

(毎月発行)

2024年(令和6年)11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>



2024年 基準地価 ……2

県内商業地の地価 16年ぶり上昇

「スマイミー静岡」情報 ……6

スマイミー静岡 仕様変更のお知らせ…先物物件の登録フォームを実装

Topics ……8

国交省 売却依頼物件の〆囲い込み、処分対象に 他

取引紛争の事例と解決 ……12

【売買①】引渡された改装済み建物に売買価格を上回る補修費用を要する瑕疵があった

【売買②】売主の媒介業者代表者個人への預け金と宅建業法64条の8をめぐるトラブル

UGRは地盤専門のパートナー ……14

土地も検査が必要な時代です=契約後も安心!埋設物見舞金制度保証

代理店を募集しています ……15

賃貸物件の火災保険のことなら、宅建ファミリー共済にお任せください!

Topics ……16

階段下の空間を収納に活用するリフォームに注目 他

提携金融機関より ……18

しずおか焼津信用金庫 静岡県労働金庫

青少年健全育成事業 ……20

たっけんカップ 第19回 静岡県トレセンサッカー大会に特別協賛

Topics ……21

新幹線物流に熱視線 トラック140台分の潜在需要

▲ 紅葉期のわさび田(伊豆市筏場)  
伊豆市公式YouTubeより

# Vol.507



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

会報「宅建しずおか」は、2025(令和7)年1月号より、奇数月・隔月発行でお届けします。

2024年  
基準地価

# 県内商業地の地価 16年ぶり上昇

●県は2024年7月1日時点の基準地価を発表した。平均変動率は住宅地が前年比 $-0.3\%$ で下落幅が縮小し、商業地は $+0.3\%$ と16年ぶり上昇に転じた。工業地は $+0.5\%$ と堅調が続く。駅周辺など生活利便性の良い都市部で引き合いが強く、過疎化が進む山間部や沿岸部との二極化が一段と進んだ。(静岡新聞2024年9月18日号より=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

### 北東部 共働き世帯に需要(沼津市) 駅南口周辺は期待感から高騰(三島市) マンション 堅調 続く(熱海市)

#### 沼津市

住宅地は $-1.3\%$ 、商業地は $-1.1\%$ といずれも下落したが、下げ幅は縮小した。人口減少などで土地売買の総件数は減っている。供給が限られるJR沼津駅周辺は、投資家らによる需要が高く、米山町や新宿町などで17万~23万円の取引があった。国道246号や国道1号、東名高速沼津インターへのアクセスが良い市北東部は、共働き世帯から一定の需要があり、大岡が11万~12万円。岡宮の分譲地は12万~13万円で推移する。商業地は、昨夏の大雨で床上・床下浸水があった平町の引き合いが鈍化した。

#### 富士市

県東部最大の規模を誇るが、人口減少が進み、住宅地は $-0.2\%$ 。中心部に近い青葉町が不動の人気エリアで、13万円台の取引があった。国道1号へのアクセスが良いJR富士駅南側も一定の引き合いがあり、水戸島の取引は7万5千円前後。様子見の商業地は横ばい、適地が限られる工業地は $+0.5\%$ 。

#### 富士宮市

住宅地は $-0.5\%$ で、市全体では依然供給過多にある。広い分譲地が人気の万野原新田、小泉でも4万円前後と下落傾向。一方、市役所周辺は大型商業施設の開業により利便性が向上。源道寺町では6万円台で引き合いがある。商業地は新規出店が少なく、中心市街地の商店跡

地は住宅としての利用目的で取引が多い。

#### 三島市

住宅地は $+0.5\%$ 、商業地は $+2.3\%$ と上昇が続く。工事が始まったJR三島駅南口再開発事業への期待感から、周辺は価格が高騰。市場に出回る物件は限られるため、売買自体は少ない。影響は旧市街地全体に広がり、国道1号に近い南町で18万円台の取引があった。建築費の高騰もあり、「価格を抑えた建て売りが増えている」という。

#### 裾野市

住宅地は $-0.1\%$ で、市街地から離れた3地点で下がった。長泉町に隣接し、生活環境が整う市南部の伊豆島田は人気根強く11万円台。JR裾野駅周辺もニーズはあるが、物件がほとんど売りに出ない。市役所のある佐野では9万円台の取引など、前年より活発な動きが見られた。商業地は3年連続横ばい。

#### 長泉町、清水町

長泉町は住宅地が $+0.4\%$ 、新幹線口のあるJR三島駅に近い中土狩や下土狩は、首都圏からの移住者やファミリー層に人気があり、19万円台の取引も。供給不足で上昇傾向が続く。清水町は $-0.1\%$ 。北部は人気で、三島市に隣接する新宿は13万円台。町南部の狩野川沿いの徳倉や湯川は9万円台。

## 御殿場市、小山町

御殿場市のJR御殿場駅乙女口側の住宅地は物件が少なく、10万5千～12万円の高値の取引が続いている。郊外はほぼ横ばいで、商業地は下落傾向。小山町は北郷小中周辺の人気が継続して高く5万～6万円の売買がある。富士スピードウェイの需要や道路整備の影響などでセカンドハウスを求め、県外在住者も多い。郊外は下落気味。

## 伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地は伊豆市が-2.2%。伊豆の国市が-1.7%、函南町が-0.4%。下落傾向が続く中、伊豆箱根鉄道の駅に近い函南町仁田などは、通勤の利便性から価格は安定。沿線の伊豆市柏久保では5万円台、伊豆の国市原木、田京では7万円台の取引もある。伊豆市は牧之郷地区で分譲地が人気を集めている。

## 熱海市

観光客の増加を背景に商業地は+9.2%で県内最高の伸び率。駅前の田原本町、繁華街

の銀座町を中心に需要が高い。物件自体が少なく、「仮に出たとしても、すぐに取引成立の状況で勢いがある」。両町周辺の咲見町では40万円の売買事例があった。住宅地は-0.6%だが、移住者に人気のマンションは依然、引き合いが強い。

## 伊東市

昨年、小幅の上昇を見せていた住宅地は-0.1%の減に転じた。在宅勤務が広まったコロナ禍以降、別荘地の伊豆高原で立地が良好な高価格帯の物件が売れていた反動を受け、住宅市場が一息ついたとの見方もある。スーパーや教育施設が並ぶ玖須美で3万円台の取引があった。商業地は駅前の湯川が上昇傾向だが全体では-0.2%。

## 下田市、賀茂郡

下田市の住宅地は-0.6%、津波浸水域外の引き合いが依然として強く、蓮台寺で4万円台半ばの取引があった。利便性の高い東本郷で6万円前後、東中や西中で4万円台半ばの売買例がある。吉佐美で6万円ほどの取引があるなど、海辺にもサーフィン愛好家から一定の需要はある。住宅地は賀茂郡全5町で下落した。

# 県中部

## 駅から徒歩圏内は好調（静岡市） 小土地区は売買の動きが活発（焼津市） 住宅に買い手が出始める（島田市）

### 静岡市葵区、駿河区

住宅地は葵区が+1.3%、駿河区が+1.0%といずれも高い伸び率を示した。物件数が少ない市街地や周辺を中心に価格高騰が続く反面、市南部の沿岸部や浸水想定区域は引き合いが弱い。市中心部や駅から徒歩圏内のエリアで人気が高く、駿河区石田が約20万円。新店舗の立地が目立つ同区曲金は30万～35万円程度。葵区西草深町は約40万円。ハウスメーカーによる分譲物件も多く、生活利便性の高い地域の取引が活発になっている。商業地は葵区で+1.5%。同区呉服町付近で175万円の売り出しがあった。マンション需要も高い。

### 静岡市清水区

2022年9月の台風15号による巴川の氾濫で浸水したエリアか否かが価格を大き

く分ける状況が続いている。住宅地は-0.6%。浸水していない下野北では9万6千円台。山原では9万3千円台だった。一方、浸水した高橋6丁目では5万8千円台にとどまる。商業地は+0.2%、入船町で7万円台半ばだった。

### 焼津市

住宅地、商業地とも-0.4%。住宅地は西小川や小土、五ヶ堀之内で前年より上昇した。高校がある小土地区は売買の動きが活発で、9万～10万円台の取引があった。利便性の良い小川地区は安定した人気があり、5万～6万円台。公園や商業施設が整う石津地区は子育て世代からの需要がある。商業地は動きが少ない。

