

(毎月発行)

2024年(令和6年)12月号

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

宅建しずおか



青葉おでん街(静岡市葵区)
静岡市公式サイト「静岡の夜景」より

「スマイミー静岡」情報 ……2

第10回 **パソコン講座** ~クリスマスプレゼント企画~

Topics ……4

牧之原市が進める**土地区画整理事業**の完成近づく **マンションの防災訓練** 他

取引紛争の事例と解決 ……8

【**売買**】**決済期限を延長した際、融資特約期日**については延長の合意をしておらず…

【**賃貸**】**賃借人行方不明による契約終了等の主張をめぐるトラブル**

全宅住宅ローンのご案内 ……10

フラット35、フラット50、買取再販ローン「希望」

Topics ……12

「**家じまい**」**地方ほど困難、認知症患者受入れ「グループホーム」**早わかり 他

安心・簡単・便利 ……16

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!

国土利用計画法 ……18

ご存じでしたか? 届出必要Q&A

宅地建物取引士資格試験 ……19

県内8会場で**5,050名**が受験

2024~2025 役員紹介 ……20

正副会長等執行部・4委員会

Topics ……22

片付けは**防災の第一歩** **家具固定まず100円から** **空き家窃盗急増** 他

提携金融機関より ……28

静岡県労働金庫

Vol.508



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。

スマイミー静岡

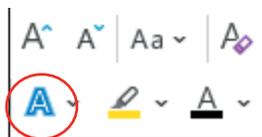


第10回 パソコン講座

WORD で縁取り文字を作ってみよう。メリハリが出ます！

① 縁取りしたい文字を選択する。

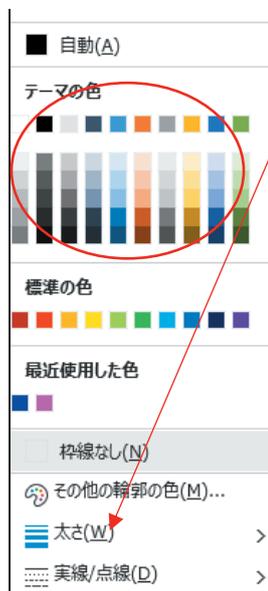
② ホームタブの赤丸部分を左クリック。



③ 表示された赤丸部分を左クリック。



④ 赤丸部分を左クリックし、緑の色を選択する。



⑤ 緑の色の太さはここから選択。

※太さや色をやり直す場合は、もう一度文字を選択してください。
※ ある程度の大きさがないと、綺麗になりません。

⑥ 出来上がりは下図。

※白色で、太さ 1.5pt で縁取り。

※背景に色をつけるとより強調される。

**出来上がりは
こんな感じ**

< 年末年始のお知らせ >

12月28日(土)～1月5日(日)まで、冬季休暇となります。

スマイミー静岡ヘルプデスクも、お休みとなります。ご迷惑をお掛けいたしますが、よろしくお願いいたします。

スマイミー静岡からの、レイズ連動については、レイズの休止期間(2024年12月27日(金) 23:00～2025年1月4日(土)7:00)は連動が行われませんので、ご承知おきください。

スマイミー静岡7周年 プレゼント企画

第2弾 クリスマスプレゼント

問題 ちよいムズ

- ① 今、あなたの目の前に三つの箱がある。三箱のうち、どれか一つにはお米券5,000円分が入っており（当たりの箱）、残りの二つは空箱になっている（外れの箱）。
- ② まず、あなたは三つの箱の中から、当たりの箱だと思うものを一つだけ選ぶ。
- ③ その後、当たりの箱を知っている **たくすけ** が、あなたが選ばなかった残り二つの箱の中から、外れの箱の一つを選んで開ける。
- ④ それを見たあなたは、箱を再選択することが出来るが、当たる確率を高めるためには、選択した箱を変えるべきか？



