶋 修さんによると、相場は、仲介会社を通じた販売価格の7～8割だ。ただ、買い手が現れるのを待たずに売却でき、早期に現金化したい場合などは有効だ。業者は増加傾向にあり、地域に複数ある場合は各社から見積もりを取って買い取り価格を比較したい。

購入時は、上下水道の配管や電気配線など、表に出ていない部分のチェックが欠かせない。担当者に交換箇所や内容を聞き、状況を確認する。保証の有無なども重要だという。

〈空き家の処方箋Ⅱ〉「賃貸住宅」や「貸し部屋」に活用

サブスク賃貸会社に空き家を貸し出す

●3月16日、福井県鯖江市にある古い木造住宅のギャラリー兼滞在施設に、旅行中の20代の男女2人がやって来ると、所有者の小谷克次さん(61)が出迎えた。「鯖江はメガネのほか、漆器や和紙などの手仕事盛んな土地柄。興味があればご案内しますよ」。男性が「ぜひ」と応じると、地域の話で盛り上がった。この施設はもともと畳店と住居を兼ねた小谷さんの生家だった。親を自宅に引き取って同居したため5年前から空き家だったが、昨春、居室に冷暖房を備えるなどのリフォームを実施し、定額居住サービス(サブスク)のアドレス(東京)に3部屋を貸し出した。同社はサービスを利用する会員に、全国の空き家などを滞在施設として提供する。旅や人との交流が大好きという小谷さんは、空き家の処分を検討していた際に同社を知った。利用者は月に延べ80人ほど。同社から月平均で10万円程度の賃料収入も得ている。「処分しなくてよかった。多くの人との出会いが生きが

アドレスに貸し出している元空き家と小谷さん(福井県鯖江市で)



いになっている」と小谷さんは話している。

◆札幌市の会社員、柴田智大さん(42)は昨年、空き家活用サービス「アキサポ」を手がけるジェクトワン(東京)に、2年前から空き家になっていた都内の実家を貸し出した。アキサポでは、借りた空き家を同社負担で改修して転貸し、空き家所有者には固定資産税程度の賃料を支払う。同社は、細い路地に立つ長屋の柴田さんの空き家を学生向け賃貸住宅に造り替えた。柴田さんは、「立地が悪く売ることも壊すこともできずにいた。ほっとした」と語っている。

●空き家の持つマイナスイメージをプラスに転じて、利活用を促すサービスが広がっている。背景には、「活用したいがどうしたらよいか分からない」「売りたいくても売れない」と悩む所有者の存在がある。ジェクトワンの大河幹男社長は「空き家はお荷物ではなく、活用できるもの。放置しないで済む方法を提示していくことが大事だ」と指摘する。同社では、地域特性や需要に応じて、空き家を居住用だけでなく、シェアオフィスや美容室などへ柔軟に造り替える。

◆東京都西東京市の青山りえこさん(56)は、かつて祖父母が住んでいた、自宅に隣接する築60年の空き家をレンタルスペースとして時間貸ししている。知人の紹介で、スペースマーケット(東京)が運営する空き家スペースの仲介サイトに登録。

「古民家風」として利用者を募ると、コスプレイヤーらが撮影会場として使い始めた。現在は年200万円ほどの収入を得ている。「30年以上物置にしていた空き家が収入源になるとは思わなかった」と青山さん。「祖父母との幸せな思い出が詰まった家。利用者にとっても楽しく幸せな時間を過ごせる場にしていきたい」

■「解決！空き家問題」の著者の中川寛子さんは

「空き家を売ったり、利活用したりするビジネスは広がってきたが、所有者にはまだ十分認知されていない。行政と民間が連携し、積極的にアピールしていく必要がある」と話している。

山さん(東京都西東京市で) 空き家を改装し時間貸しする青



年間の維持管理費10万円以上 3割

◆空き家の維持管理には、どれぐらいの費用がかかるだろうか？ 国土交通省の空き家所有者実態調査によると、年間の維持管理費は「5万～10万円未満」が18%で最多、約7割が10万円未満、約3割が10万円以上だった。管理上の課題として、22%が「費用負担が重い」を挙げた。