### 藤枝市

住宅地は+0.4%。JR藤枝駅周辺は堅調で、小石川町で13万円台の高値の取引があっ

た。駅南の高柳は30代の子育て世帯からの人気が高く6万～7万円台。スーパーやホームセンター近くの平島で6万円台、小学校付近の藤岡や緑町で5万円台。中山間地の岡部町岡部の県道沿いで約2万円。商業地は低調で+0.2%。

**島田市** 住宅地は-0.5%。建築資材高騰などに伴う住宅価格上昇の影響で、様子見傾向が続いていたが、「我慢しきれない買い手が始めている」。新金谷駅近くの金谷東で3万6千円台。比較的人気のある河原で5万円台半ばの取引。藤枝市

に近い六合地区は割高感があり、動きが鈍い。商業地は低調で-1.3%。

### 牧之原市、榛原郡

住宅地は、牧之原市が-1.5%、川根本町が-2.9%、吉田町は+0.1%。牧之原市沿岸部の引き合いは乏しく、国道150号沿いでも静波では3万円台の取引があった。商業施設が並ぶ細江は堅調。吉田町は防潮堤整備の影響で回復傾向にあるが、動きは少ない。川根本町は依然低調が続く。

## 県西部

### 遠鉄沿線の人気根強く（浜松市） 高止まり許容で動きが（掛川市） 新築需要が高まる兆し（磐田市）

**浜松市中央区** 住宅地は+0.3%。人気の遠州鉄道沿線は八幡町19万円台後半、上島15万円台、有玉南町8万円台など。開発に参入する競合が増え強含みという。富裕層の多い住宅街の広沢、蜷塚は15万円台の取引。他方、浜名湖寄りや海岸に近い地域は弱含みで、神原町と篠原町で5万円台、舞阪町で3万円台。浸水被害が想定される天竜川沿いの市街化調整区域は、開発を制限する市条例が施行され、取引が減少した。商業地は+1.4%。ドラッグストアやスーパーなどの出店意欲が依然強い。幹線道路沿いは家族層向けなどの飲食店の需要が強まっている。

**浜松市浜名区** 住宅地は-0.3%、商業地は-1.1%。上昇が見られた遠州鉄道沿線は根強い人気。西美園で7万円台、貴布祢、小松では8万円前後で引き合いがあるが、供給は少ない。駅から離れた地域や旧伊佐郡は下落傾向。山間部では空き家が増え、土地活用に難航する人が多い。天竜浜名湖鉄道気賀駅周辺は分譲地として開発が進む。

**浜松市天竜区** 商業地は二俣町周辺などで店舗開設の動きが若干あるが取引の実績は少ない。全体で-1.9%と下げ止まる兆しがない。住宅地

は-2.3%。佐久間、水窪などでは売買事例自体が少ない。実需が見込める遠州鉄道西鹿島駅周辺は宅地が少なく、売買件数が伸びていない。二俣町や山東は引き合いが弱い。

### 湖西市

住宅地は+0.2%。梅田で+1.6%、鷲津で+1.4%、JR新所原駅近くの駅南では11万2千円の売買もあった。津波への懸念から下落傾向の新居町新居は-0.6%、白須賀は-0.8%。人気地区で需要に対する供給が少なく、市街化区域と調整区域の二極化が進む。商業地は+1.3%。工業地は+0.4%。

### 掛川市

住宅地は-0.6%、下げ幅は縮小し、底打ち感が出てきた。掛川駅徒歩圏内の引き合いが強く、緑ヶ丘で7万円台半ば、生活利便性が高い西郷小近くも4万円台で一定の需要がある。「建築費上昇で買い控えが続いていたが、高止まりの許容から物件に動きが出てきた」という。市南部、山間部は低調。商業地は-0.1%。

### 菊川市、御前崎市

菊川市の住宅地は+0.2%。調査3地点のうちJR菊川駅北の柳は+0.5%。東名高速道菊川インターチェンジがある加茂は4万～5万円台で底堅い需要があり、分譲地は少なく

なりつつある。御前崎市の住宅地は-1.3%。市役所がある池新田で3万円前後、佐倉でも内陸部の小学校周辺で引き合いがある。

**磐田市** 住宅地は+0.2%。建築費の高水準が続く中、新築需要が高まる兆しも見えてきた。近年の大雨被害を踏まえ、見付北部や国府台などの水害リスクが低い土地の需要が底堅い。JR御厨駅が徒歩圏内で交通アクセスが良い明ヶ島の高台では8万円台の取引があった。商業地は-0.6%、

下げ幅は縮小。工業地は+1.4%。

**袋井市、森町** 袋井市は住宅地が-0.3%。

JR袋井駅から近い方丈、睦町は微増の一方で、沿岸部の湊は-1.8%と二極化が続く。中心部の人気は根強く、旭町や葵町では7万円前後で取引があった。

森町は人口減少に伴い需要が少なく、住宅地が-0.6%。中心街でも引き合いは乏しく、町役場から近い栄町で2万1千円台。

## (解説) マンション 高額でもパワーカップルが購入

### 東京池袋でタワマンの建設 相次ぐ

●繁華街のイメージが強かった東京・池袋で、タワーマンションの建設が相次いでいる。住友不動産「グランドシティタワー池袋」の営業担当吉岡哲也さんは、「池袋は再開発が進み、子育てしやすいエリアに変わってきた」と説明する。地下鉄駅が近く、約75㎡2LDKで価格が2億円を超える部屋もある。販売は好調で、モデルルームは予約がいっぱいだ。価格は、23年9月の1期より2割ほど引き上げた。購入するのは、夫婦共に収入が高い30～40歳代のパワーカップルが半数を占める。今まで住んだマンションが高値で売れたことによる買い換えも目立つ。不動産大手の関係者は「株高で資産が増えた人や起業に成功した客が多い」と話す。海外勢の動きも引き続き活発。円安で日本の不動産が割安になっていることも影響している。

◆状況は大阪も変わらない。JR大阪駅北側の再開発地域「うめきた2期(グラングリーン大阪)」で建設が進む46階建てタワマンの平均販売価格は2億円を超える。24年2月の第1期販売では、最も人気が高かった部屋の抽選倍率は95倍だった。

### 好立地のマンションに供給集中

●東京23区では、新築マンション販売価格が高止まりしている。不動産経済研究所によると、24年1～6月の平均価格は1億855万円で、2年連続して1億円を超えた。背景には資材費の高騰がある。日本建設業連合会によると、直近の建設資材の価

格は3年半前より約3割増えた。物流費や労務費の上昇が響いている。「技能者は奪い合いの状況」(ゼネコン関係者)にあり、今後もこの傾向は続く。マンションに適した用地も不足している。東京23区の24年上半期の供給戸数は前年同期比3割減だった。観光客が多い地域は、ホテルの引き合いも強い。不動産各社は、収益が見込めるタワマンや人気のあるエリアに絞って整備を進めている。

◆地方の主要都市では、地価上昇が一服する動きが出てきた。札幌市の住宅地は、23年調査の上昇率が12.5%に対し、24年は3.6%にとどまった。中心部でも地下鉄駅の徒歩圏から外れる場所では、「買い控えが出て小幅上昇か横ばいになった地点が出た」(国交省)という。仙台市も上昇率が前年より0.8%縮小した。

### 住宅ローン金利アップ前 駆け込み

■地価の上昇は続くのか？ 日銀が利上げを実施してから、金融機関は固定型住宅ローン金利の引き上げを始めた。今後は、利用が多い変動型金利を引き上げる動きが出てくるとみられる。

今回の地価上昇は、住宅ローン金利が引き上げられる前の駆け込み需要が原因だったとの見方もある。三菱UFJ信託銀行の船窪芳和氏は、「住宅ローン金利の上昇は、富裕層よりも一般的な中間層の家計に影響を与える。購入意欲が冷え、不動産価格の上昇に歯止めがかかる可能性もある」と話している。(読売新聞2024.9.18)

静岡の不動産情報サイト

# スマイミー静岡



## スマイミー静岡 仕様変更のお知らせ

スマイミー静岡に、先物物件の登録フォームを実装しました。

先物物件の登録は専用の登録フォームからお願いいたします。

### 先物物件とは

不動産における先物(さきもの)とは、不動産会社が、売主や貸主から直接物件の売却依頼を受けたわけではなく、他社の不動産会社から紹介された物件のことです。先物という取引形態はなく、あくまで業界用語となります。