A



B



C

(例) あなたは最初に A の箱を選んだ。
たくすけは、残った2箱のうちから、B の箱を開けて、それは空箱（外れ）だった。
それを見たあなたは、改めて箱を選択することが出来る。

回答の選択肢

- ① 最初に選んだ箱から変えない。（変えても変えなくても当たる確率は変わらないから）
- ② 最初に選んだ箱から変えない。（変えない方が当たる確率が高いから）
- ③ たくすけが開けなかった箱に変える。（変えた方が当たる確率が高いから）
- ④ たくすけが開けた箱に変える。（いちかばちかだ）



答えが分かった方は、下記のフォームから、ご応募ください。正解者には、抽選で2名様に米券5,000円分（4,400円相当と交換可能）をお送りいたします。

https://st-sc.co.jp/deta/apply_form02.html



回答締切日 ▶ 2025年1月5日（日） ※宅建協会会員が対象の企画です。

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



牧之原市が進める土地区画整理事業の完成近づく

■静岡空港が開港15周年を迎えた中、牧之原市が付近で進める「新拠点」の土地区画整理事業の完成が近づいてきた。10年前に構想がスタートした一大事業は、好立地を生かして市に人を呼び込めるか。県外事例（南紀白浜空港）と比較しながら、空港を活用したまちづくりについて現状や課題を探る。（静岡新聞 2024. 9. 10）



市が開発を進める新拠点の予定地（赤枠内）
|| 牧之原市東萩間（市提供）

区画整理 住宅用地の造成工事完了

●静岡空港から南西に車で10分、牧之原台地に広がる大茶園の中を進んでいくと、牧之原市が「高台開発」と銘打って区画整理を進める「新拠点」が見えてくる。現在、住宅用地の造成が完了したところだが、構想は西原茂樹前市長時代にさかのぼる。市の第2次総合計画（2015～22年度）で高台開発を重点施策として掲げた。東名高速牧之原インターチェンジ（IC）と静岡空港の近隣に位置する交通ポテンシャルの高さから、「市の新たな玄関口」として、交流人口の増加や雇用創出の狙いがあった。23年1月に地権者らでつくる土地区画整理組合が設立し、造成工事を進めてきた。

商業、産業、住宅が集積する街に

◆市は、完成した住宅用地に続き商業、産業用地の造成工事を25年夏までに終え、27年度中の街開きを目指している。商業用地では、市などと業務

協定を結んだ大和ハウス工業が主体となり、今後モール型ショッピングセンターを視野に大規模商業施設の誘致を目ざす。市新拠点整備室の西川浩年室長は、「空港周辺にこれまでなかった滞在場所を作ることで、経済効果を生みたい」と意気込む。市が静岡経済研究所に依頼して実施した調査では、大型商業施設や住宅などを整備した場合、初期投資による経済波及効果は、最大のケースで321億円が見込まれる。一方で「空港を利用する市外や国外の人にとって魅力的な施設が建たなければ、効果は限定されてしまう」との懸念も。

2次交通の脆弱さに課題、どう克服？

◆2次交通の脆弱さも今後の課題だ。新拠点周辺から牧之原市の中心市街地の沿岸部までは離れていて、住民は行政サービスなど受けづらいが、主要な公共交通機関であるバスの運行本数は少ない。空港から新拠点まで現状の移動手段は自家用車や

タクシーのみ。西川室長は「空港からどうやって新拠点まで誘客するかがポイント。バス路線の拡充などを検討していく」とした。

人が集う魅力の“まち”へ

◆市は9月、新拠点に設ける2つの公園の活用方法を模索する市民向けのワークショップを開いた。11月には用地の一部を広場として開放し、実験的にイベントを開催する。市内