NPO法人「空家・空地管理センター」理事の伊藤雅一さんは「維持管理にはお金も時間も労力もかかる。所有者が元気なうちに、家の処分について方向性を決めておくことが大切」と話している。

〈空き家の処方箋〉「実家じまい」は親が元気なうちに

■親が亡くなったり介護施設に移ったりした後、子世代が直面するのが「実家じまい」だ。家財道具の処分や、家を手放す手続きは、想像以上に手間や費用がかかる。専門家は「早めの着手が重要」とアドバイスする。(読売新聞2023. 3. 22)

実家に住む人がいなくなった！

●実家を離れて暮らす子世代にとって、誰も住む見通しがない家屋をどうするかは悩みの種だ。売却や賃貸などが選択肢になるが、一般社団法人「実家片づけ整理協会」代表理事の渡部亜矢さんは「実家は子どもにとっても思い出が詰まった場所。判断を先延ばしにしていまいがちだ」と指摘する。まず済ませたいのが、残された家財道具や生活用品の片づけだ。渡部さんは「親世代は『捨てるのはもったいない』という意識が強いので、家の中

にモノが溢れていることが少なくない」と話す。

自分たちで処分する場合は、自治体のゴミ収集のルールに沿って作業するのが基本だ。大型の家具でも1個あたり数百円～数千円で引き取ってくれることが多い。ただ、決められた収集日に、集積所まで自ら運ぶ必要があり手間はかかる。収集の対象外となるモノもあるので注意したい。家電リサイクル法の対象になっている洗濯機や冷蔵庫、エアコンなどは粗大ゴミとして出すことはできず、処分には、1,000円～5,000円程度のリサイクル料

がかかる。収集運搬料やエアコンの取り外し費用も必要だ。

親が元気なうちに 実家の片づけに着手

◆作業を始めてみると、捨てにくいものが意外と多いことに気づくことになる。スプレー缶や油分を含む化粧品、古くなったガソリンや灯油が家の中に残されていたというケースもある。渡部さんは、「親が亡くなった後にまとめてやろうとすると負担が大きい。元気なうちから、一緒に実家の片づけを始めておくと、親が快適に暮らせるだけでなく、子は後々の手間を軽減できる」と話す。

業者に家全体の片づけを依頼する場合は、地域や季節によって費用が異なるが、おおまかな目安は3LDKで約20万～50万円、4LDKで約20万～60万円必要だ。加えて、車やバイクの廃車費用、仏壇を処分する費用など、追加負担が生じることもある。複数業者に見積もりを取り、細かく確認した上で業者を選びたい。こうした一連の作業を長期にわたり進めると、実家が遠方の場合、居住地と行き来するだけで多額の交通費と時間がかかってしまうので、計画的に進めることが重要だ。

複数の不動産業者に査定してもらう

◆家屋を最終的に売却することになる場合、複数の不動産業者に査定してもらい、その中の1社に専任または専属専任で売買の媒介を依頼するか、査定してくれた業者全てに一般で媒介を依頼することになる。家の建築確認書や検査済証、リフォーム履歴がわかる書類、売買契約書や重要事項説明書などがあると、売買がスムーズになるので、親が元気なうちに保管場所を確認しておくといよい。不動産の所有名義の確認や、隣家との境界線などの画定も早めに済ませておくことが重要だ。建物が老朽化していて買い手がつかない場合は、

◆「実家じまい」にかかる主なお金

粗大ゴミの回収

自治体のサービスは数百円～数千円

家電の処分

家電リサイクル法の対象のエアコン、洗濯機・乾燥機、テレビ、冷蔵庫などは1000～5000円程度のリサイクル料

交通費

遠方の場合、高額になることも

片づけ業者の費用

3LDKで20万～50万円程度
(地域や時期によって異なる)