### 登録のお願い

先物物件の登録については、スマイミー静岡ログイン後の画面に表示されている、下記の登録フォームからお願いいたします。

▼ 先物物件の登録フォームには黄色い枠が表示されています。

<b>先物物件の登録</b> <small>先物物件の登録についてのヘルプは <a href="#">こちら</a></small>		
<b>新規登録 (売買)</b>		
土地	住宅	マンション
その他 (建物全部)	その他 (建物一部)	
<b>新規登録 (賃貸)</b>		
マンション・アパート	戸建	事業用
貸土地	駐車場	

先物物件の登録については、「承諾を得た元付業者に関する情報」を入力する必要があります。  
 物件連動サイトは消費者向けサイト（ハトマークサイト、LIFULL HOME'S、at home の一般サイト）となります。

承諾を得た元付業者に関する情報 <b>【必須】</b>	掲載承諾日	<input type="text"/>
	元付業者名	<input type="text"/>
	元付業者担当者 (掲載承諾者)	<input type="text"/>
	元付業者 TEL	090-0000-0000
	元付業者 FAX	054-000-0000
	元付確認方法	プルダウン選択 ▼



### 自社物件管理画面での表示

自社物件一覧画面では、先物物件について、下記赤枠の箇所に表示されます。

Home > 自社物件一覧

全物件(42) | 売買公開(1) | 業者間(2) | 売買保管(26) | **先物(1)**

検索条件リセット  
 エリア選択  
 路線選択  
 絞り込み  
 キーワード  検索

画像 閲覧回数 お気に入り登録数 信託取付件数	並べ替え 所在地   種目   価格   物件名	公開先 エラー	契約日 登録日 更新日 有効期限 at home公開期限	物件番号 状態 共有
[1] [0] [0]	売土地 静岡市葵区藤原3丁目18-16 100万円 東海通本橋 静岡駅 徒歩13分 (公簿)土地面積10m <sup>2</sup>	<b>先物</b> 一般・業者間	24/08/01 24/08/26 24/10/20	00001886 公開 詳細

転送先



※プレゼント企画第1段(宅建しずおか9月号)「たくすけを探せ」に、  
 たくさんのご応募ありがとうございました。

正解は21 ページの右図です。

正解者の中から厳選なる抽選を行い、褒賞を3名様にお送りさせていただきました。

次号はプレゼント企画第2段になります。



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



## 【国交省】売却依頼物件の“囲い込み”処分対象に

■不動産仲介業者による「囲い込み」が後を絶たない。売却依頼のあった物件を他社に客付けさせず、自社で売主買主の双方から仲介報酬を取ろうとする行為だ。国土交通省は宅建業法の通達を改正し、2025年から「囲い込み」を確認すれば、当該業者を是正の指示処分の対象とする方針だ。（日本経済新聞 2024. 8. 29）

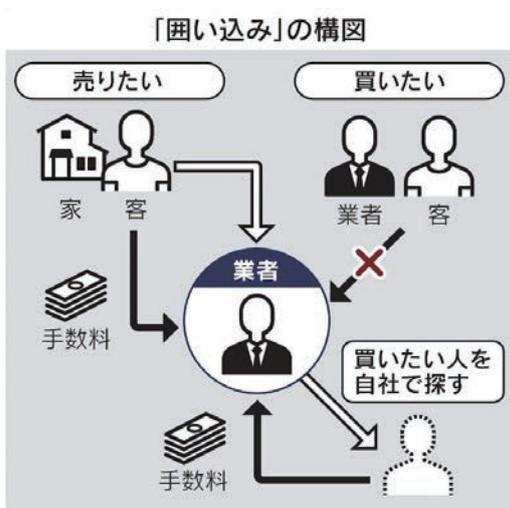
- 物件の売却依頼を受けた宅建業者は、宅建業法に従い公的データベース「レインズ」に物件情報を登録する際に「取引状況」を公表せねばならない。取引状況は、「公開中」、「書面による購入申込あり」「売主都合で一時紹介停止中」など3段階で表示することになっている。囲い込み業者は、登録当初から、「申込あり」と偽るケースが多いという。「申込あり」にしておけば、他の業者の客付けを遠ざけることができる。他の業者の客付けを遠ざけておいて、その間に自社で買主を探し、両手で仲介報酬を得る目論見だ。
- ◆「囲い込み」が問題となるのは、他業者の客付けを排除することにより、売却が遅れたり、低い価

格での売却になるなど、売り手の利益を損ねる可能性があるからだ。大きくは、「共同仲介」という不動産流通近代化の理念に逆らうこととなる。

■国交省は取引の透明性を高めるため、「宅建業法の解釈や運用に関する通達」を今年6月末に改正し、囲い込みは処分対象だという見解を明確にした。レインズへの登録内容に虚偽があると判明すれば当該業者を処分する方針だ。こうした取り決めを25年1月に施行する。不正が発覚した場合は宅建業法に基づく是正や再発防止の指示処分の対象とする。従来は不正発覚時の罰則が明確でなかったため、囲い込みを許す因になっていた。

◆ある宅建業者の担当者は、「大手でも、ウソをついて内見を断るケースがある」と話す。近年の住宅価格の高騰を受け、新築に比べて安価な中古住宅に人気が出ている。内閣府の24年度経済財政白書は住宅の取得戸数のなかで、中古の割合を22年度は30%と試算しており、10年前の15%から倍増している。不動産サービス大手のジョーンズラングラサル(JLL)の22年の不動産取引透明度調査で、日本は94か国・地域のうち12位だった。順位は上昇傾向にあるが、主要7か国(G7)ではイタリアに次いで低い。特に「取引プロセス」の評価が低かった。取引の透明化が求められている。

国交省は「囲い込み」を確認した不動産仲介業者を是正の指示処分の対象とする



## マンション住民専用のカーシェアサービス登場

■会員同士で乗用車を共同利用する「カーシェアリング」が広がる中で、マンション居住者専用のカーシェアサービスが登場した。車を所有するより手軽なうえ、利用者が限定されているという安心感がある。（読売新聞 2024. 8. 20）

- 東京都内の男性会社員(40)は約1年前から、自分が住むマンションのカーシェアを利用している。「荷物が重くなりそうな時の買い物や、子どもの習

い事の送迎にとっても便利」と満足そうだ。駐車場の高さなどからマイカーは諦めていたといい、「カーシェアのほうが安上がりだし、行動範囲も広

がった」と話す。男性が利用しているのは、大和ライフネクスト(東京)が昨年7月に始めたカーシェアサービス「ふらっとカーシェア」。同社が管理する分譲マンションの居住者向けサービスだ。同社の中雄佑さんは、「高齢で免許を返納する人もいて、都市部のマンションで空き駐車スペースが増えており、この空いた駐車スペースを有効活用したいと考える管理組合が多いことが、カーシェアの導入につながっている」と説明する。

◆利用者はスマホに専用のアプリをダウンロードし、車を予約する。予約時間になったらアプリで



「ふらっとカーシェア」を使う男性。「同じマンションの人しか乗らないので安心です」=本人提供。画像は一部修整しています

車を解錠して利用する。月額定額制でガソリン代、保険料、維持費込みで1万9800円(マンションにより異なる場合がある)。平日は乗り放題、土日や祝日は月合計72時間まで利用できる。1台を共同利用するのは同じマンションの5世帯だけなので、予約が取りやすい。同社は、東京都内などにあるマンション約10棟にサービスを導入していて、中さんは「利用は居住者に限定しているため、居住者以外が駐車場に入っていないことが安心感につながっている」と話す。

### 賃貸マンションでもカーシェア

●居住者向けのカーシェアは、賃貸マンションにも登場。今年、コロムビア・ワークス(東京)は、東京・恵比寿に完成した賃貸マンション(全24戸)に居住者向けカーシェア用の輸入車1台を配置した。カーシェアの利用料はマンションの賃料に含まれる。ただ、カーシェアは車1台を複数人で利用するため、希望の日時に必ず予約できるとは限らない。自分の荷物を車に積んだままにしておくこともできない。利用頻度や使い方に注意して利用しなければならない。