で子育てをする女性(28)は、「早い段階から住民がまちづくりに携われるのはありがたい。高台だけ



造成工事が終了した住宅用地
11月上旬、牧之原市東萩間

でなく空港利用者や市外の人々の需要も聞き、若くも来たいと思えるまちにしてほしい」と期待した。

【参考】和歌山県・南紀白浜空港と周辺地域の活性化事例

■地方空港の活性化と周辺地域の活性化が共にうまくいっている事例がある。
和歌山県・南紀白浜空港と白浜町など周辺地域だ。同空港の22年度の搭乗者数は過去最多の23万人超、10年前の2倍以上という。(静岡新聞 2024. 9. 10)

地方創生と空港発展 両輪で

●和歌山県の南紀白浜空港は2019年に公共施設等運営権制度(コンセッション)を導入し、運営会社の南紀白浜エアポート、県、周辺自治体が連携しながら、ビジネス客の誘致や2次交通の拡充に取り組んできた。「空港型地方創生」を掲げ、空港利用拡大と周辺地域の活性化を相乗的に進めている。

◆空港からほど近い「南紀白浜空港展望広場」にある「オフィスクラウドナイン」は、白浜町内に複数あるレンタルオフィス施設の一つ。県外からのICT企業などが入居するオフィスエリアとリモートワークができる一般エリアに分かれる。「空港から徒歩5分」イコール「東京から飛行機で60分」というアクセスの良さを売りに多くのビジネスマンを招き入れる。

◆白浜町は空港から近い利便性に、白浜が美しいビーチや温泉、パンダのいるアドベンチャーワールドなどの観光資源を踏まえ、17年頃から休暇を楽しみながら仕事をするワーケーション

を推進してきた。観光目的で訪れる利用客が夏と週末に偏っていた空港としても、平日の搭乗者数を増やしたい狙いがあり、ワーケーションのプログラム提案や手配を行い、企業ニーズを開拓している。

周辺の2次交通課題にも対策

●周辺の2次交通課題にも対策を講じてきた。南紀白浜エアポートは近隣の町とレンタサイクルに関する協定を結び、紀南エリアで自転車を乗り捨てできる態勢整備を進めた。同社の池田直隆オペレーションユニット長は「自治体が単独でやっても利用者の活動範囲は限られる」と指摘し、広域連携の重要性を語る。24年は夕方以降の移動手段が少ない点を改善しようと、JR西日本と協力しながらオンデマンドバスの実証実験も実施した。

◆池田ユニット長は「空港の活性化は地域の活性化から。コンセッション以降、官と民の2馬力でやってきたことが少しずつ結果に結びついている」と話した。

コロナ禍で中止の マンションの防災訓練 が復活

■コロナ禍で中止になっていた対面での防災訓練を復活させたマンション管理組合が目立つ。災害に対する住民の意識を高めるだけでなく、訓練によって、管理組合役員ら運営側の対応能力を高める重要性を専門家は指摘している。(読売新聞 2024. 10. 1)

「運営側」の対応能力を上げる

●東京都日野市にあるマンション「ニューロシテイ」(15階建て、707戸)では9月中旬、防災訓練が行われ、住民約100人が参加した。火災報知器が鳴った後、マンション管理組合役員の誘導でテントが設営された広場に避難。水の入った消火器による消火訓練やAEDによる救命訓練などが行われた。防災倉庫見学会では、「ここが9つある防災倉庫の1つ。発電機やポータブルトイレなどの災害用品を備蓄してあるので、非常時に使用できます」という役員の説明に対し住民から「非常時には誰が倉庫のカギを開けるのですか」、「ポータブルトイレは何回分使えるのですか」など積極的な質問が相次いだ。マンション管理組合理事長の久保良生さん(54)は「交流会などを普段から開いており、コミュニケーションがとれています」と話す。



水を使った消火器で訓練を行う「ニューロシテイ」の住民(東京都日野市で)

コロナ禍では防災訓練は中止

◆ここ数年間、コロナ禍で防災訓練が行われていない自治体やマンションが多数だったが、23年に小規模な訓練を再開。24年はコロナ禍前と同様、テントを設営しての本格的な訓練を行うことができた。副理事長の天沼孝司さん(74)は、「何がどこに備蓄されているかなど、訓練を仕切る中で知る