解体費用

構造や広さ、立地によるが数百万円になるケースも

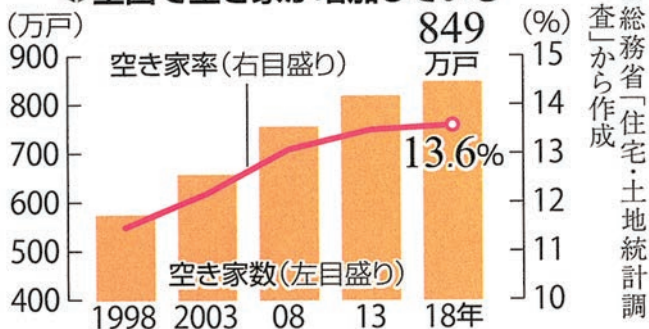


解体して更地にして売却するのも一案だ。解体費用は地域や物件の規模によって大きく異なるが、数百万円となるケースが少なくない。渡部さんは「実家じまいにかかる費用は、不動産を売ったお金などで賄えない場合、子世代の負担になるので、費用負担についても家族で話し合っておきたい」とアドバイスする。

「空き家」状態にしたときの維持費用

■「実家じまい」の対応が遅れ、空き家状態が続くと維持費の負担が膨らむ。代表的なものとしては固定資産税や都市計画税がある。建物と土地の評価額をもとにして課税される。他にも電気代や水道料金、火災保険料などもかかる。渡部さんの試算によると、郊外のベッドタウンにある築30年の空き家の維持費は、年間約30万円ほどだった。空き家は、ゴミの不法投棄や放火など、犯罪被害に遭う危険が高まったり、台風や地震で損壊したりするリスクもある。現状で倒壊する恐れがある空き家を「特定空き家」として、固定資産税の軽減対象から外される。特定空き家の予備軍となる「管理不全空き家」も法改正で軽減対象から外された。実家の処分を先送りするほど負担は重くなる。

◆全国で空き家が増加している



2023

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題50問のうち5問が免除**されます。修了者の5問免除は2年間有効です。

実施概要

- 日程 ▶ 2023年8月18日（金）
- 場所 ▶ 静岡県不動産会館
（静岡市葵区鷹匠3-18-16）
- 申込開始日 ▶ 協議会HPをご確認ください。
<https://chintakanrishi.jp/measure/course/>
- 定員 ▶ 35名
※定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。
- 受講料 ▶ 22,198円（税込）
〔テキスト代込〕
- 特典 ▶ 講習修了者は、本試験で5問免除されます。
※本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ
<https://chintakanrishi.jp/measure/course>
上記アドレスから申込みできます。

- 申込受付は、定員になり次第締切ります（先着順）。
- お一人様1会場のみ、お申込みください。
- お申込みの時点で日程・会場を確定します。
- 一度確定した講習会を変更することはできません。

2023年度「試験」

新型コロナウイルス感染症の影響により、試験の中止・試験日の変更・試験会場の変更等が行われる可能性があります。
必ずホームページをご確認ください。（一社）賃貸不動産経営管理士協議会：<https://www.chintakanrishi.jp/>

- 試験日時 ▶ 11月19日（日）13:00～15:00（120分間）
- 試験会場 ▶ 北海道、岩手、宮城、福島、群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、岐阜、愛知、三重、滋賀、奈良、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、福岡、熊本、長崎、大分、鹿児島、沖縄（全国35地域）
- 受験料 ▶ 13,200円（税込）
- 受験要件 ▶ 受験要件なし（どなたでも受験可能）
- その他 ▶ <https://chintakanrishi.jp/exam/summary/>で、ご確認ください。

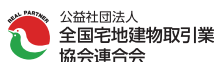
賃貸不動産経営管理士とは？

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、法律）における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。



一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



詳細はWebで
<https://www.chintakanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 0476-33-6660

試験日 **11/12 (日)**
 申込受付期間 **7/19～9/19**



試験情報

不動産コンサルティング技能試験

宅地建物取引士からのステップアップ



「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認・不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識・技能を有していることを証明するものです。

昨今、経済情勢等環境の変化から不動産に関するニーズは多種多様なものとなっており、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づくコンサルティング能力の必要性が高まっています。

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和5年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

