

(毎月発行)

2024年(令和6年)10月号

宅建しずおか

定価110円(内消費税10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>



▲浜名湖ガーデンパークのコスモス畑
(静岡新聞より)

「スマイミー静岡」情報 …2

スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ

取引紛争事例と解決 …4

[売買] 特定空き家の解体措置の代執行前に行われた、所有者と第三者との売買契約

[売買] 残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主

Topics …6

県内路線価「下落」から「横ばい」に転換 回復基調 他

UGRは地盤専門のパートナー …12

契約書に「土壌汚染」の条件記載がありませんか？

提携金融機関より …14

浜松いわた信用金庫、静岡県労働金庫

Topics …16

金谷御前崎連絡道路が国道1号線と2024年度に接続 他

第1回WEB研修開催! …19

テーマ：現地調査(土地編)～対象不動産を特定する～

Topics …20

熱海土石流 警戒区域解除1年 法務省、土地境界整備を本格化 他

Vol.506



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。



10月のお知らせ

スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ

(1) 物件登録時の、媒介報酬額のエラー制御を修正しました

媒介報酬を金額で入力する場合、その額が報酬額上限を超えていた場合、エラーが表示されますが、令和6年7月1日に施行となった空き家等の媒介報酬の特例の拡充により、低廉な空き家等(800万円以下の宅地建物)については、33万円の報酬額(代理の場合は66万円)まで入力しても、エラーが表示されないようになりました。

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し (国土交通省資料より抜粋)

【売買取引に係る、低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等(物件価格が800万円以下の宅地建物)については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる(30万円の1.1倍が上限)。

【賃貸取引に係る、長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等(現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物)については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる(1ヶ月分の2.2倍が上限)。

(2) 「貸土地」の物件登録時の必須項目を修正しました

貸土地の物件登録について、従来、居住用地も事業用地も「借地権の種類」の選択が必須でしたが、連動先である他サイトに合わせ、事業用地においては「借地権の種類」の選択が必須ではなくなりました。

駐車場の賃貸等の民法上の借地の場合などにご活用ください。

スマイミー静岡の入会をお考えの方

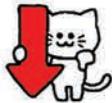
ご入会の流れ（LIFULL HOME'S 連動をする場合）

まずは、スマイミー静岡へ、入会申込書を提出。



書式は、(株)静岡宅建サポートセンターの HP (<https://st-sc.co.jp/>) からダウンロード可能です。利用料金など、詳細な情報も掲載されています。お気軽にお電話ください。ヘルプデスク TEL 054-246-1538

(株)静岡宅建サポートセンターの株の購入申し込み。（既に株主であれば不要です）



1株(1万円)を取得すると、スマイミー静岡の利用料金が半額になります！株主かどうかご不明な場合は、お問い合わせください。

スマイミー静岡運営事務局からメールでお知らせが来たら、利用開始。



ログイン方法、その他、操作方法が分からない場合は、スマイミーヘルプデスク TEL 054-246-1538 にお問い合わせください。

※この時点では、LIFULL HOME'S との連動が開始されていないため、利用料金は発生しません。

3週間～最長2ヶ月くらいで、LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）の審査が完了



LIFULL HOME'S の審査通過後、LIFULL HOME'S の管理画面サイトにログインし、初期登録設定を行うと、スマイミー静岡の物件が、LIFULL HOME'S サイトに転載されるようになります。

※LIFULL HOME'S 審査通過後から、利用料金が発生します。
30 物件掲載で月額 3,850 円(税込み/株主料金)。

<スマイミー静岡との連動サイト>



at home への連動は物件ごとの選択制（基本利用料金とは別の課金となります）。サテライトオフィス静岡は、事業用物件のみ連動。

スマイミー静岡についてのお問い合わせはヘルプデスクまで
TEL 054-246-1538 平日 9:00～17:00





特定空家の解体措置の代執行前に行われた、所有者と第三者との 売買契約が通謀虚偽表示により無効とされた事例

事案の概要

令和元年9月、Y(市・被告)はX(原告)に対し、X所有の本件建物が、空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空家等に該当するとして、その全部の解体等の措置を執るよう指導し、同年10月1日、同措置を執るよう勧告し、令和2年3月2日、猶予期限を同年6月10日として同措置を執るよう命じた。

また、YはXに対し、令和2年3月2日付で、措置命令による義務の履行に関し、行政代執行法に基づき文書で戒告を行い、同年9月18日付で、代執行令書をもって、同義務に関し代執行を行うことを通知した。

Xは、令和2年9月11日付で、XがAに本件土地建物を代金285万円で売却する内容の売買契約書を取り交わし、同年10月21日に、同年9月30日付売買を原因とするAへの所有権移転登記の申請が受けられた。

令和2年10月22日、Yは本件建物の解体等の代執行を開始し、同日代執行を終えた。YはXに対し、令和3年3月22日付で、代執行に要した費用4724万円余の納付を命じる本件納付命令を発出した。

しかしXはYに対して、同日付で、本件土地建物を第三者に売却したためXには納付義務がない旨を通知し、同年8月、本件納付命令の取消しを求める本件訴訟を提起して「代執行開始時点の本件土地建物の所有者はXでなくAであり、Aに対して事前の通知等を行っていないYの代執行は違法な行政代執行であるから、その違法性が本件納付命令にも承継される。行政代執行法5条にいう義務者とは、命じられた義務の履行を果たし得る者と解すべきで、所有者でないXはこれに当たらず、本件納付命令は、代執行に要した費用を負担義務のない者に納付を命じるものであるから違法である。」等と主張した。

これに対してYは、「XとAとの売買契約は通謀虚偽表示により無効であるから、本件納付命令は適法である。」等と主張した。

判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件売買契約に係る通謀虚偽表示の有無

本件売買の効果意思に関連するXの認識等について検討すると、Xは、Yによる本件建物の解体等の代執行が差し迫った状況にあることを十分認識していた令和2年9月30日に、Aとの間で本件売買契約を取り交わし、同年10月21日より前の時期に郵送で所有権移転登記の申請をした

というのであって、一連の事実経過を踏まえれば、Xの本件売買契約及びこれに基づく所有権移転登記手続は、代執行等を免れることを意図したものとみざるを得ない。

また、Xは、動産物件やPCB廃棄物の引取りを求められても対応せず、本件納付命令を受けるに至ってから、Yに本件売買契約を告げていること、本件土地建物の根抵当権の抹消登記をすることなく本件売買契約を締結し、Aが関わることなく、あるいは司法書士に依頼することなく、売主であるX自らが登記申請を行うなど、不自然な点が多々見受けられるところ、これらは、Xが、単に代執行やこれに伴う費用負担から免れる手段として登記の移転を意図し、当時差し迫っていた代執行に先立って早期に登記移転を実現するための行動であると考えられ、そのために、本件売買契約を締結したと認められる。

次に、Aの認識等についてみると、調査囑託の結果によれば、Aにおいて、本件土地建物の状況を全く把握することなく本件売買を行い、Xに頼まれたために名義を貸したにすぎないとの認識を有していたと認められる。このことは、Aが本件売買契約後、不動産取得税を納付しないまま、本件土地を利用することがないばかりか、本件土地建物を購入したことをYに伝えることもしていないことから裏付けられるところである。

以上によれば、Xは、代執行やこれに伴う費用の負担から免れる手段として登記を移転することを意図して本件売買契約を締結し、Aにおいても、Xの依頼により名義を貸したにすぎないとの認識を有していたところ、本件売買契約に係る代金が支払われたと認めるに足りないことも考え併せると、本件売買契約については、Aについて本件土地建物の所有権を真に取得する効果意思がなく、Xも自らこれに対応する効果意思がないことを承知しながら、代執行費用の納付を免れるために売買の意思があるように偽装することを合意した旨の通謀虚偽表示であると推認することができ、これを覆すに足る証拠はない。

(2) 本件納付命令に係る違法の有無について

上記によれば、本件売買契約は通謀虚偽表示であって無効であり、本件の代執行及び本件納付命令は、いずれも本件建物の所有者であるXに対してされたこととなるから、本件納付命令には取り消すべき違法はない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に 不法行為責任があったとした主張が棄却された事例

事案の概要

昭和 58 年 1 月、売主 Y1(被告)は、本件土地上の建物を建て替えるため、A 社に敷地調査を依頼し、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁等がある旨の図面添付の本件敷地調査報告書の交付を受け、翌年 5 月、A 社に浄化槽及び大谷石の擁壁の撤去を含む建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注し、同年 12 月、新築建物の引渡しを受けた。

Y1 は、本件土地建物を売却することとし、平成 30 年 7 月、Y2(被告・宅建業者)の仲介により、買主 X(原告)との間で、売買契約を締結、同年 8 月末日に本件土地建物を X に引き渡した。