ことも多かった。訓練を経験した役員が増えれば、マンション全体の防災力が上がる」と語る。

重要なのはヒトの力、訓練が必要

●全国にあるマンションの管理組合理事長ら約250人が参加する「マンション管理組合理事長勉強会(RJC48)の代表で、マンション管理士の応田治彦さんは、「訓練に参加した住民の数で成功・失敗を判断するのは違っている。重要なのは、訓練の設営などを担う「運営側役員」の出席人数を確保できるかどうかだ」と指摘する。マンション管理組合の役員とは、管理組合理事会構成員(理事・監事)のことだが、働き盛りの世代も多く、災害時にマンションにいないことも考えられ、残っている少人数の住民で対応に追われる可能性もある。そこで、役員以外からも防災活動に参加する人ができるよう、スキルアップをめざす工夫が求められる。例えば、訓練前に、階ごとの防災当番を指名し、当日だけ参加してもらうのも一案だ。応田さんは「例えば、備品の無線機をどう使うか、レクチャーを一度でも受ければ、有事のとき役立つはず」と話している。

大切なヒトのつながり

●応田さんはまた、マンション管理規約のチェックもしてほしいと言う。ひな型として使われている国土交通省作成の「マンション標準管理規約」は2016年に改正されて、災害などの緊急時

に、理事長や委任された人が専有部分に立ち入ることができることを盛り込んでいる。それで、古い管理規約のままであったら、見直しを考えてほしいと言う。応田さんは最後に、「防災対策とコミュニティー作りは表裏一体であり、防災訓練などを通じて住民同士『顔の見える関係』を構築することを大切にしてください」と助言した。

多核連携型コンパクト・エコシティめざす高松市

■高松市が人口減少を見据え、中心部だけでなく周辺拠点への人口集積を目指している。重要な役割を果たすのが公共交通機関で、市は高松琴平電気鉄道(琴電)と協力して立て続けに新駅の整備を進めている。鉄道とバス路線を効率的につなぐことで利便性を高め、持続可能なまちづくりにつなげる。(日本経済新聞 2024. 10. 1)

バスと鉄道をつなぐ新駅 続々開業

●高松市と香川県琴平町を結ぶ琴電の琴平線では、2026年度末までに新駅が開業する。開業準備が進む太田-仏生山駅間は、高松市中心部から約5km離れたところにある。より中心部に近い三条-太田駅間では20年に伏石駅が開業した。駅舎の整備費用は国と香川県、高松市が負担した。狙いは公共交通の利便性を高めるための「交通結節点とする」(高松市交通政策課)ことだ。伏石駅は琴平線と高松自動車道が交差する場所にある。同駅前には琴電グループの「ことでんバス」のバスターミナルがあり、郊外地域とつないでいる。伏石駅の東側にはコンベンション施設「サンメッセ香川」や香川大学創造工学部、県立図書館、大病院が立地、南には高松空港もあり、駅前からこれら施設を結ぶバス路線、市内循環バス、高松市と徳島県を結ぶ高速バスの停留所でもある。

都市機能集約、交通網が軸

●太田-仏生山駅間で整備する新駅でも同様の取り組みを進める。東西それぞれにバスターミナルを設け、郊外へ向かう路線を設ける方針だ。中心部から交通結節点までは鉄道、そこからはバスで郊外へという流れを描く。市のコンパクト・エコシティ構想に欠かせない公共交通機関への期待と、厳しい状況への危機感がある。四国全体で進行する少子高齢化は高松市も例外ではなく、運転が難しくなった高齢者などのため、公共交通の維持はより重要になるが、市内を走る交通機関は、利用低迷や乗務員不足により減便が相次ぐ。ことでんバスも運転手に残業規制が適用される「2024年問題」の影響を受け、24