申込受付期間	令和5年7月19日(水)～9月19日(火)
試験日時	令和5年11月12日(日) 択一式試験〔10:30～12:30〕 記述式試験〔14:00～16:00〕
受験料	31,500円(消費税含む)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験合格基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ① 宅地建物取引士 資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ② 不動産鑑定士 で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③ 一級建築士 で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方
合格発表	令和6年1月12日(金)

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送申込みはありません)

問合せ	公益財団法人 不動産流通推進センター (旧) 不動産流通近代化センター	ホームページ http://www.retpc.jp/
		TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

おめでとうございます

● 渡邊照芳 理事 が「黄綬褒章」を受章

このたび、4月29日発令の「春の褒章」において、当協会の 渡邊照芳 理事（現 静岡県宅建政治連盟 会長）が県の推薦により黄綬褒章を受章されました。これは、永年にわたり宅地建物取引業に従事し、社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠におめでとうございます。



お知らせ

● 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について（令和4年6月17日公布、令和5年4月1日施行）

1. 建築基準法の改正の概要（宅地建物取引業法施行令関係）

改正法による改正後の建築基準法（以下「新法」という。）により、

・住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの部分の床面積は、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない。（新法第52条第6項第3号）

・再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えるものとする。（新法第55条第3項）

・新法第58条第1項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとする。（新法第58条第2項）とされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

（1）広告や契約締結等の開始に必要とされる許可等の処分の追加について（第2条の5関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、当該工事に關し必要とされる都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他政令で定める許可等の処分があった後にこれを行うこととしており、政令で定める許可等の処分について施行令第2条の5において定めている。

1. のとおり、改正法により、新法第55条第3項及び第58条第2項の許可並びに新法第52条第6項第3号の認定に関する規定が追加されたことから、これらを政令で定める許可等の処分に追加することとする。

（2）重要事項説明の追加について（第3条関係）

宅地建物取引業法第35条第1項第2号においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に施行令第3条で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

1. のとおり、改正法により、新法第52条第6項第3号、第55条第3項及び第58条第2項の容積率の特例等に関する規定が追加されたことから、これらの規定を施行令第3条第1項の法令に基づく制限に追加することとする。

※その他改正法により建築基準法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

以上

2023年3月 宅建ローン等の実績（3/1～3/31）

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	63	76	90	—	229件
		金額	79億790万円（土地2、新築戸建186、中古戸建26、新築マンション3、中古マンション12）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	11	0	—	11件
		金額	2億9,646万円（新築戸建8、中古戸建3）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	2	0	1	0	3件
		金額	3,696万円（新築戸建1、中古戸建2）				

2023年 4 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
4月10日	本 部	月例法律相談	(来館相談 4 件)
〃	〃	本監査・正副会長会	
12日	本 部	全宅管理 静岡支部 監査	
13日	本 部	サポートセンター 本監査	
14日	本 部	第1回 会務運営協議会	
17日	本 部	第3回 入会促進・退会抑制特別委員会	
18日	本 部	サポートセンター 取締役会	
20日	浜 松	取引士法定講習	(受講者90名)
21日	名古屋	国交省 盛土規制法に係るWeb説明会	
〃	本 部	月例法律相談	(来館相談 4 件)
24日	本 部	第1回 理事会 ①定時総会の運営方法 ②定時総会への提出議題(宅建協会・保証協会) 他	
25日	本 部	初級実務研修会	(受講者38名)
〃	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
〃	静 岡	県住宅振興協議会 監査	
27日	沼 津	取引士法定講習	(受講者69名)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談 8 件、電話相談243件)
Webシステムによる取引士法定講習 (4 月分)			(受講者44名)