## 【国交省】 隠れ空き家を地図上に表示するシステム

■国土交通省は2024年度にも建物が空き家かどうかを判定するシステムを開発する。自治体が持つ上水道の使用状況などの情報をもとに、空き家である確率をパーセントで表示する方向だ。使われていない物件を把握しやすくすることで、不動産取引を後押しする。新システムはパソコンの画面上に地図情報を表示し、建物にカーソルを合わせると空き家の確率を表示するような仕組みを想定する。上水道の利用状況や住民基本台帳、民間の地図情報など様々なデータを読み込み、AIにより空き家の可能性を推測する。主に自治体の利用を見込む。空き家は不動産事業者がリフォームして売買や賃貸に回すなどの活用方法がある。問題は空き家かどうか外観だけでは判断しにくいケースが少なくない点にある。新システムによって

「隠れ空き家」を迅速に特定できれば、所有者へ働きかけて民間ビジネスに利用しやすくなる。空き家は使われないまま放置が続くと、最終的に自治体が税金を投じて老朽物件を取り壊さざるを得なくなる恐れがある。自治体は新システムを使えば早い段階から所有者に修繕等を求めるなどの対策を促せる。

### 空き家の増加を防止する対策が急務

●空き家の増加は社会問題となっている。建物が劣化すると安全上の問題が発生する上、空き家が多くなった地域は治安や地価への悪影響が懸念される。総務省の調査によると、空き家は直近5年間でおよそ50万戸増えて900万戸に達し、23年10月時点の国内の住宅総数に占める割合は13.8%と過去最高になっている。(日本経済新聞 2024. 8. 28)

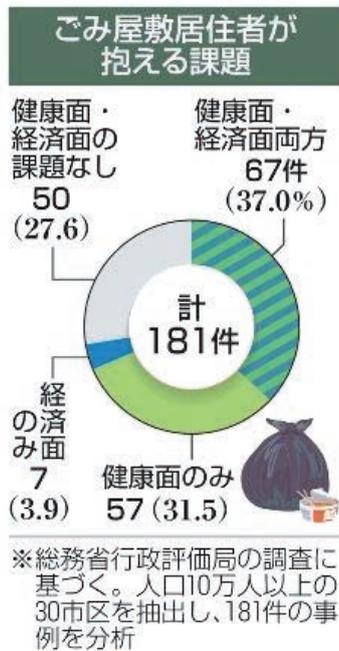
# 都市脅かす「内水氾濫」豪雨 排水追いつかず浸水

■全国で記録的な大雨が相次ぐ中、都市部では「内水氾濫」が猛威をふるっている。市街地で短時間に大雨が降り道路などが冠水する事態だ。水害リスクには大きく分けて2種類ある。1つは河川が決壊して周辺一帯が水浸しになる「洪水」。もう1つは河川から離れた市街地で、排水が追いつかずに、下水道や用水路などからも水が溢れ出す「内水氾濫」だ。右写真は今年8月21日の都内。飛んだマンホールのふたは重さが100kgもあった。市街地は住宅や生活インフラが密集しており、内水氾濫による被害を避けることは難しい。国土交通省によると、18年までの10年間で全国で水害被害を受けた約33万棟のうち、内水氾濫による被害は約6割の約21万棟、被害総額の約3割に上る。気象庁によると1時間雨量が80<sup>mm</sup>以上になった回数は85年までの10年間は139回だったが、23年までの10年間は237回と1.7倍に増えた。東大の池内幸司名誉教授(水災害リスクマネジメント)は、「温暖化による気候変動で大雨が降りやすい状況になっている。内水氾濫を防ぐには下水道や河川の排水能力、貯留能力を高めることが求められる」と指摘する。(毎日新聞 2024.9.11)



▲エアハンマー現象でふたが飛び、大量の水が噴き出すマンホール(東京・新宿)

## 【総務省】「ごみ屋敷」に住む人の72%が要福祉支援



●総務省は、大量の物品が屋内や敷地に放置された「ゴミ屋敷」に住む人の72.4%が健康問題や貧困を抱えていたとの抽出調査結果を公表した。人口10万人以上の30市区から、ごみを撤去するなど解消済みの62件を含む181件の事例を選んで分析(左グラフ参照)。高齢者や生活困窮者など孤立しやすい人が多く、認知症や障害などで地域から孤立、自治体が把握した時には事態が深刻化、近隣とのトラブルに発展していることも。「捨てるものにお金は払えないと撤去を拒否している」「ゴミではない、必要なものだ」と主張しているなど。多くの自治体が居住者への対応に苦慮している。

### ゴミを撤去するだけでは根本的な解決は難しい!

●一部の自治体は、ゴミ撤去の代執行ができるとする条例を制定しているが、「ゴミを撤去するだけでは根本解決は難しい」との意見もある。神奈川県藤沢市は条例ではなく、福祉的支援に力を入れた指針を2022年に策定。環境担当と福祉担当が支援チームをつくり対応方針を決める他、ケアマネジャーやケースワーカーなど専門職との連携を進めている。(静岡新聞 2024.8.29)

## 静岡市が市営住宅の空き室を留学生向けに開放

■静岡市は、市営住宅有東団地(同市駿河区有明町) 工科大学(同市葵区)の日本語学校に通う留学生向けの空き室10室を2025年3月から、学校法人静岡理 けに貸し出す方針を固めた。高齢化が進む市営住

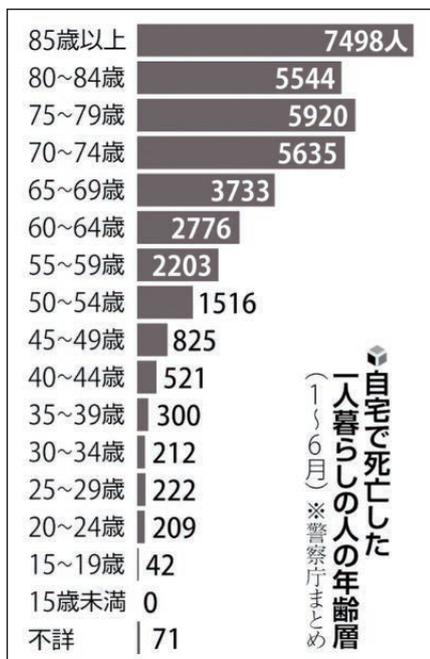
宅の地域コミュニティ活性化を図るとともに留学生の定住を促進する。24年度一般会計補正予算に空き室の改装費など約4千万円を計上した。

◆留学生向けとして学校側に市営住宅を貸し出す取り組みは県内でも珍しいとみられる。市が学校法人と3月に締結した地域社会の発展や人材育成に関する包括連携協定に基づき実施する。同法人運営の沼津日本語学院(沼津市)が25年4月に静岡

市葵区の関連施設に移転する計画があり、関係者間で調整を続けていた。空き室は、1室2人用と3人用のシェアハウスとしての活用を想定し、留学生全体の1割程度の20~30人の入室を予定する。有東団地は築45年以上と古いため、内装の他、キッチンやトイレ、浴槽など設備一式をリフォームする。入居した留学生は団地の自治会活動に参加し、他の団地住民と積極的に交流する。

## 高齢者の孤独死 2.8 万人 (2024年上半期・全国)

■警察庁は、今年上半期(1~6月)に自宅で死亡しているのが見つかった一人暮らしの人が全国で計37,227人(暫定値)に上り、このうち約8割の28,330人が65歳以上の高齢者だったと発表した。(読売新聞 2024. 8. 29)



●政府は、「孤独死・孤立死」の実態把握を進めており、同庁が初めて集計した。発表によると、全国の警察が本年1~6月に扱った遺体(自殺を含む)は102,965人で、このうち3割近くが独居の高齢者だった。自宅で一人で死亡した人の年齢別では、85歳以上が7,498人と最多で、65歳以上の年齢層が76%を占めた(左グラフ参照)。一方、65歳未満も8,826人に上った。中高年だけでなく、30歳代が512人、20歳代が431人いた。死亡推定日時から遺体発見までの経過日数は、当日~1日以内が14,775人で全体の約4割だったが、1か月以上経過も3,936人と約1割に上り、周囲との交流が乏しい現状が浮かんた。都道府県別では、東京都の4,786人が最多で、大阪府3,146人、神奈川県2,346人、埼玉県2,270人と続いた。北海道は1,654人、福岡県は1,604人だった。政府は昨年8月、「孤独死・孤立死」の実態把握に向けたワーキンググループを開催。孤立した人を支援する孤独・孤立対策推進法が今年4月に施行されている。