年4月から1/4以上減便した。交通結節点を軸にしたバス路線の再編は、鉄道とバスの競合区間が減ることによる効率化につながる。ことでんバスの路線再編では、多くのルートで減便し2ルートを廃止したものの、伏石駅を通る路線は新設した。琴電では設備の老朽化が進み、23年には踏切の遮断機が下りない状態で列車が侵入するトラブルが相次いだ。老朽化が要因の一つと考えられている。使用年数が60年を超える車両もある。安全設備に関しては国と県が費用を補助してきたが、24年度からは高松市など沿線市町も支援することになった。高松市は、琴電が26年度中の導入をめざす車両の新造費用も補助する予定で、計1億4000万円を24年度予算に計上している。

LRT運行など各地で取り組み

■全国の地方都市はそれぞれ公共交通を生かしたまちづくりを模索している。成功例といえるのが、宇都宮市と栃木県芳賀町を結ぶ次世代型路面電車の「芳賀・宇都宮LRT(ライトライン)」だ。両自治体が軌道や車両など設備を持ち、運行は第三セクターの宇都宮ライトレールが担う「公設型上下分離方式」を採用する。

LRTは通勤・通学客に加え、買い物客らの支持も集める。23年8月の開業から1年強で累計乗客数は500万人を突破した。高松市の担当者も視察したが、導入には「事業費に見合う需要が見込めない」と慎重だ。

◆公共交通を支えるため、地域で新たな財源を確保しようとする動きもある。滋賀県は公共交通の維持を重要課題の一つとし、三日月大造知事が主導して「交通税」の導入を検討している。





決済期限を延長した際、融資特約期日については延長の合意をしておらず、融資特約は効力を失ったとされた事例

事案の概要

令和2年7月22日、売主X（原告・宅建業者）は、収益物件建築目的で本件土地につき買主Y（被告・個人）と次の内容の売買契約を締結した。

- ア) 売買代金：1億4500万円 イ) 手付金：700万円
ウ) 支払時期：9月30日 エ) 違約金：1450万円
オ) 融資特約：「8月21日までに融資の全部または一部について金融機関の承認を得られないときは、本件契約は自動的に解除となる。その場合、売主は買主に受領済金員を遅滞なく返還する。」

なお、本件売買契約には、売主X側の媒介業者としてAが、買主Y側の媒介業者としてBがついていた。

Yは2つの金融機関（甲銀行・乙信金）に融資を申し込んだが、内、甲銀行は8月中旬に融資否認となったため、8月17日頃、BはAに「乙信金からは承認される見込みであるが、支払期限の9月30日に間に合わない可能性があるので、支払期限、所有権移転・引渡し・登記申請の日を10月16日に延長して欲しい」との旨を申し入れた。

その際、Bは、売主側が本件融資特約の延長について了承していないことを認識しながら、それ以上の交渉を行わなかった。他方、BはYに対しては、本件融資特約も同じように延長された旨を説明した。

その結果、9月1日、支払い期限を10月16日まで延長する旨の覚書が締結されたが、当該覚書には融資特約期限に関する記載はなく、その点が話題に上ることもなかった。

10月2日、乙信金からも融資否認の通知を受けたため、Yは、延長後の支払期限である10月16日、金融機関から融資の承認が得られなかったことを理由として本件契約を解除する旨をXに通知した。

11月3日、Xは、Yに、残金支払いがなければ債務不履行解除のうえ違約金として手付金との差額750万円を請求する旨を通知した。

Xは、第一審訴訟（京都地判令4・7・1）において当該750万円の違約金支払を求め、Yは、反訴として融資特約適用による700万円の手付金返還を求めた。

第一審訴訟においてYは以下を主張した。

- ①本件契約は8月21日の経過により自動的に白紙解除された。
- ②もしくは、本件契約期限が9月1日付覚書によって10月16日に延長されたことにより、本件融資特約の期限についても10月16日まで延長され、同日の経過により