なお、本件売買契約書に添付された物件状況等報告書(本件告知書)の項目「敷地内残存物等(旧建物基礎。建築廃材・浄化槽・井戸等)」について、Y1 は「無・有・不明」の選択肢のうち「無」を選択していた。また、本件土地の隠れた瑕疵については、売主は引渡完了日から 3 か月以内に請求を受けたものの修復に限り、責任を負う旨の特約が付されていた。

X が、平成 31 年 3 月に、B 社に建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注したところ、本件土地の地中から、コンクリート製の柵及び大谷石の擁壁が発見された。

X は、Y1・Y2 に対し、「① Y1 は本件敷地調査報告書により本件残存物を認識していたというべきであり、認識していなかったとしても、本件残存物撤去の確証を有していなかったのであるから、本件告知書の項目の敷地内残置物等については、「無」ではなく「不明」を選択して告知すべき義務違反がある。② Y2 は宅建業者として、過去に敷地内残置物があった本件土地の売買を仲介するにあたって、敷地内残置物がある可能性を察知し、Y1 に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務がある。」等と主張して、本件残置物の撤去費用等 260 万円余を請求する本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、X の Y1・Y2 への請求をいずれも棄却した。

(1) Y1 が不法行為責任を負うかについて

本件残置物と、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁とは、その位置や形状、材質等から同一物であると認められる。

本件敷地調査報告書の浄化槽及び大谷石の擁壁は、昭和 59 年に実施された建物解体工事において撤去の対象とされていたものであるが、Y1 は、本件告知書を作成した際、

本件敷地調査報告書の内容及び上記解体工事の内容について把握していなかったというところ、仮に、Y1 が、本件告知書作成の際、当該内容を把握していたとすれば、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁は昭和 59 年に撤去されたと考えるはずであるから、Y1 が、本件告知書の項目「敷地内残存物等」中の「無・有・不明」の選択肢のうち、「無」の肢を選択したとして、何ら非を問われるべきものではない。

また、Y1 が本件告知書を作成した当時の本件土地及び建物の外観並びにその他の状況から、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき兆候があったと認めるに足りる証拠はなく、実際、X が委託した B 社の解体工事等を担当していた従業員が、本件土地に浄化槽や大谷石の擁壁が埋設されているかは一切分からなかった旨述べていることも考慮すると、Y1 が、本件告知書を作成した当時、「無」ではなく「不明」の肢を選択すべき義務を負う状況にあったとは認められない。

(2) Y2 が不法行為責任を負うかについて

仲介業者である Y2 は、建築士や不動産鑑定士のように取引物件の物的状態に係る調査能力を備えているわけではなく、その役割は、売買契約の成立に向けてあつせん尽力することにあるから、買主に対しては、特段の事情のない限り、瑕疵の存否及び内容について調査して説明すべき義務を負うものではなく、取引物件の現状を通常の注意により目視で観察した範囲で説明すれば足りると解すべきである。そして、Y2 が本件土地の売買を仲介した際、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき兆候があったとは認められず、その他、Y2 が、Y1 から、本件土地中に残置物がある旨の話を聞いていたとか、X から、本件土地中の残置物に関する調査依頼を受けていたといった事情も認められないことからすれば、X が主張するような注意義務を Y2 が負うと言うことはできない。

まとめ

取引物件に関して、売主・買主間に大きな情報格差がある場合、売主にはそれを解消する義務があり、告知書はその手段として活用されているものであるが、その機能は売主が認識している事項の買主への告知であって、売主が知らない事項についてまで買主に保証をするものではない。

本件告知書の内容は、売主が認識している範囲におけるものと理解されるものであるから、売主は何ら非を問われるべきものはない、とされた事例である。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

県内路線価「下落」から「横ばい」に転換 回復基調

■ 7月1日公表された県内13税務署の最高路線価（1月1日時点＝下表参照）は、社会経済活動の正常化に伴う人流増加により各地で上昇、回復基調が強まった。

J R 静岡駅、三島駅など再開発事業が進むエリアは、市街地の将来性に対する期待感が高い。コロナ禍で広がったテレワークから出社勤務に戻る企業も多く、首都圏へのアクセスが良好な本県はオフィス需要も堅調に伸びている。（静岡新聞他 2024.7.2）

● J R 静岡駅北口の紺屋町・御幸町地区では、2029年の完成を見据えた市街地再開発事業が進む（写真右）。葵タワーに並ぶ地上110mの高層ビルを建設し、マンションのほか低層部にオフィス、店舗を構えて街中のにぎわいを生み出す。15年の準備組合設立から9年、6月の都市計画決定を経て年内の本組合設立などに向けた動きが加速している。35年連続で県内最高路線価の同地区は今年、コロナ禍の下落から4年ぶりに上昇に転じた。再開発準備組合の金井宣雄事務局長は「平日でも人流が増えた。県外から来た人も驚くほどだ」と街中の印象を語る。現時点で270億円の総事業費を見込む再開発事業は工事費の高騰、工事の長期化も懸念されるが、「既に法人、個人から多くの問い合わせを受けている、地元の期待も大きい」という。



地上110mの高層ビル建設が計画されるJ R 静岡駅北口

● 県東部では熱海市田原本町（平和通り）が前年比+10.0%で県内最高の上昇率。不動産鑑定士の木村満義氏は、「にぎわいを完全に取り戻している。現在もホテルの新規開業が続いており、今後の熱海のポテンシャルへの期待で様々な需要が見られる」と語る。

● 再開発事業でマンションや医療施設が入る高層ビルの建設が始まったJ R 三島駅南口は、前年に続き1.9%の上昇。首都圏への利便性が魅力の駅前には県外からも注目を集め、税務署別の最高路線価で初めてJ R 沼津駅前を上回った。

◆ J R 富士駅も前年の-4.2%から持ち直し、今回は横ばい

となった。駅前再開発への期待もあり、郊外流出で下落を続けていた地価が収まりを見せている。

● 浜松市中央区和田町（国道152号通り）は、会員制量販店「コストコ」など商業施設が付近に集まり、車での移動に便利なおこともあり4.8%上昇した。J R 浜松駅北口（中央区砂山町）は+1.0%。浜松市は、日本不動産研究所による4月のオフィス市況調査で+31.6と顕著な改善傾向を示した。

◆ 静岡市清水区のJ R 草薙駅前には人通りが多くエリアが狭いことから地価が上昇傾向という。

◆ 一方、最高路線価が-1.2%の島田市は、郊外の商業施設に客足が流れ、中心商業地の空洞化が進んでいる。

最高路線価は上昇が増えた (前年比変動率順)		
税務署	所在地	路線価
熱海	熱海市田原本町	33(10.0)
清水	静岡市清水区草薙1丁目	20(5.3)
浜松東	浜松市中央区和田町	11(4.8)
三島	三島市一番町	26.5(1.9)
浜松西	浜松市中央区砂山町	99(1.0)
静岡	静岡市葵区紺屋町	115(0.9)
沼津	沼津市大手町1丁目	26(-)
藤枝	藤枝市前島1丁目	15(-)
掛川	掛川市駅前	11(-)
磐田	磐田市中泉1丁目	10.5(-)
下田	下田市東本郷1丁目	7.9(-)
富士	富士市本町	11.5(-)
島田	島田市日之出町	8.3(▲1.2)

(注) 路線価は1平方メートルあたり万円。カッコ内は前年比%。-は横ばい。▲はマイナス

お知らせ 空家等の売買に関して受け取れる報酬額

報酬額規定第七に記載された上記報酬額が、本年7月1日以降、次のように改正されました。

従来の規定(改正前)	本年7月1日以降(改正後)
告示第七 低廉な空家等の売買における特例 低廉な空家等〔売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする)が400万円以下の宅地または建物をいう。以下「空家等」という〕の売買の媒介であって、通常の売買と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が依頼者(空家等の売主である依頼者に限る)から受けることのできる報酬の額は、告示第二の規定にかかわらず、18万円の1.1倍に相当する金額を上限とする。	告示第七 低廉な空家等の売買における特例 低廉な空家等〔売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする)が 800万円以下 の宅地または建物をいう。以下「空家等」という〕の売買については、宅地建物取引業者は、告示第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受領できる。当該依頼者から受ける報酬の額は、30万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

《ポイント》① 空家等の「等」には、中古住宅や空き地(更地)も含まれると解釈してよい。

② 800万円以下の空家等の売買で受領できる媒介報酬は、売主からも買主からも30万円の1.1倍までOK。例えば、200万円で中古マンション売買を媒介した場合の報酬額は、売主からも買主からも、30万円の1.1倍=33万円まで受領できる。