## 高尾山古墳(沼津市)が国の特別史跡に指定される

国の史跡に指定された高尾山古墳



■高尾山古墳(沼津市東熊堂)は、3世紀中頃に築造された東日本最古級かつ最大級の前方後円墳。近畿の古墳文化が東日本へと広がった過程を示す。道路建設に伴う発掘調査で年代や全長62mの規模が判明。男性が埋葬されたと考えられ、青銅鏡や鉄やりなどの副葬品が発見された。東海西部地域や関東由来の土器も出土し、広範囲の交流があったこともうかがわせる。道路は古墳をトンネルや橋で回避して整備する。(静岡新聞 2024. 8. 25)



## 引渡された改装済み建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する 瑕疵があったことにより買主の契約解除が認められた事例

### 事案の概要

平成 27 年 10 月、Y（被告・宅建業者）は、a 市内に所在する平成 14 年築の鉄骨造 3 階建ての土地付中古戸建住宅（本物件）を裁判所の競売により 1450 万円で取得した。その競売時の現地調査報告書や評価書には、クロスに変色・カビ汚れがあること等の記載はあったが、雨漏りの存在の記載はなかった。

その直後に Y は、施工業者 A に本物件のクロス張替等の内装工事を発注するとともに、雨漏りの有無の確認を依頼したが、A から雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年 12 月、家族と居住するために自宅用戸建住宅の取得を考えていた X（原告・個人）は、宅建業者 B から本物件の紹介を受け、その後数回内覧をする等して検討を進めた。平成 28 年 1 月、B の媒介により X と Y の間で、売買金額を 1900 万円（土地：977 万円余、建物：854 万円余、消費税：68 万円余）とする本物件の売買契約（本契約）が締結され、翌月に決済がなされ、本物件が X に引渡された。

同年 6 月頃、本物件で雨漏りがあり、X は B を通して Y に連絡したものの、Y からの返答はなかった。

同年 12 月、X は改めて Y に雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Y は本物件の屋上防水と濡損したクロス張替の工事を行った。

平成 30 年 4 月頃、前回とは別の箇所でも雨漏りが発生し、令和元年 8 月の台風襲来時には外壁化粧柱梁が崩落した。その直後に X は、一級建築士に本物件の調査を依頼し、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の食害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発かび等、④鋼梁の発錆・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、令和元年 10 月にも雨漏りが発生した。

令和 2 年 1 月に X は Y に対して、Y の瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還を求めたものの、Y はこれに応じなかったことから、同年 6 月に X とその家族は本物件から退去して賃貸住宅に転居し、その後 X は、売買代金・本契約締結に要した費用・転居先の賃借に要した費用等計 3040 万円余の支払いを Y に求めて本訴訟を提起した。

令和 3 年 4 月、本訴訟が民事調停に付され、調停委員による現地調査も経て、令和 4 年 2 月に調停委員会は本物件の補修費用を少なくとも 1014 万円余とする意見を示したが、同年 3 月に調停は不成立となった。

### 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X による契約解除と売買代金等の返還請求を認容した。

（引渡し時点で瑕疵があったか否か）

Y は、X の主張する瑕疵については、引渡し後に発生した地震や台風により生じたものであると主張する。

しかしながら、外壁と化粧柱梁の取合い部分には設計・施工上の問題があり、腐食と白蟻の食害の程度と、鋼梁の発錆の程度からすれば、引渡しの相当以前から雨水が侵入していたことが推認できる。したがって、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

（修補費用及び本契約の解除の可否）

中立の立場である調停委員会の意見によれば、本物件の補修には大規模なものが必要とされ、その費用は少なくとも 1014 万円余を要するとされている。そして、この金額は本契約における建物代金（税込 922 万円余）を超える金額となることからすれば、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現に X の居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大な事象も発生していることから、X による Y の瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なお X は、Y やその代表者らに対して、不法行為責任に基づく賠償も求めるが、Y が雨漏り等の存在を認識しつつ、その告知をしなかったとは認められず、係る主張は認められない。

（X の損害額について）

前記の通り、本契約は Y の瑕疵担保責任に基づき解除されたことから、Y は X から受領した売買代金相当額（1900 万円）の返還義務を負う。

本契約締結にあたり、また締結後に X が負担した費用（ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等）についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったものであり、X の損害と認められる。

外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害を X が賠償した費用、建築士に依頼した調査の費用、弁護士費用も X の損害と認められ、慰謝料も請求の一部（30 万円）を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。

したがって、X の請求は 2578 万円余の支払いを求める範囲で認容する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 売主の媒介業者代表者個人への預け金が、宅建業法64条の8の取引により生じた債権に該当しないとされた事例

### 事案の概要

X(原告・個人)は、平成28年9月頃に以前から知り合いだったA社(宅建業者・株式会社)の代表取締役B(司法書士事務所の代表社員でもあった者)に自己の所有する土地(本件土地)の売却につき相談していたところ、Bから売却先が見つかった旨の連絡を受け、平成28年12月13日、XとA社は、本件土地の売却についての専属専任媒介契約(本件媒介契約)を締結した。

XとC社(買主)は、同日、A社を媒介業者として、代金を3700万円とする土地売買契約(本件売買契約)を締結した。なお、本件売買契約には第三者のためにする特約が付されていた。

また同日付で、A社代表取締役B名義の記名押印がされた、本件土地売買代金の手付金100万円を預かった旨の預り証(本件預り証1、預かり期間は「本件仲介手数料お支払い時まで」と記載)が作成され、Xに交付された。

本件土地については、平成29年2月17日に、同日売買を原因とするXからD社への所有権移転登記がされた。

また同日付で、司法書士B名義の記名押印がされた本件土地売買代金等3476万余円を預かった旨の預り証(本件預り証2、預かり期間は「X様と協議の上、返還時期を決定します。」と記載)が作成され、Xに交付された。

その後、BからXに対して、平成29年8月28日に440万円が、同年9月11日に100万円が送金されたが、以降の送金がなかった。

そこで、Xは、平成30年2月21日に宅地建物取引業保証協会(被告Y)に対し、宅建業法64条の8第2項に基づき、A社との取引により生じた債権3036万余円につき認証の申出(本件申出)をした。

これに対してYは、同年12月11日に、本件申出に係る債権のうち手付金100万円について認証したが、その余の債権については認証しなかった。

Xは、平成30年2月21日付け宅建業法64条の8第2項に基づく認証の申出に係る債権について、債権額900万円の認証を求める本件訴訟を提起した。

### 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(A社による債務不履行の存否について)

本件預り証2に関わる処理の主体が誰であったかにつき検討したうえで、Xの主張する認証義務の成否につき検討する。

本件預り証2の発行主体としては、司法書士の肩書を付したB個人の記名押印がされており、取引経験に乏しい者であっても明確に理解できる程度に、A社の記名押印がされた本件預り証1とは異なっている。各預り証の名義部分の記載からすれば、特段の事情がない限り、本件預り証1はA社を、本件預り証2はB個人を主体として作成されたものと認めるのが相当であり、このことは本件預り証2の印影がA社の業務上作成された書面に押印されたものと同一であったとしても直ちに左右されるものではない。

本件媒介契約に照らせば、物件引渡事務の補助の限度内において、A社が本件媒介契約上の債務の履行として本件土地売買代金を預かること自体は想定されていたと考えられるが、物件引渡等が完了するまでの短期間のものであったと考えられる。本件預り証2における預かり期間は、明確な期限が定められていた本件預り証1とは異なり、返還時期を協議に委ねる不確定な定め方がされているところ、決済を完了する内容の書面が作成され、登記名義の移転が完了した後も確定的な期限を定めることもなく多額の金銭を預かるというようなことが本件補助業務に含まれるものとして想定されていたとは考え難い。

Xは、まとまった金銭が自身の口座に入金された場合に同居の長男から金銭の無心をされることを恐れて、これを回避する目的で個人的に信頼していたBに預かりを依頼した旨を供述する。

以上からすれば、本件預り証2に係る金銭の預かりは、本件補助業務の一環としてA社が行ったものではなく、本件売買契約の決済とは無関係なXの個人的事情に関わる目的のために、B個人が行ったものと認めるのが相当である。したがって上記預かりに係る金銭の取扱いにつきXのBに対する債権が発生するとしても、これが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」に該当すると認めることはできない。