2023年 3 月 8 日～ 4 月18日の新入会者・退会者 第1回理事会(2023年 4 月24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
U 2 J A P A N(株) 三島支店	三橋 雄紀	三橋 雄紀	411-0811	三島市青木97	055-928-7115	準会員	国土交通大臣 (1)010179	東 部
タウンティア合同会社	平山 力也	古関 淳子	417-0862	富士市石坂576-1 フェリスガーデン広見Ⅱ-303	0545-22-3800	正会員	静岡県知事 (1)014689	東 部
(株)Z E A X	鈴木 幸男	太田 勝也	424-0037	静岡市清水区袖師町560-2	054-376-6627	正会員	静岡県知事 (1)014695	中 部
(株)アースメイト	杉山 薫	牧田 博明	420-0803	静岡市葵区千代田7-10-43	050-5527-9656	正会員	静岡県知事 (1)014686	中 部
(株)スカイ	望月 秀夫	高橋沙和子	421-1211	静岡市葵区慈悲尾418-10	054-276-2229	正会員	静岡県知事 (1)014701	中 部
原本土地(株)	原本 正芳	原本 正芳	426-0015	藤枝市五十海4-10-25	054-646-4488	正会員	静岡県知事 (1)014691	中 部
不動産ミック(株)	馬淵 健	馬淵 健	437-0015	袋井市旭町1-18-27	0538-43-6339	正会員	静岡県知事 (1)014699	西 部
(株)アルファ	斎藤 雄三	伊達 真由	433-8118	浜松市中区高丘西2-31-23	053-548-4876	正会員	静岡県知事 (1)014703	西 部
(株)エクラス	大川原隆俊	大川原隆俊	435-0054	浜松市中区早出町1211-7 レジデンス下屋敷103	053-401-8571	正会員	静岡県知事 (1)014697	西 部
(株)子育て安心住宅	寺田 充孝	佐藤 愛	435-0042	浜松市東区篠ヶ瀬町1209-1	053-423-2600	正会員	静岡県知事 (1)014690	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	伊豆パティール(有)	東 部	大石不動産	中 部	広設計	西 部	(株)RCワークス 浜松営業所
	N X不動産(株) 伊豆菰山事務所	中 部	(株)大伊建設		(株)ワタナベ不動産		(株)いちよし不動産
	(株)サンシマ		(有)神谷建設	西 部	(株)浅羽不動産		スマイリア不動産
	(株)ホリテック		きりしま不動産		(株)鈴木建設 街中営業所		(株)デクシィ
	(株)青山商会		(株)ホッカイジャパン		大成ハウジング(株) 静岡支店		(株)ホームプロ
	(株)建友		(有)立研地販		ホーム企画		
	(株)ミモザ		(株) a n s 静岡南店		(有)まちの不動産		
	(有)エステート石川		(株)E G A O		(株)ヤマダホームズ 静岡支店		

以上、新入会者10名、退会者29名、2023年 4 月18日現在の会員数は、2,639名



(公社) 静岡県宅地建物取引業協会

『静岡県宅建協会』 正会員入会申込者紹介キャンペーン

入会申込者の紹介で謝礼金 **3万円** を進呈します!!



紹介状が続々届いています！
是非入会希望者をご紹介ください!!

【要 領】

1. 入会申込者とは

正会員（主たる事務所）のみとします。準会員（支店・営業所）は適用外とします。

2. 入会紹介者とは

静岡県宅建協会会員（正会員・準会員・賛助会員）

入会申込者1社に対して一人の紹介者とします。先順位の紹介者を優先適用しますので、後順位の方は紹介者にはなれません。なお宅建協会等の会費の未納や未解決の苦情申出がなされている場合は対象外となります。

3. 入会申込者の紹介時期、紹介の仕方

入会申込者が入会申込をする前に、協会本部に電話連絡した上で、「入会申込者紹介状」を、電子メール又はFAXで送信してもらいます。

入会申込者が入会申込をした後の紹介は受け付けません。紹介状の有効期間は、送信日の翌日から起算して原則90日間とします。

4. 紹介料

紹介料は3万円とし、入会手続き完了後に原則指定の会員名義口座に「振込」にてお支払いします。

5. キャンペーン実施期間（この間に紹介があったものを対象とします）

令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日

『紹介状はこちらのQRコード

ご不明な点は下記までお問合せください。

もしくは静岡宅建会員ページから』

お問い合わせ先 (公社) 静岡県宅地建物取引業協会

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠三丁目18番16号（静岡県不動産会館）

電話 054-246-1511 E-mail : hostmaster@shizuoka-takken.or.jp