お知らせ 空家等の貸借に関して受け取れる報酬額

報酬額規定に本年7月1日以降、告示第九が創設されました。

従来の規定(今後有効)	本年7月1日以降(改正後)
告示第四 貸借の媒介に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬額の合計額は、当該宅地建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする)の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。 居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるにあたって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。	告示第九 長期の空家等の貸借の媒介における(創設) 報酬額の特例 長期の空家等 (現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地または建物をいう)の 貸借の媒介に関して、宅地建物取引業者は、借主である依頼者から受ける報酬の額が借賃の1か月分以内(居住用の場合は0.5か月以内=媒介の依頼を受けるに当たり借主の承諾を得ている場合を除く)である場合に限り、第四の規定により算出した金額を超えて、合計で借賃の2か月分までの範囲で報酬を受けられることとする。

《ポイント》少なくとも1年を超える期間 居住者が不在となっている戸建ての空き家や分譲マンションの空き室の賃貸借について、借主から借賃1.1か月分の報酬を受領した上で、貸主からも報酬として借賃1.1か月分、合計2.2か月分まで受領できる。

「少子高齢化」で、高齢者を支える現役世代が減る

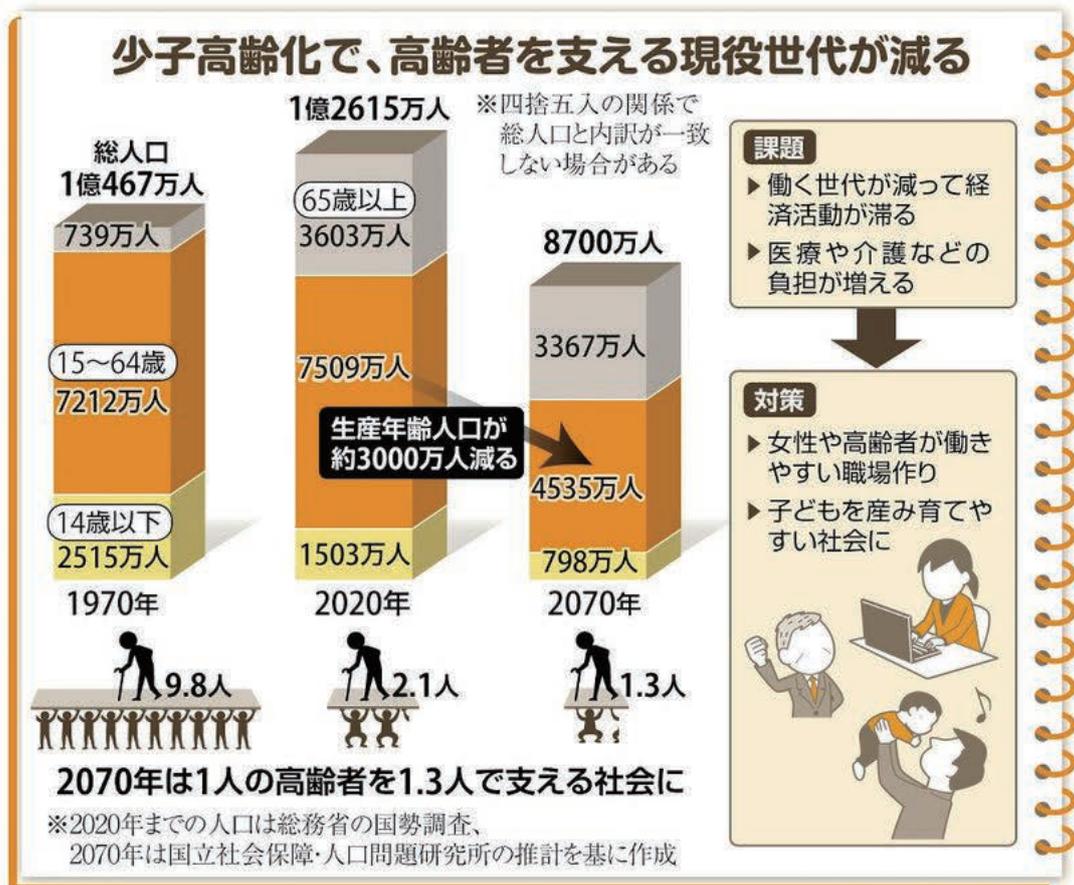
■我が国が現在、直面している「少子高齢化」とは、どんな状況なのか？ どのような状況が憂慮すべき状態なのか？ この質問に答える。(日本経済新聞2024. 4. 30)

出生数減と高齢化割合増が同時進行

●「少子高齢化」とは、「少子化」と「高齢化」が同時に進んでいる状況をいう。少子化は、生まれてくる子どもの数が減ること。昨年(2023年)の我が国の出生数は72万7277人と、8年連続で過去最少を更新した。1人の女性が生涯に産む子どもの推計人数を示す「合計特殊出生率」は2023年は1.20と過去最低となり、少子化が深刻だ。一方、高齢化は、総人口に占める65歳以上の高齢者の割合(高齢化率)が高まっている状態だ。23年は29.1%で過去最高だった。高齢化率が7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」と呼ばれるが、我が国は1970年に高齢化社会に、94年に高齢社会になり、この間の高齢化のスピードはアメリカやドイツに比べ急速だった。さらに、2007年には21%を超える「超高齢社会」になった。

50年後には働き手3000万人が減る

◆国立社会保障・人口問題研究所が昨年、公表した将来推計人口では、総人口は20年の1億2615万人から、70年には約3割減少し8700万人になる。このうち、主に経済活動を担う15～64歳の生産年齢人口(現役世代)は、70年に4535万人となり、50年間で約3千万人の働き手が減ることになる。出生数の減少で現役世代が減り続けると、税金や保険料で支える側の1人当たりの負担が増える。20年は1人の高齢者を2.1人の現役世代が支えているが、70年には1.3人で支えることになるからだ。国は子育て予算を倍増させ、子どもを産み育てやすい環境作りを推進する考えだ。ただ、出生数の減少につながる婚姻数減少の背景には、非正規雇用の増加など、仕事や所得に不安を抱える若者が増えたことがあり、雇用の安定が欠かせない。



景観悪化を理由に完成目前のマンションを解体

■マンション建設をめぐり地元住民が建設反対運動を起こすことはよくあるが、事業者側が完成目前のマンションを解体する決定をした事例。(読売新聞 2024. 6. 13)

●解体が決まったのは、JR国立駅くにたちから徒歩10分ほどの富士見通り沿いに建設された「グランドメゾン国立富士見通りくにたち」(10階建て、総戸数18戸)。7月に完成し、契約者に引き渡しを始める予定だったが、事業者の積水ハウスが6月4日、国立市へ事業廃止を届け出た。

解体に地元は歓迎と驚き

◆市によると、同社は2021年にマンション建設計画を公表。地元住民からは「富士見通りから富士山が見えなくなる」と景観への影響を懸念する声が上がった。これに対し同社側は、「富士山の眺望は確保される」などの旨を市の審議会で説明。市は景観への配慮を求める指導書を同社に2度交付した。建設が進み、通りから望む富士山の眺望が遮られることが判明(写真)。同社は解体決定後の11日に公表した文書で、「2回にわたる設計変更を行ったが、完成が近づき、富士山の眺望に与える影響を再認識した。現況は景観に著しい影響があると言わざるを得ず、眺望を優先する判断に至った」と説明。「法令上の不備はないが、遠景からの富士山の眺望に関する検討が



㊦ マンション建設前の富士見通りからの眺望 (2020年1月、瀬戸豊彦さん撮影)

㊧ 建設が進み、富士山が遮られた (2023年12月、竹内幹さん撮影)



不足していた」とし、契約者や住民らに謝罪した。地元からは解体を歓迎する声が出る一方、完成目前での解体決定に驚く人も少なくない。近くに住む男性(73)は、「マンションができては富士山がそれほど見えなくなるとは感じない。解体はやり過ぎでは」と首をかしげた。

「景観法」施行後もトラブル

●景観への配慮をめぐるのは、2005年に「景観法」が全面施行され、各自治体が独自の計画を作って、建物の高さや外観などに規制を加えられるようになった。だが、マンション建設によるトラブルは絶えない。

◆松江市では、国宝「松江城」近くに天守閣とほぼ同じ高さの10階建てマンションの建設が進むが、住民団体が「城の価値や景観が損なわれる」と反発。同市は、城周辺にある建物の高さの基準などを見直す方針だ。

◆神奈川県海老名市では、国指定史跡「相模国分寺跡」の隣接地で14階建てマンションの建設が計画されていたが事業者は昨年5月、景観悪化を懸念する地元住民の声を受け、市に計画変更を伝えた。現在は戸建て用の宅地造成に向け、手続きが進められている。