(A社代表者としてのBによる不法行為の存否について)

上記の認定を前提とすれば、本件預り証2に係る預かり金の処理に関するBの行為がA社の職務について行われたものと認めることはできない。したがって、Xに損害が生じたとしてもA社が会社法350条に基づく損害賠償義務を負うことはないから、Xが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」を有していると認めることはできない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 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

参考価格(250㎡の場合)

**100,000円**~

②

埋設物調査80

参考価格(250㎡の場合)

**75,000円**~

①+②+③

グリーンテスト

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**~

埋設物調査	○ SWS機による調査	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
土壌診断	—	—	○	○
地盤調査	—	—	○	—
埋設物保証※	 保証深度:200cm以内	 保証深度:80cm以内	オプション  保証深度:80cm以内	

※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。

**UGRコーポレーション株式会社**

〒435-0041 静岡県浜松市中央区北島町1521 FAX.053-421-8129 E-mail.greentest@ugr.co.jp

お問合せ  
ご相談はコチラ

**☎ 053-421-8128**

受付時間 平日8:00~17:00

SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS



私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。  
当社は11番と12番にチャレンジしています。

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!!

宅建ファミリー共済では賃貸住宅入居者向け家財保険の  
**代理店を募集しています!**

事業用(事務所・店舗・  
 飲食店)もあります!

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

全国の宅建協会会員さまの  
 保険業務を支援しています

- 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

保険料の精算は簡単、便利な口座振替方式。  
 現在お使いの口座が利用でき、振替手数料も不要。  
 全国のほとんどの都銀、地銀、信金、信組や、  
 ゆうちょ銀行で対応可能です。

## 簡単

多彩な契約方式で  
 事務負担を軽減!\*

### FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

### Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で  
 発券できます

### さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

\*取扱いには各種条件があります。

詳しい資料のご請求は **ホームページ** <https://www.takken-fk.co.jp> **Web・FAX** または **お電話** で!

**FAX** 03 (3262) 8600 **TEL** 03 (3234) 1151 (平日9時～17時受付)

FAX 用 記 入 欄	フリガナ	フリガナ	
	貴社名	ご担当者名	様
	電話	メールアドレス	
〒	-	損保代理店を している	<input type="radio"/> はい
送付先 住所		少額短期代理店を している	<input type="radio"/> 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、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する送付、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  
 24043営(決)24-015号2407-AD 企認-23-0003

# 階段下の空間を収納に活用するリフォームに注目

■戸建て住宅の階段下にある空間を、収納スペースなどとして活用するリフォームが注目されている。デッドスペースを有効に活用できるだけでなく、開放感も味わえるのが魅力だという。(読売新聞 2024.7.23)

## デッドスペースを有効に／開放感も

●東京都世田谷区の男性会社員(33)は、妻(32)と長女(2)の3人暮らし。2年前に購入した築21年になる中古の2階建て住宅は、1階部分が細長い間取りになっていて、圧迫感を感じていたという。リフォームに踏み切ったのは「階段下にある空間を広く使いたかったから」と話す。階段下の空間と、それに続いてリビング脇のクローゼットをなくし、幅約3m×奥行き約90cm×高さ約2mの空間を確保。それに小上がりスペースを造り、リビングを広げた。階段下の壁には木製の飾り棚を取り付けた。棚の奥行きは25cm程度で、家族が好きな本やレコードのジャケットを置いているほか、ドライフラワーなども飾る。照明も新たに設けた。階段は、踏み板とそれを支える骨組みだけの「スケルトン階段」に架け替えたため、窓の光がリビングに射し込むようになった(下写真参照)。解体費を含まない工事費用は160万円程度。男性は小上がりスペースの椅子でくつろぎながら、「空間を広く使えて、開放感もある」と満足そうに話す。このリフォームを請け負った「スタイル工房」(東京)によると、デッドスペースになりがちな

➤ 階段下の空間を生かし、収納力を増やしたいとの工事の依頼が目立つという。同社チーフプランナーの鈴木ゆり子さんは、踏み板と踏み板の間が空いているスケルトン階段にすることで、「階段下にも光と風が通り、空間が広がります」という。ただ、階段下にほこりが落ちやすくなるため、こまめな掃除が必要になるのは仕方ない。

## 階段の形状により収納量は異なる

◆「エントリエ」のブランドでリフォームを行う「ホームテック」(東京)のプランナー 鈴木栄弥さんは、「階段の形状で収納量は異なります」と話す。

「直線状の階段はコの字形の折り返し階段よりも収納スペースを確保しやすい」という。鈴木さんによると、直線状の階段の場合、階段下の壁の解体や撤去費用の目安は5万～10万円程度。本棚の造作は8万～12万円程度。スケルトン階段などの工事には別途費用が必要だという。

●1級建築士の尾間紫さんは、「階段下は高さを生かせないので、奥行きをどう活用するかがポイントになる」と指摘する。例えばキャスター付きの可動式の棚であれば、奥に置いても引き出しやすい。生活の動線上に階段下の空間があることも多

く、棚にタオルや掃除道具などの日用品を収納すれば出し入れが便利だ。ただ、安易に壁をなくすと住宅の耐震性能に影響を与える可能性がある。尾間さんは「実績のあるリフォーム業者な

どに相談しながら取り組んでみてください」と話す。



階段の側面を黒く塗っておしゃれな雰囲気にした。窓からは光が入り、開放感がある(東京都世田谷区で)

|| リフォーム前の階段周辺  
スタイル工房提供



# マンション管理組合の「第三者管理方式」に注目

■築年数の経過したマンションが増え、マンション住民の高齢化が目立つようになる中、管理組合の理事会機能を外部に委託する「第三者管理方式」に注目が集まっている。国のガイドライン(指針)も今年6月に改定された。採用すれば、住民の負担軽減につながるが、注意点もある。(読売新聞 2024. 9. 3)

●関東地方にある築約40年のマンション(約20戸)に住む男性(69)は、「輪番制だったマンション管理組合の理事会役員のなり手がおらず、少なくとも6回は理事長を務めた」と話す。男性が理事長を務めていた2022年、総会での議決を経て、第三者管理方式に移行することにした。理事会を廃止し、物件の管理をしていた管理会社がマンションの管理者を務める。住民は理事会役員を務める必要がなくなり、年1回の総会も管理会社が運営してくれる。

◆委託先の「大和ライフネクスト」によると、戸数50戸程度のマンションであれば、委託費用は月額47,740円。同社は22年にこのサービスを始めたが「すでに90件程度を受託しており、マンション管理組合からの注目度は高い」(担当者)という。

●国土交通省が5年ごとに行うマンション総合調査(23年度)で、世帯主の年齢が70歳以上の割合は25.9%で、前回調査よりも3%以上増えた。また同省によると、築40年以上のマンションは23年末で約136.9万戸で、20年後にはその約3.4倍に増加すると見込まれる。こうした高齢化による役員の担い手不足を背景にして、第三者管理方式への注目が集まっている。

## 国土交通省がガイドラインを改定

■同省は今年6月、第三者管理方式についての指針を改定した。管理者業務を委託された管理会社が自社グループ会社と取引する際は総会で承認を得る必要がある。業務の執行状況を監視するための監事を設置し、小規模マンションなどの事情がなければ、弁護士などの外部専門家や住民を選任するように求めている。

◆不動産コンサルティング「さくら事務所」(東京)の土屋輝之さんは「移行する前にはしっかりした

検討が必要」と話す。第三者管理方式になると、理事会を運営するノウハウが住民に蓄積されなくなり、元に戻すことが難しくなる。また、住民のマンション管理への関心が薄れる側面があり、大規模修繕工事などの際、委託先が自社の利益になるような選択をして、工事費が高額に上る可能性があるといった課題も指摘されている。

## ○役員の負担減 ×住民の関心薄れる

■第三者管理方式でも一定の負担は残る。同方式を採用したマンションに住む冒頭の男性は、移行後も監事を2期務めたといい、「手を挙げてくれる人はいない。監事も輪番制を考えている」と話す。土屋さんは、「住民の高齢化が進むなか、金銭的な負担が難しいケースもある。委託先を選ぶ際にはしっかりと説明を受けてメリット、デメリットを把握する必要がある。委託後も、業者任せにせず、住まいへの関心を持ち続けることが必要だ」としている。