浜松のマンションから暴力団事務所 完全撤去

■県警は、県暴力団排除条例で事務所設置が禁止された区域(浜松市中央区)にあるマンション内に設置された暴力団事務所が完全撤去されたことを確認した。設置したのは指定暴力団山口組有力2次団体傘下組長で、県内への勢力拡大が主目的だったとみられる。県弁護士会民事介入暴力対策副委員長で県警と連携して活動した佐々木慎吾弁護士は、「暴力団側が家賃を滞納し、管理組合がマンションの権利を取り上げる形になり、関係者と協力して手続きを進めることができてよかった」と振り返る。住民の1人は撤退を知り「暴力団関係者が出入りしていた頃は常に不安感があった。早期の事件化はありがたかった。警察は完全退去まで対応を続けてくれた」と話した。(静岡新聞2024. 6. 14)

士は、「暴力団側が家賃を滞納し、管理組合がマンションの権利を取り上げる形になり、関係者と協力して手続きを進めることができてよかった」と振り返る。住民の1人は撤退を知り「暴力団関係者が出入りしていた頃は常に不安感があった。早期の事件化はありがたかった。警察は完全退去まで対応を続けてくれた」と話した。(静岡新聞2024. 6. 14)

「物置」機能性を備えつつも、おしゃれに進化

■収容力などの機能性を備えつつ、デザインも洗練されたおしゃれな「物置」が登場している。庭や玄関周りの雰囲気を損ないたくないという人々に好評だ。家の外観などに応じて選びたい。(読売新聞 2024. 6. 18)

愛知県の女性が設置した、テラス付きのマツモト物置の製品



〈左写真〉愛知県の女性(33)は約3年前、季節用品などを置いていた玄関土間を整理するため、駐車場の一角に物置を設置した。購入したのは、フジ産業(東京)が手がける「マツモト物置」の製品「MNテラ」だ。三角屋根のスタイリッシュな物置で、自転車などを置けるテラスも付いている。物置部分は高さ約2.1m、幅約1.8m、奥行き約1.4mあり、スポーツ道具やアウトドア用品、掃除道具などを収納している。女性は、「駐車場が道路に面しているため、デザイン性を重視した。紺色の塗装で汚れが目立ちにくい点も気に入っている」と話す。フジ産業の松本雄一郎社長は、「物置本体の屋根、扉、床など全てを一色で統一しているのがポイント。シンプルながら存在感があると30~40代のファミリー層に人気です」とアピールする。色は紺の他、白、グレーがある。テラスは物置の左右どちらにも取り付けできる。本体価格31万7900円から。

〈下写真〉伝来工房(京都)のエクステリアブランド「ディーズガーデン」は、カントリー調のかわいらしい物置が支持されている。人気商品の一つが「ディーズシェッドカンナ」(本体価格53万9000円から)。オプションで植木鉢用のハンガーやランプなどを付けることもできる。扉や壁面の一部は木やレンガのように見えるが、実際は軽くて丈夫なFRP(繊維強化プラスチック)という素材などで作られている。同社広報担当の永島啓造さんは、「本物の木に比べて経年変化による傷みが少なく、維持管理しやすい」と話す。洋風の戸建てや輸入住宅に住んでいる人、ガーデニングが趣味の人などの関心が高いという。

ディーズシェッドカンナはカントリー調のデザインで人気



◆最後に、物置は建築基準法に基づく「建築物」であることに注意したい。床面積が10㎡を超えるものを置く場合や、防火・準防火地域に設置する場合には、自治体への建築確認申請が必要になるので、購入前に立地も含めてよく確認しておきたい。

玄関、庭の雰囲気に合わせて選ぶ

■物置選びのポイントについて、外構施工会社「ノエル」(愛知)社長の三輪禎希さんは「ライフスタイルの変化に伴って当初の想定より物が増えることがあるので、設置スペースに余裕があれば、大きめのサイズを選んでおくと安心です」と話す。

デザインは、家の外観と合わせると統一感が演出できる。扉の種類も考慮したい。引き戸は開閉時に場所を取らない。開き戸は大きな物の出し入れに便利で、中に何が入っているかを見やすいといった利点があるという。

◆最後に、物置は建築基準法に基づく「建築物」であることに注意したい。床面積が10㎡を超えるものを置く場合や、防火・準防火地域に設置する場合には、自治体への建築確認申請が必要になるので、購入前に立地も含めてよく確認しておきたい。

マグネットがくっつく壁 パネルや塗料など様々

■家の中でマグネットがくっつく壁があると整理整頓の幅が広がる。パネルや塗料など様々な商品が登場しており、壁面の広さや設置条件によって選びたい。(読売新聞2024. 4. 23)

スチール製パネルに子どものプリント掲示

●愛知県に住む会社員女性(36)は昨年、長男(7)が小学生に上がり、学校関係のプリントなどをどこに貼ろうかを考え、収納棚を製造販売する「スチールラックのキタジマ」(大阪)の「壁面突っ張りパンチングラック有孔ボード風」(自社サイト価格9,980円)を購入した。スチール製のパネルで、天井と床の間に突っ張って取り付ける。幅45cm、厚み3cm、高さは160~270cmに対応している。女性はダイニングの一角に取り付け、マグネット付きのファイルなどを活用しながらプリント類を整理している。組み立ても簡単で、「子どもが描いた絵を飾りたい時にも重宝している」と話す。壁に画びょうで穴を開けずに絵を貼れるのも利点だ。

塗るだけで壁がマグネットになる！

◆絵の具・塗料メーカーの「ターナー色彩」(大阪)が扱う「マグネットペイント」は、ボードなどを設置することなく、塗るだけで壁がマグネットになる下地用塗料だ。塗れるのは塩化ビニールクロス、石膏ボード、モルタルなど。下地として塗料を壁に3回程度塗り重ね、乾いたらその上に市販の内装用塗料などを塗る。水性で匂いがなく、速乾性に優れる。担当者によると、3㎡程度の壁を塗るには1.5ℓ入り(17,050円)、1㎡程度なら0.5ℓ入り(6,600円)でよい。

マグネットがくっつくシート&壁紙セット

●家具販売大手「ニトリ」では、マグネットがくっつくシート&壁紙セットが好評だ。壁やガラスドアの冷蔵庫などに貼る。まずシートを貼ってその上に壁紙を貼ることで、壁になじみやすい。Sサイズ(幅60cm×高さ30cm)が1,990円、Mサイズ(幅100cm×高さ45cm)が3,990円で、好みの大きさにハサミなどで切って使う。白、ライトブラウン、ダークブラウンの3色がある。同社の担当者は、「壁にマグネットフックなどをつけると小物を掛けることができる。賃貸住宅でも安心して使えると人気です」と話す。

■マグネットのパネルなどを壁に設置する場合は、しっかり固定しよう。塗料やシートの場合、壁面の表面に凹凸があると、扱いにくいので避ける。商品によってどれくらいの磁力の磁石がくっつくか異なるので注意したい。

ニトリのシートは、小物掛けに便利だ



「マグネットペイント」は3回程度、重ね塗りする

愛知県の女性宅ではスチール製のパネルを取り付け、子どものプリントなどを整理している

土地も検査が 必要な時代です



① 埋設物調査 ④ 地盤調査



② 埋設物調査



③ 土壌調査

3つの調査を
自由に組み合わせて使えます。
調査方法を多数ご用意しています。
埋設物の保証が付けられます。

契約後も
安心!

埋設物見舞金制度保証
Me-my80/200(ミー・マイ80/200)
2年間、最高**80万円**まで保証

※埋設物見舞金=損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

人気の
組み
合わせ

① 埋設物調査200
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 200cm 	※3 80cm 	オプション ※3 80cm 	

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

契約書に「土壌汚染」の 条件記載がありませんか？

相談

ご提案・見積作成

無料

で承ります。

相談から対策工事まで
ワンストップで
対応します

調査

調査義務がある土地

●土壌汚染対策法/条例等の対象となる調査
(公定法分析)

調査計画の立案や役所対応を含め、
ご相談をお受けします。

調査義務がない土地

●宅地土壌診断 (簡易分析)

早く、低コストで土壌汚染を
検査したい場合。

●土壌汚染対策法に準拠した調査
(公定法分析)

工場や事業所などの不動産取引がある場合。
土壌汚染をしっかりと調査、
安全に取引を進めたい場合。

対策
工事

豊富な知識と経験、確かな技術でより確実に！！

安全・安心な土地にします！

【完全浄化】

・掘削除去・原位置浄化

【健康被害がないように対策】

・舗装処置・盛土処置・封じ込めなど



区域
解除

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



他社調査でも、資料を弊社へお送りいただければ
無料で対策工事のご提案・お見積作成いたします。



お申し込みはこちら

株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839

静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階

TEL : 054-246-1537 FAX : 054-248-2724

UGR コーポレーション 株式会社



ご相談はこちらから



〒435-0041 静岡県浜松市中央区北島町1521

サイト : <https://greentest.jp/>

TEL : 053-421-8128 FAX : 053-421-8129

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カ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



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)

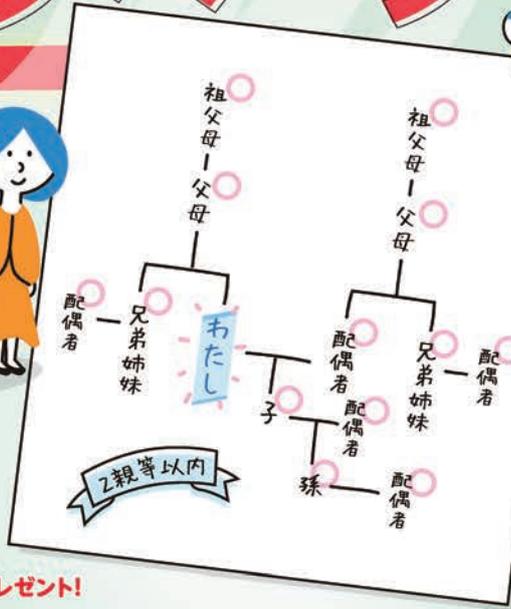


浜松いわた信用金庫

〈静岡ろうきん〉へ2親等以内のご家族紹介と新規お取引に応じてVJAギフトカードをプレゼント!

ファミリーオ キャンペーン

期間:2024年
9/2(月)~
12/30(月)



家族ですから。
「ありがとう」って、
愛なんです。



ご家族を紹介していただいた方と紹介された方に、VJAギフトカードをそれぞれの新規お取引内容に応じてプレゼント!

＜対象となる新規お取引＞

- ① 給与・年金振込で1,000円分
 - ② 定期預金の預入額100万円を1口として最大3,000円分
- お一人さま 合計最大4,000円分を
先着1,000名さまにプレゼント!!



※VJAギフトカードイメージ

VJAギフトカードの詳細はこちら



キャンペーン期間中、以下の条件でご家族を紹介いただき取引条件を満たした場合、先着1,000名さまに特典をプレゼントいたします。

紹介者	当金庫の会員(ライフサポートセンター友の会含む)にご所属で預金・ローン等お取引のある成人(18歳以上)の方
対象家族	紹介者の2親等以内のご家族で静岡県内に在住または勤務する方
取引条件	以下の①、②いずれかを満たす紹介者および対象家族に特典が進呈されます ①給与・年金振込を新規指定いただいた方 ②100万円以上の対象資金を預入期間1年以上の定期預金として店頭・会員経由で預入いただいた方 ※「ご家族紹介カード」で紹介者、対象家族、対象となるお取引のお申し出が必要です。ご紹介人数に応じた枚数をご利用ください ※①の「給与・年金振込」については当金庫でシステム判定できるものに限り
対象資金	1)他金融機関からの預け替え資金(当金庫の普通預金口座にある6ヶ月以内にご入金いただいた資金も含む) 2)当金庫にてお取扱いした個人向け国債満期償還金および投資信託解約金 3)退職金・相続資金等(当金庫普通預金口座にある受取から1年以内の資金を含む)
対象預金	「スーパー定期」または「大口定期」:預入期間1年以上
特典	[VJAギフトカード]を進呈 ①新規契約の方に1,000円分 ②預入金額100万円を1口として、1口につき1,000円分(最大3,000円分まで)
期間	2024年9月2日(月)~12月30日(月)

【ご注意事項】●ATM、ろうきんダイレクト(インターネットバンキング)にてお預入れいただいた定期預金は対象外となります。●エース預金、財形貯蓄でのお預入れは対象外となります。●ご紹介が重複した場合は最初のご紹介のみ有効となります。●定期預金の詳しい説明書は、営業店窓口にごございます。●当金庫の判断により、お客さまへ事前に周知することなく本キャンペーンの取扱いを終了する場合がございます。●キャンペーンについて詳しくは店頭または当金庫職員へ、お問合せください。

【個人情報の取扱いについて】 取得する個人情報(氏名・続柄)はご家族関係、取引確認および特典のお渡しのために利用し、その他の目的には利用しません。また、第三者への提供も行いません。取得した個人情報は(静岡ろうきん)が責任をもって管理し、2025年3月末までに廃棄します。



お気軽にお問合せください!
静岡ろうきん
お客様サービスセンター

平日9:00~18:00 フリーダイヤル
0120-609-123
■音声ガイダンス番号「3」を選択ください■

金谷御前崎連絡道路が国道1号と2024年度 接続

〈金谷御前崎連絡道路について〉

■静岡県を事業主体とし、県中央を縦につなぐ高規格道路。北から新東名高速道路、国道1号、東名高速道路、静岡空港、国道150号を結び、最南端の御前崎港に至る。全長は約30km。同連絡道路はすでに全線の約2/3の22kmが供用済み。ただ、東名高速道とは接続するが、国道1号線(島田金谷バイパス)とはつながってなかった。それが国道1号の菊川ICでつながることになる。開通すれば国道1号から御前崎港や静岡空港へのアクセスが改善する。これまで空港への交通手段は8割が車で下道の利用が多かったが、開通により掛川市中心部から空港まで現在の42分から連絡道路の使用で26分に縮まる。県空港振興課の担当者は、県西部からの利用増も見込めるのでは」と話す。掛川市に拠点を置く運輸会社の社員は、「新道路が開通すれば選択肢が増える。渋滞解消にもつながる」と話す。

〈物流・観光の利便性が向上〉

●浜松河川国道事務所は並行して、国道1号の改良工事を進めてきた。23年には、金谷御前崎道路と接続する菊川ICを上下線とも出入り口が使える「フルインター化」した。菊川ICを含む島田金谷バイパスも4車線化の完了区間が24年度中に広がる予定で、道路ネットワークの拡充による相乗効果を生む。



国道1号の菊川ICが写真奥から延びる金谷御前崎連絡道路と24年度中につながる＝浜松河川国道事務所提供

空き家や放置山林を共同所有(DAO)で利活用

■高齢化や人口減少を背景に全国で空き家や山林放置が増えている。これらを「地域の資産」として共同所有するプロジェクトが新潟県湯沢町で始まった。江戸時代、三国街道沿いの宿場町として栄えた町の一角、かつて大名の家臣や商人が宿泊した宿「脇本陣」がプロジェクトの舞台となる。立派な古民家だが住む人はいない。町でゲストハウスも経営するITスタートアップ経営の奥田将大さんが呼び掛けて、「DAO」(ダオ)と呼ぶ新しい組織形態により建屋と裏山を取得した。DAOは社長のような特定の管理者を置かず、参加者全員が対

等な関係でアイデアや資金を出し合って組織運営に携わる。データをブロックチェーン(分散型台帳)技術を使い、投票で意思決定し、すべてのやり取りを時系列で記録に残す。メンバーには収益や利用権利などのリターンを行う。脇本陣は、奥田さんのほか東京の設計事務所や空き家活用事業を展開するジェクトワン(東京)の5人が主要メンバーとなり、江戸時代の雰囲気を残した宿泊施設への改修を決めた。デザインや設計、裏山の活用方法など、チャットや会議で意見を出し合いながらプロジェクトを進め、2024年秋の開業を目標としている。

開業後も脇本陣の価値をさらに高める運営者として携わる。

全国各地で広がる地方創生DAO

●地方創生にDAOを活用する取り組みは全国で広がっている。新潟県山古志村や岩手県紫波町では、NFT(非代替性トークン＝暗号資産)の取得者が住民となりDAOを形成する。対等な立場で意思決定をしながら、地域振興プロジェクトを進める。

入居者が運営に関与できるシェアハウス「Roopt神楽坂DAO」が有名で、現在、国内で100近いDAOが活動中だ。

4月には「合同会社型DAO」の設立が解禁された。国が法人格を付与し、DAOの信頼性を高める。銀行口座の開設や会社としての契約行為ができるなど、活動の幅がさらに広がった。

多様なスキルやアイデアを世界中から集められるDAOは地方創生との相性もよい。人口減少や人手不足など課題が山積する中、さらに多様な分野で活用が進みそうだ。(日本経済新聞 2024.7.9)



改修中の脇本陣建屋(右の裏には広い山林区域が広がる)(6月、新潟県湯沢町)