## ◆第三者管理方式に関する 国土省の指針(留意事項)

- ・管理者業務と管理業務の担当者を分ける
- ・管理組合財産のある口座の印鑑などは監事が保管する
- ・総会で承認を得た金額以上の支出や、グループ会社との取引等は総会で承認を得る
- ・監事のうち少なくとも1人は外部専門家から選任し、区分所有者からも選任する

## ◆第三者管理方式の メリットとデメリット

メリット	デメリット
役員の時間・精神的負担解消	委託費用が必要
管理組合運営を適正化できる	マンション管理に無関心になる
※「大和ライフネクスト」への取材を基に作成	利益相反に対する監視が必要

# 住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

## 住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

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

当初**3**年固定型 当初**5**年固定型 当初**10**年固定型

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

## リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15**年以内 ご融資額 **1,000**万円以内

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

### ■賢い住宅ローンの考え方

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

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

### ■ローン選択で大事なことは…

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

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

### ■相談するには…

しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口、または、しずおか焼津信用金庫業務サポート部(0120-801-550)までお問い合わせ下さい。お客様一人ひとりに合わせた住宅ローンのご提案から、様々なローンのご相談を受け付けております。まずは、お気軽にお問い合わせください。なお、住宅ローンでの契約者には、育児や教育資金をサポートする、専用の大型カードローンもご用意しております。



しずおか焼津信用金庫業務サポート部  
〒420-0838 静岡市葵区相生町1番1号  
TEL. 054-247-1160

ローンお問合せ フリーダイヤル	住宅資金・個人ローンに関するもの <b>0120-801-550</b> (有料:054-247-1160)	営業時間 月~金 / 9:00~17:00(土・日・祝日及び、12月31日~1月3日は除く)
お客様相談窓口	ご意見・ご要望・お取引に関するもの <b>0120-001-772</b> (有料:054-247-6595)	お電話承り時間 月~金 / 9:00~17:00(土・日・祝日及び、12月31日~1月3日は除く)

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

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

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

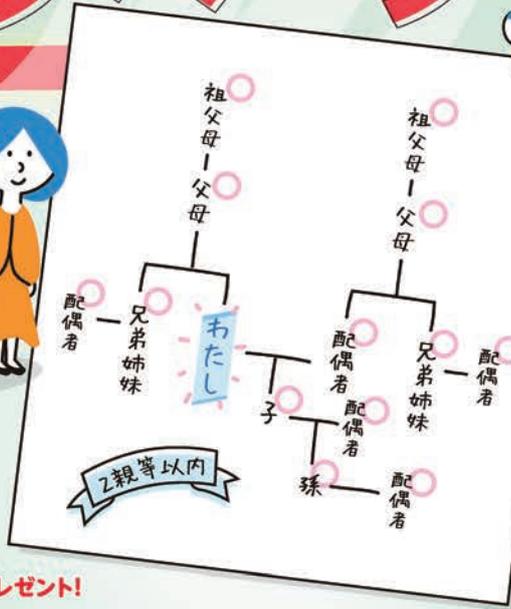
しずおか焼津信用金庫

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

〈静岡ろうきん〉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です
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■



# たっけんカップ

## 第19回 静岡県トレセンサッカー大会 に特別協賛

当協会は昨年度に続き、2024年10月5日・6日の両日、掛川市「つま恋リゾート彩の郷」で開催されたサッカー大会に、青少年健全育成事業の一環として特別協賛した。

本大会が始まって以来、U11(11歳以下)・12(12歳以下)男女40チームがつま恋に集結し、東海大会出場権をかけて、残暑厳しい中、熱戦を繰り広げた。今年の大会は、フィジカル面が充実した選手が多く、激しいフィジカルコンタクトが見られた。

表彰式では宇野会長が、各カテゴリーの優勝・準優勝チームに優勝カップ、準優勝トロフィーの授与を行った。特別協賛者代表のあいさつでは、ハトマーク会員店のPRと共に、2日間がんばった選手や大会関係者等の労をねぎらった。



↑ U12 女子で優勝した西部アカデミー(緑)が攻守にわたり相手を圧倒した。

U12 男子で優勝した静岡トレセン(橙)と準優勝した焼津トレセン(青)・・・タッチライン際で激しく競り合う。



↓ 閉会式で宇野会長が優勝カップを授与する。



# 新幹線物流に熱視線 トラック140台分の潜在需要

JR各社が新幹線物流に力を入れている。潜在需要は大きく、大量輸送が実現すれば物流の人手不足解消にも貢献しそうだ。「本格運用の道が見えてきた」(JR東日本の担当者)。各社は積み降ろしの労力や運搬量の制約などの課題解決へ動きを加速させている。  
(R6.8.25 静岡新聞より)

## ▼鹿児島で水揚げ → 都内の夕食

鹿児島港で早期水揚げされたカツオのたたきを、その日の夕方に東京で味わえる。JR旅客6社は5月、新幹線で即日輸送・販売する商品の紹介イベントを東京駅で開催。会場にはイカめしやアスパラガス、赤福餅など各地の名産品が並んだ。新幹線で荷物を運ぶ貨客混載は2021年ごろからJR各社による取り組みが加速。生鮮品を遠方に速く届けられる利点を生かし、JR他社や他業界との協業も目立つ。

## ▼運転手不足の解消

熱い視線が注がれる背景には、物流の人手不足問題もある。「新幹線物流が普及すれば市場活性化やサプライチェーン(供給網)の効率化につながり、トラックの運転手不足の解消にも役立つ」。野村総合研究所の担当者はこう期待する。野村総研の推計では、新幹線を使った荷物輸送には、



1日に大型トラック約140台分(約900トン)の潜在的な需要が見込める。乗客による座席の利用率を考慮すると、新幹線1編成当たり1~3両程度は荷物を載せるために使うことが可能。専用の貨物用車両をつくらなくても「既存車両で対応できる」(野村総研)と分析する。

## ▼つながった大動脈

新幹線物流の追い風となったのが、今年4月のJR東海の参入だ。北海道から九州までつながり、新幹線が物流の「大動脈」となる可能性が出てきた。JR九州は「九州から中部地区への宅配便は中1日を挟むこともあるが、新幹線輸送では即日配送が可能だ」(担当者)とアピールし、需要獲得へ力を入れている。

昨年から大量輸送のトライアルを始めたJR東は、貸し切りの臨時列車で段ボールなどを700箱運んでみたり、上越新幹線から東海道新幹線に積み替えてみたりと試行錯誤。専用台車を使った積み降ろし作業の検証も行った。今年7月の実験では乗客と一緒に最大300箱を輸送。JR東マーケティング本部の堤口貴子マネージャーは「実現可能な数量が見えてきた。乗客に影響がない範囲で継続的に運べるよう、需要やオペレーションを見極めたい」と意気込む。



JR東日本が行なった新幹線大量輸送の実証実験で運ばれる荷物 (JR東京駅)



東北新幹線の車両に積み込まれた荷物 (青森市)

## 新幹線に貨物専用車両 JR東日本 大量輸送事業化へ検討

(R6.10.3 静岡新聞より)

JR東日本が貨物専用の新幹線車両の導入を検討していることがわかった。JR各社はこれまでも鮮度の高い特産品など単価が高額で小さな荷物を、新幹線の空席を活用して輸送してきた。専用車両の導入が実現すれば初めてとなる。JR東日本は2025年度にも新幹線による大量輸送を事業化し、収益強化につなげたい考えだ。

運送業界は、残業規制の強化で、トラック運転手不足などにより物流が滞る「2024年問題」に直面している。新幹線での大量輸送が本格化すれば、こうした物流の停滞の緩和につながると期待されている。新幹線輸送は遠方に早く届けられるのが強みだ。JR東日本は、乗客数や貨物の需要などを見極めた上で専用車両を採用するかどうかを判断する方針。

専用車両は、座席を取り除くほか、乗降用のドアを大きくして荷物を出し入れしやすくするなどの改良を加える。乗客を乗せた通常の車両に連結して使うことを想定しているが、将来的に1編成すべてを貨物専用にするのも視野に入れる。JR東日本は、東北新幹線などで荷物の大量輸送の実証実験を既にしている。今後も単価の高い小さな荷物を中心に扱うことを想定している。