「脇本陣」の再生プロジェクトに関わるDAOメンバーら。改修状況や今後のデザインについて協議している

国交省が“空き地”の荒廃防止へ新制度を創設

人口減少により空き地が10年で倍増

●国土交通省は、人口減少に伴い個人所有の空き地が10年間で倍増しているのを受け、荒廃を防ぐ新制度を創設する。管理が行き届かず、ゴミの不法投棄など周辺環境に悪影響を及ぼす恐れがある場合、自治体に、所有者に是正を勧告・命令できる権限を与えるのが柱。有効活用を促す仕組みも整える。地方を中心に問題の深刻さが懸念されるため、来年の通常国会に関連法案の提出を目指す。

◆不動産の荒廃防止を巡っては、空き家や所有者不明土地で法整備が進んだが、所有者が分かっている土地は取り残されており、自治体から対策を求める声が上がっている他、国交省の有識者研究会が法整備を提言していた。

●国交省によると、個人が所有する空き地面積は2018年に1,364km²となり、08年の632km²に比べて2倍以上に増えた。発生理由は、「利便性が悪く需要がない」「需要はあっても所有者が高齢で放置し

ている」など。適切に管理しなければ、不法投棄の他、

草木の繁茂、倒木、害虫・害獣の繁殖、景観悪化などにつながる。

■新制度は、空き家対策特別措置法を参考に検討する。同法は、管理不十分な空き家に対し、自治体が是正の指導や勧告、命令などができると規定している。国交省は、空き地の所有者が対策に応じない場合、自治体が代わりに担う代執行の導入も視野に入れている。所有者が遠方に住み、自ら管理するのが難しいケースもある。

このため、シルバー人材センターなど管理代行を安心して任せられる団体や企業を自治体が登録し、所有者に紹介する仕組みを広げる。空き地の荒廃防止には有効活用も欠かせない。このため、専門知識がある公社やNPOなどを「土地利用管理円滑化法人」(仮称)と法律で位置付ける方針である。同法人は空き地の所有者と利用希望者とのマッチングや、一時的な管理などを担う。(静岡新聞2024.7.5)

空き地対策のイメージ



キッチンにゴミ箱収納空間を設けるリフォーム

■キッチンのどこにゴミ箱を置くか頭を悩ませる人が多い。最近では、ゴミ箱の収納スペースを設け、キッチンをすっきり見せる人が増えている。(読売新聞2024.7.2)

●東京都の会社員、塚越麻世さん(41)は3月、購入したマンションをリフォームする際、オーダーメイドのカップボードの中にゴミ箱の収納スペースを作った(写真右)。収納スペースは玄関に近い位置に設け、ゴミを捨てに行きやすい。収納スペースの底板はなく、床と同じ高さのため掃除も簡単だ。塚越さんは、「目に入る場所にゴミ箱を置きたくなかった。見た目もすっきりし、機能的で満足している」と笑顔を見せた。オーダー家具を手がけ、塚越さん宅のカップボードも作った「W A I L E A」(東京)のデザイナー山口達也さんは「ゴミ箱は小さいものではないので、置き場所を考えたおかないと不便を来すことになる。リフォームを検討している人には収納スペースを作るよう勧めていて、多くの人が取り入れている」と話す。収納スペースを設けたオーダーメイドの家具は、幅180~220cm程度の一般的なものであれば、70万円くらいからで作ることができるという。

●キッチンの引き出しの空きスペースを、ゴミ箱の収納スペースとして活用する方法もある。「生活デザイン研究室」代表のはらむらようこさんは、ゴミ箱をシステムキッチンの引き出しに収納する。システムキッチンの引き出しは、高さがあるものが多く、鍋などをしまっても上の部分が空いてしまう。特に水栓のある場所は高さがあるので、ゴミ



▲塚越さん宅のゴミ箱の収納スペース。洗いものしながらでもゴミを捨てやすい。

箱を収納するのに適しているという。「引き出しにモノを入れている人が多いが、上の部分のデッドスペースが大きい。ゴミ箱を収納したほうがスペースを有効活用できる」。ゴミ箱には様々なサイズのものがあるので、引き出しの大きさに合わせて選ぶことができる。はらむらさんのお勧めは、段ボール箱と袋で手作りすること。汚れたら捨てられるし、段ボール箱をつなぎ合わせて好きな高さのゴミ箱を作れるという(写真左下)。

●ゴミの量が多い家庭の場合は、屋外にゴミ箱を設置する方法もある。「大和ハウス工業」(大阪)は、戸建て住宅用の屋外ゴミ箱「ディーズストックカー」を販売している。奥行きが約35cmとスリムなので、

狭いスペースでも設置できる。底板は取り外せて簡単に洗うことができ、清潔だ。容量45ℓのタイプは33,000円。容量100ℓのタイプは44,000円(いずれも設置費別)。担当者は「インターネット通販の普及で段ボール箱などのゴミが増えたため、屋外にゴミ箱を設置する人が増えている」と話している(写真左)。



▲キッチンの引き出しにゴミ箱を収納した事例(はらむらさん提供)



▲屋外に設置するゴミ箱「ディーズストックカー」(大和ハウス工業提供)

2024年度 第1回 WEB研修 開催!!

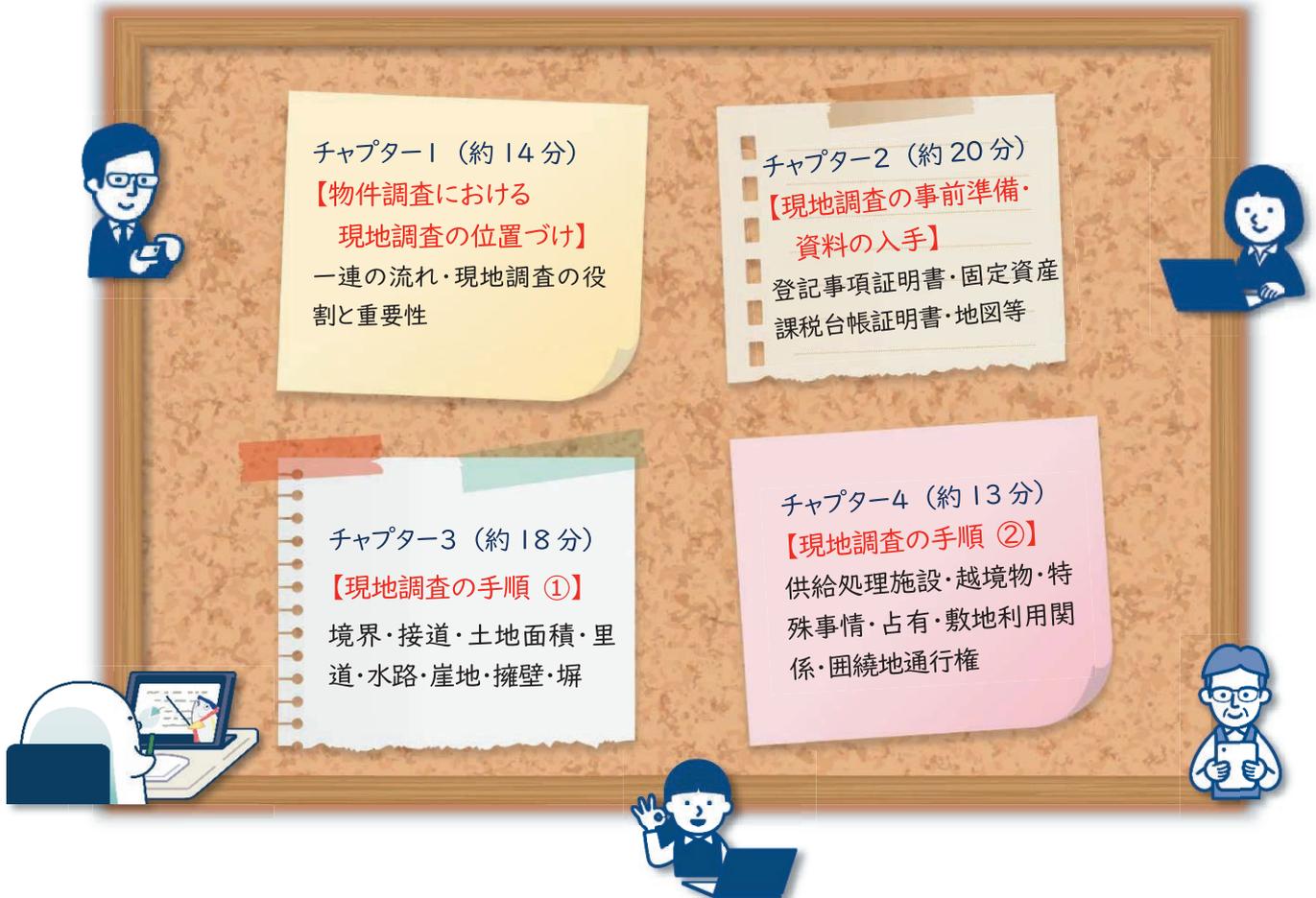
研修期間

2024年10月15日(火)～2024年11月15日(金)

研修項目

「現地調査(土地編)～対象不動産を特定する～」

講師：不動産鑑定士 村木康弘



受講方法

静岡県宅建協会のホームページから、研修サイトにログイン。

宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードでログイン出来ます。

会員は受講無料です。

パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、好きな時間、

好きな場所で受講することが出来ます。途中まで見て、後日、再開することも可能です。



WEB研修会 開催期間中のお問合せについて

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-246-1537 平日9:00～17:00。土日祝日は休み。



熱海土石流 警戒区域解除1年 伊豆山帰還 わずか2割 復興途上、地域の活力維持 防犯課題

熱海市伊豆山で発生した大規模土石流の被災地で、立ち入り禁止の「警戒区域」が解除されてから9月1日で1年。市と県による復旧復興事業の完工時期が当初計画より2年遅れの2026年度末に変更された影響などを受け、避難生活先から帰還を果たしたのは全体の2割程度にとどまる。帰還後の生活面では、地域の活力維持や防犯対策の強化など新たな課題が浮上している。(R6.9.1 静岡新聞より)



復旧復興事業が行われる土石流の被災地。警戒区域の解除から1年となるが、帰還者数は伸び悩んでいる。(熱海市伊豆山)

警戒区域は21年7月3日の土石流発生から1カ月半後に市が設定し、132世帯227人が区域外での避難生活を余儀なくされた。23年9月1日に解除後、区域内の自宅などに帰還し、生活再建したのはわずか25世帯52人(8月20日現在)となる。一方で、57世帯84人が区域外の「市内再建」、22世帯37人が「市外再建」を選択した。残る28世帯54人が希望する帰還を実現できていない。

市と県は被災地の逢初(あいぞめ)川流域で24年度末までに、河川拡幅と両岸への市道整備を完了させる予定だったが、用地買収やJR2社との協議に時間を要するとして工期を2年延ばした。市によると、用地買収率は面積ベースで県が58%、市が75%と徐々に伸びてきたものの、市幹部は「計画への理解を得られていない一部の地権者とは具体交渉に至っていない」と現状を明かす。

復旧復興事業の状況説明と意見聴取を目的に、市と県は昨年度に続き2回目の住民説明会を伊豆山の7地区を対象に開いている。土石流で自宅が半壊し、避難生活を送る小松こづ江さん(74)は説明会に参加後、「一日でも早く家に帰りたい」と切実な思いを口にした。帰還者が増えず、「地域の目」が減る中、自宅周辺では空き巣被害や不審火が発生したと指摘し「防犯面の対策もきちんとやってもらいたい」と要望した。

斉藤栄市長は8月の定例記者会見で「復旧復興事業を少しでも早く、着実に前へと進めて、帰還者を一人でも多く増やしたい」と述べ、今後の事業の鍵を握る用地買収についても「粘り強く交渉を続ける」との考えを強調した。

老朽マンション 修繕へ協会発足 技術、提案力磨く



マンションの修繕技術強化に向け連携する協会の設立総会(静岡市葵区)

全国で老朽化が進むマンション、ビルの大規模修繕技術を磨く県内関連団体が協会を設立させ、26日に静岡市葵区で設立総会を開いた。マンションの建物と住人の「二つの高齢化」が社会問題となる中、建設業者や建材メーカー、マンション管理会社などのメンバーが情報を共有し、修繕技術や居住者への適切な提案、支援のノウハウ習得を目指す。(R6.8.28 静岡新聞より)

県によると、2021年11月時点で県内のマンション約1900棟のうち、築40年以上が15.7%の約300棟。劣化の放置は外壁剥落などによる住環境の悪化、周辺住民の危険につながりかねない一方、修繕の意思決定を担う管理組合は高齢化で担い手不足が進む。国土交通省の調査で、全国で修繕計画に基づく資金の積み

立てが「できていない」マンションは35%、「不明」は25%を占める。

発足した県マンション・ビル改修技術協会は、セミナーや交流会を通じて最新情報と先端技術の共有、普及を図る。修繕工事は防水の仕様や塗装などの工法が多岐にわたり、居住機能を維持しながら施工する難しさもあるという。所有者側が重視

する「安い見積もり」に見合う修繕は必ずしも十分な水準に届かず、計画運用の支援と建物の長寿命化に向けた提案力を強化する。森英智代表（アールテック社長）は「県内には修繕を専門とするコンサル、施工業者が少ない。地元企業の育成は急務」と語った。

土地境界、整備を本格化 **法務省** 登記所地図 10年計画で策定

全国の法務局に保管され、土地の境界を正確に記した「登記所備え付け地図」について、法務省が来年度から10年計画で本格整備に乗り出すことが7日、分かった。権利関係の早期特定につながり、災害時のスムーズな復興にも有用とされるが、都市部を中心に整備が進んでいなかった。法務省は南海トラフ巨大地震や首都直下型地震に備え、全国の自治体から優先度などを聞き取り、月内にも計画案を策定する。

(R6.9.9 静岡新聞より)

法務局別の「登記所備え付け地図」整備率	トピックス	佐賀	98%
		青森	92
		岡山	90
		高松	89
		和歌山 松山 熊本	88
	フイスト	さいたま	20%
		京都	19
		大阪	16
		千葉	12
		横浜	9

不動産登記法は、土地の区画を明確化して番号を付けた地図を法務局に備えたと規定する。法務省によると、昨年4月時点の全国の整備率は58%にとどまり、法務局別では東京23%、大阪16%と都市部が低い。トップは佐賀の98%で、能登半島地震の被災地がある金沢は42%だった。

地図は市区町村の地籍調査や法務局の調査などに基づき、高い精度を誇るとされる。地震や津波で土地の見た目に大きな変化が生じた際も、土地の範囲を正確に特定できるようになり、道路や建物の再建に役立つ。

一方、境界がはっきりしなければ隣接する土地の権利者との紛争につながりやすい。地図がない地域では、構造物などを基点に測量し、隣接する土地の全権利者の同意を得るなどして区画を特定するのが通例だ。

法務省によると、土地売買の妨げになったり、水道などライフラインの工事が進められなかったりしたケースがあるほか、大都市では大規模開発が遅れた事例もあった。

過去には整備を進めようとしても、土地の権利者が多すぎるなどの事情で実現しなかったこともある。今回の計画は、災害への備えを明確化させ、自治体の意向を踏まえて策定する方針。担当者は「万が一の際、地図が整備されていれば非常に役立つ。しっかり進めていきたい」と話した。

相続土地の国有化 667件 制度開始から1年余り **法務省集計**

相続しても使い道がない土地を国が引き取る制度を利用し、制度が始まった昨年4月から今年7月末までに国有化された件数が667にとどまっていることが16日、法務省の集計で分かった。地方圏の人口流出が続く中、相続した土地の管理が所有者の重荷となるケースが多いとみられる。審査中の件数も一定程度あるが、制度の存在を知らない人も多く、周知が課題となる。

(R6.8.17 静岡新聞より)

この制度は「相続土地国庫帰属制度」。法務局の審査で承認されると、所有者が10年分の管理費用として原則20万円の負担金を納め、相続した土地を国に引き渡すことができる。背景には相続登記しないまま土地が放置され、自治体が公共事業をする際に用地買収の交渉ができないなどの支障が出る「所有者不明土地問題」がある。

制度を所管する法務省によると、今年7月末時点で2481件の申請があった。国有化された667件の内訳は、宅地が272件、農用地が203件、森林が20件、その他が172件だった。

土地に建物が残っていたり、抵当権や賃借権が設定されていたりすると申請しても却下される。却下されたり、審査で不承認となったりしたのは計41件で、申請後に取り下げた事例も333件あった。審査にはおおよそ8カ月程度かかるため、審査が続いているものもあるとみられる。

定期的に伐採が必要な樹木が土地にあると対象外になるなど制度の使い勝手の悪さを指摘する声もある。法務省の担当者は「施行から5年後に制度を見直す規定があり、運用状況を見ながら検討する」と説明している。



地方のライドシェア 拡大 年内全国普及目指す

国交省 運行時間帯・車両数 規制を緩和

国土交通省は4日、住民や観光客の移動手段が乏しい「交通空白」の解消に向けた規制緩和策を公表した。東京、大阪などを除く地方部を対象に、一般ドライバーが自家用車で客を運ぶ「日本版ライドシェア」が運行できる曜日や時間帯を拡大。供給車両数の上限を2倍にして使いやすくし、年内に全都道府県での普及を目指す。配車アプリが普及していない地域でも導入を促すため、電話での配車を可能とするなどガイドラインも作成した。