## お知らせ

### 必要な手続きとらないと法人登記が抹消される みなし解散にご注意！



株式会社の取締役の任期は、原則2年(最長10年)と定められています(会社法)。そのため、少なくとも10年に1度は、取締役の交替や重任(再任)の変更登記がされるはずですが、

法務局は、令和6年10月12日頃、最後の登記から12年間まったく役員の変更登記がされていない株式会社(会社法により有限会社も含まれます)に、事業を継続しているかどうかの確認通知を出します。

事業を継続している会社が、公告日(10月12日頃)から2月以内に法務局に、継続している旨の届出と必要な登記をしないと場合は、当該法人はみなし解散となります(登記官の職権)。過料(最大100万円)にも処せられますのでご注意ください。

## 2024年6月18日～9月10日の新入会者・退会者 第5回理事会(2024年9月17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	TEL	会員区分	免許番号	支部
エイアンドエヌ合同会社	前田 東裕	前田 浩二	414-0033	伊東市馬場町1-11-15	0557-55-9805	正会員	静岡県知事(1)014853	東部
伊いな不動産(株)	山崎 肇	山崎 肇	410-2511	伊豆市宮上99-1	0558-79-3117	正会員	静岡県知事(1)014865	東部
(有)ベストワーク	稲村ルミ子	稲村 良弥	410-2411	伊豆市熊坂305	0558-72-1013	正会員	静岡県知事(1)014864	東部
(有)マルトモサービス	露木 友和	齋藤 信弘	411-0022	三島市川原ヶ谷610-1	055-973-0750	正会員	静岡県知事(1)014861	東部
大藤総合開発(株)	町田 直繁	遠藤 準一	410-0022	沼津市大岡1705-4	055-928-6570	正会員	静岡県知事(1)014847	東部
(株)CRANE	飯塚 敏夫	中野 英徳	410-0059	沼津市若葉町22-8	055-929-2088	正会員	静岡県知事(1)014858	東部
(株)エントリジャパン	筒井 幹雄	筒井 幹雄	416-0906	富士市本市場211-4	0545-67-5330	正会員	静岡県知事(1)014883	東部
POTWELL(株)	井鍋 宏紀	井鍋 宏紀	416-0924	富士市水戸島本町7-34 コーポラス石川102号	0545-38-9710	正会員	静岡県知事(1)014876	東部
タマホーム(株) 清水店	谷米 信哉	内田 亮	424-0806	静岡市清水区辻1-10-20	054-371-6300	準会員	国土交通大臣(5)006857	中部
(株)静岡令和不動産	深澤 利拡	深澤 利拡	422-8044	静岡市駿河区西脇916-3 リンクスクエア西脇101号	054-293-5666	正会員	静岡県知事(1)014850	中部
シダ住建(株)	志田 政彦	増岡麻由美	422-8044	静岡市駿河区西脇37-1	054-282-6681	正会員	静岡県知事(1)014868	中部
合同会社TF	古屋 周治	古屋 周治	420-0846	静岡市葵区城東町42-16	054-659-6121	正会員	静岡県知事(1)014849	中部
(株)ヒノキヤグループ すまいカンパニー静岡南(営)	村田 幸久	村田 幸久	422-8041	静岡市駿河区中田2-3-6	050-1702-1936	準会員	国土交通大臣(1)010420	中部
(株)ライフランド	岡村 孝亮	岡村 未来	420-0831	静岡市葵区水落町15-16-1	054-663-2400	正会員	静岡県知事(1)014851	中部
タマホーム(株) 藤枝住宅公園店	山口裕太郎	河畑 宣章	426-0046	藤枝市高洲1-5-29	054-634-0711	準会員	国土交通大臣(5)006857	中部
中央不動産(株) 焼津・藤枝店	山本 健太	山本 健太	425-0072	焼津市大住327-3	054-629-0021	準会員	国土交通大臣(1)010621	中部
長谷川建設(株)	長谷川貴生	村田 龍亮	421-0304	榛原郡吉田町神戸652-1	0548-32-1422	正会員	静岡県知事(1)014873	中部
(有)マルジン総建	五加 仁	五加 仁	426-0015	藤枝市五十海4-13-5	054-646-2357	正会員	静岡県知事(1)014862	中部
(株)Romans	鈴木健一郎	荒木久仁子	421-0218	焼津市下江留2204	054-622-1106	正会員	静岡県知事(1)014863	中部
(株)ドゥプランニング	落合 通雄	落合 章吾	439-0031	菊川市加茂5522	0537-29-5945	正会員	静岡県知事(1)014870	西部
(株)IMAEDA 不動産事業部	松井 洋介	松井 洋介	430-0928	浜松市中央区板屋町536	053-450-5678	準会員	静岡県知事(3)013370	西部
(株)大得	大塚 美秀	野口由希乃	430-0834	浜松市中央区松島町188	053-488-5566	正会員	静岡県知事(1)014866	西部
浜名土地開発(株)	岩崎 亘孝	岩崎 亘孝	434-0017	浜松市浜名区豊保283-9	053-588-0566	正会員	静岡県知事(1)014879	西部
(株)みらいえ不動産	筑地 正記	江島 克弥	435-0016	浜松市中央区和田町75-2 ビジネスパーク和田5号	053-582-8813	正会員	静岡県知事(1)014874	西部
U2JAPAN(株) 浜松店	種石 由紀	種石 由紀	433-8114	浜松市中央区葵東2-13-24	053-401-0875	準会員	国土交通大臣(1)010179	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	ハッピーロード	東 部	(株)ババまるハウス 富士支店	中 部	北川不動産	西 部	J E T R U S T(株)
	ACAO REAL ESTATE(株)		マイホームフジ		大成地所		(株)style casa
	(有)永代不動産		三浦土地建物コンサルタント	カネトヨ(株)	テイオーホーム(株)		
	(株)ホテルサンバレー	(株)ハウズドゥ・ジャパン 東静岡店	(有)共栄興商	マルアイ不動産			
	明電興産(株) 沼津支社	中 部	(株)ユニバーサルホーム 静岡南店	西 部	グリーンプランニング古川		
	(有)北		(株)リアルエステート 静岡店		泰平不動産		
	(株)東静岡工業		飛鳥建設(株)		タカス		

以上、新入会者25名、退会者25名、2024年9月10日現在の会員数は、2,625名

2024年9月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
9月3日	本 部	第3回 総務財政委員会	
〃	静 岡	テロ対策ネットワーク静岡 総会	
5日	本 部	第2回 県指定講習会	(受講者38名)
6日	本 部	第6回 会務運営協議会	
7日	牧之原市	空き家ワンストップ相談会	
9日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	本 部	第3回 情報提供委員会	
〃	〃	第1回 中間監査	
11日	浜 松	西部支部会館の借地相続人との打合せ	
12日	本 部	第3回 地域活性化委員会	
13日	本 部	第2回 不動産コンサルティング協議会 理事会	
17日	本 部	第5回 理事会	
20日	名古屋	東海不動産公取協 調査指導研修会	
〃	静岡・浜松	科学技術高校、クラウンパレス 訪問	(取引士試験の打合せ)
24日	本 部	第7回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
〃	〃	月例法律相談	(来館相談5件)
25日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者69名)
〃	〃	グランシップ訪問	(取引士試験の打合せ)
26日	浜 松	試験運営説明会 (アクトシティ会場)	
27日	沼 津	試験運営説明会 (キラメッセ会場、プラサヴェルデ会場)	
〃	浜 松	試験運営説明会 (クラウンパレス会場)	
28日	静 岡	試験運営説明会 (科学技術高校会場)	
〃	本部・島田	空き家ワンストップ相談会	
30日	本 部	愛知県宅建協会 来館	(支部機能移転の件)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談13件、電話相談260件)
Webシステムによる取引士法定講習 (9月分)			(受講者46名)

2024年8月 宅建ローン等の実績 (8/1~8/31)

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	48	47	41	—	136件
	金額	37億3,332万円 (土地1、新築戸建101、中古戸建26、中古マンション8)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	4	0	—	4件
	金額	1億2,130万円 (新築戸建3、その他1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	0	0	0	0件
	金額					



# LINE公式アカウント

# ただいま大募集



従業者の方も  
是非ご登録ください

研修会・法令改正等、  
業務に役立つ情報発信中



公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会