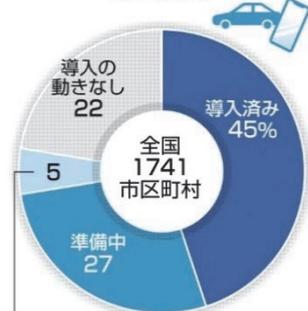
(R6.9.5 静岡新聞より)

地方部での日本版ライドシェアは現在、原則として金曜と土曜の午後4時台～翌日午前5時台に、区域内のタクシー台数の5%を上限に運行できる。今後は、実施主体であるタクシー事業者からの申し出があれば、曜日や時間帯を拡大できるようにし、上限台数も10%まで引き上げる。

地域の実情に応じて柔軟に運行できるようになれば、タクシー不足の解消策としてより有効になるだけでなく、これまで様子見をしていたタクシー事業者による参入が期待できる。

日本版ライドシェアは、配車アプリを使って車両を呼び、発着地と運賃を事前に確定した上でキャッシュレスで支払うのが基本だが、地方部ではアプリが普及していない地域もある。国交省は、電話を使って配車し、現金で支払うことも可能とすることをガイドラインで明記し、普及を図る。

日本版ライドシェアなどの導入状況



※国土交通省の調査による。四捨五入の関係で合計は100%にならない

国交省によると、日本版ライドシェアを導入済み、もしくは導入を申し出た地域があるのは静岡など31都道府県。斎藤鉄夫国交相は4日に開いた対策会議で「年内に全都道府県での導入を目指し、取り組みを強化してほしい」と指示した。国交省は、出先機関の地方運輸局を通じて関係者へ働きかける。

自治体やNPOが実施主体となる「公共ライドシェア」や、利用者の予約に応じて運行するオンデマンドバスなども普及させる。年内には配車システムやデータ管理など、ノウハウを持つ民間企業が参加する「交通空白解消・官民連携プラットフォーム(仮称)」を設置する。

地方での日本版ライドシェアの規制緩和

	現在	見直し後
時間帯	原則として金曜日と土曜日のそれぞれ午後4時台から翌日午前5時台まで	地域の実情を反映するため、事業者の申し出があれば曜日や時間帯を広げる



※対象は札幌、仙台、さいたま、千葉、東京、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡の各都市部を中心とする区域以外

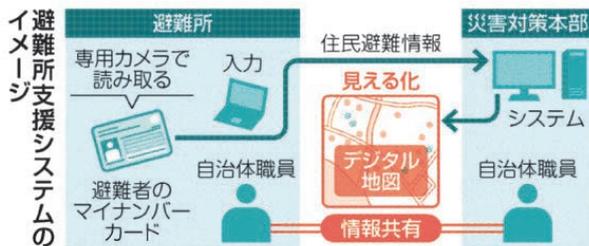
住民避難を「見える化」 デジタル地図に表示 センリン、運営支援システム開発

地図大手センリンが、災害時に自治体の避難所運営を支援するシステムを開発した。デジタル技術を活用することで、避難者の入退所といった情報をデジタル地図上に「見える化」するのが特徴だ。3月から秋田県横手市で本格運用を開始。地図大手の強みを生かし、全国の自治体への導入を目指す。

災害が発生した場合、自治体は住民の避難状況を正確に把握した上で、災害対策本部と情報を伝え合い、避難遅れの住民を支援するといった対応が欠かせない。今は避難所で紙に記入してもらったり、災害対策本部へFAX送信したりするアナログな運用が主

流で、情報共有の遅れや職員の負担の重さが課題だ。

センリンが開発したシステムは、避難してきた人のマイナンバーカードや運転免許証を専用カメラで読み取るだけで、氏名や住所といったデータが、自治体の住民情報と紐付けられる仕組み。自治体職員が住民から聞き取った妊娠や障害の有無といった情報もまとめて管理することが可能だ。避難所で集めた情報はデジタル地図上に表示することができ、避難状況の把握に役立つ。情報を分析することで、年齢層や男女比に応じて必要な救援物資を素早く届けられるようになるという。



(R6.8.12 静岡新聞より)

「健康保険証」廃止へ 残すは3カ月… マイナ利用率 低迷続く

公的医療保険で受診時に使う現行の健康保険証は廃止期限（12月2日）まで残り3カ月となった。政府はマイナンバーカードに健康保険証の機能を持たせたマイナ保険証への一本化を目指し、テレビCMなどで普及を呼びかけるものの、利用率は低迷が続く。医療関係者の一部からは懸念の声が上がる。
（R6.9.2 静岡新聞より）

健康保険証は廃止期限以降、新規発行されなくなる。発行済みの保険証は猶予期間があり、期限後も最長1年間（2025年12月1日まで）は使用できる。

マイナ保険証を利用していない人全員に対しては、保険証代わりに使える「資格確認書」が届く。申請不要で、自治体や勤務先の健康保険組合などが24年12月以降に順次発送、有効期限は最長5年となる。

マイナ保険証の7月の利用率は11.13%。マイナンバーを巡る情報のひも付け誤りで国民不信が広がり、一時は4%台まで落ち込んだ。厚生労働

省は5～7月を「集中取組月間」と位置付けテレビCMなど広報に力を入れた。

武見敬三厚労相は8月30日の記者会見で「利用率は上昇傾向にあるが、さらなる利用促進の取り組みが必要だ。国民の不安解消につながる発信をしていきたい」と語った。

全国保険医団体連合会の橋本政宏副会長は8月22日、東京都内の集会で「マイナ保険証に不慣れな高齢者にとっては、現

医療機関の受診時に利用できるカード類

	12月2日から新規発行停止。発行済みの場合は最長1年間利用できる
	マイナンバーカードに健康保険証の機能を搭載。本人が利用登録することで利用できる
	マイナ保険証を持っていない人に12月以降、順次送られる。保険証代わりに使える。有効期限は最長5年

行の健康保険証がはるかに使いやすい」と述べ、廃止を見直すよう訴えた。

健康保険証の廃止 政府は2022年、現行の健康保険証を廃止し、マイナンバーカードと一体化したマイナ保険証を後継とする方針を表明。24年12月2日以降は新規発行されなくなる。マイナ保険証はマイナカードを取得し、利用登録することで使える。使用すると、患者の同意を条件に医師は薬の処方歴などを閲覧できる。政府は適切な治療につながる利点があると説明するが、マイナカードの利用を促す姿勢に「強引」との批判もある。

2024年 8月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
8月2日	本部	会計帳票検査	
8日	本部	月例法律相談	(来館相談5件)
〃	〃	第2回 人材育成委員会	
14日	本部・支部	事務局夏期休暇	(～16日)
21日	静岡	取引士法定講習	(受講者74名)
〃	本部	正副会長会、事務局打合せ	
22日	本部	第5回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
23日	本部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	〃	賃貸不動産経営管理士講習	(受講者33名)
27日	本部	第1回 正副会長会	
28日	浜松	取引士法定講習	(受講者107名)
〃	本部	試験事務説明会 (Web)	
29日	本部	第3回 人材育成委員会	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談14件、電話相談236件)
Webシステムによる取引士法定講習 (8月分)			(受講者51名)

2024年 7月 宅建ローン等の実績 (7/1～7/31)

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	46	36	37	—	119件
	金額	39億5,863万円 (土地2、新築戸建89、中古戸建20、中古マンション8)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	7	0	—	7件
	金額	1億4,205万円 (土地1、新築戸建2、中古戸建4)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	0	0	1件
	金額	1,580万円 (中古戸建1)				

宅建ローン特別キャンペーン

2024



期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に
抽選でギフトカードをプレゼント！！

キャンペーン 1 ▼

キャンペーン期間中(2024年8月1日～12月30日)、提携金融機関において「宅建ローン」の申込を行い、融資が承認された会員の皆様を抽選の対象として

 **5万円分のギフトカード × 20本** をプレゼント 

キャンペーン 2 ▼

「宅建ローン」をご利用いただいた案件につき、キャンペーン期間中(2024年1月1日～12月31日)に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の皆様を抽選の対象として、

 **1万円分のギフトカード × 200本** をプレゼント 

抽選・当選発表について

2025年2月(予定)に厳正な抽選を行いまして当選会員を決定いたします。
当選会員の発表につきましては、キャンペーン1は、ホームページおよび会報誌「宅建しずおか」に掲載いたします。キャンペーン2は、発送をもって当選発表にかえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。
詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせくださるようお願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

担当 静岡県宅建協会 事務局 坂根
TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

(公社)静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン協賛金融機関

静岡県労働金庫
三島信用金庫

しずおか焼津信用金庫
浜松いわた信用金庫