自動的に白紙解除された。

第一審は、Xによる違約金請求を認容し、Yの請求を棄却したため、これを不満としてYが控訴した。

判決の要旨

控訴審（本件訴訟）においても、裁判所は次のように判示して、Yの請求を棄却した。

Yが8月21日までに金融機関から融資の承認を得られなかったため、YはBに、本件契約の存続とともに本件融資特約の延長を希望したが、これを受けたBは、Xが本件融資特約の延長を承認していないことを認識し、それ以上の交渉をせず、AとBは本件契約の支払期限等を延長することを確認し、その旨の覚書を作成することとしたというのであるから、XY間で本件契約の存続及び支払期限等の延長については合意が成立したものの、本件融資特約の延長については合意が成立していないことが明らかである。

そうすると、本件融資特約は効力を失ったと評価され、本件契約が本件融資特約により8月21日又は10月16日の経過をもって自動的に解除されたとは認められない。

これに対し、Yは、Yが金融機関からの融資で売買代金を決済することは当初から予定されており、Yが支払期限等についてのみの延長を希望しないことはXも十分認識していた旨主張する。しかし、Bは、7月末頃、Yは甲銀行の融資が否認されても、乙信金なら承認される見込みである旨を伝えていることや、Aは、Bに対して本件融資特約の延長を認めない旨を明確に伝えていることからすると、Yが乙信金から融資を受けて残代金を決済できる見込みがあるから、本件融資特約の延長は求めず、支払期限等の延長を求めることで足りるものとXが認識したとしても何ら不自然なこととはいえないから、XY間において本件融資特約を延長する旨の合意があったとみることはできない。

また、Yは、9月1日付覚書が本件融資特約の期限である8月21日より後である点を指摘するが、8月21日までに、XY間において、本件契約を存続させることを前提に支払期限等を延長することを確認したと認められ、本件覚書の作成自体が8月21日以降であるからとあって、本件契約が本件融資特約により8月21日の経過をもって自動的に解除されることにはならない。

そして、XはYに対し、引渡し等の準備が済んでいる旨を通知したうえで残代金を支払うよう督促し、Yは支払わなかったのであるから、Xによる債務不履行解除によってYは本件契約に基づく違約金支払い義務を負う。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃借人行方不明による契約終了等の主張について特約による終了は否定され賃貸人の立退料提供による解除の申入れが認められた事例

事案の概要

Y(被告)は、平成27年1月25日、Bとの間で、B所有建物の一室(本件建物)について次の条件で賃貸借契約(本件契約)を締結した。なお、賃貸人であったBが平成29年1月に死亡し、X(原告)が相続した。

(賃貸借契約の概要)

賃料：月額5万7000円

期間：平成27年1月29日～平成29年1月28日(2年間)

特約：賃借人は、1か月以上留守にする場合には、あらかじめ賃貸人に通知しなければならない。万一、無断不在2か月に及ぶ場合は、賃借人において賃借権を放棄したものとみなし本件賃貸借契約を終了する(本件規定)。この場合、賃貸人は、本件建物に遺留された賃借人所有の物品について、賃借人の連帯保証人又は公正なる立会人の立会いを求めて遺留物を本件建物内から搬出し、現物保管又は換価の上、金銭を保管することができる。

本件契約は、その後2度合意更新され、更に令和3年1月29日、法定更新された。Yは、2度目の合意更新の後、行方不明となり、連絡が取れず、Xの申立てにより、東京家庭裁判所から令和4年3月4日、Yにつき、不在者財産管理人としてA弁護士を選任する旨の審判がされた。

本件契約に基づく賃料は、Yの預金口座からの自動引落しによって保証会社に支払われており、賃料の不払は生じていない。

Xは、令和4年7月20日、Y(不在者財産管理人)に対し、本件規定に基づき本件賃貸借契約が終了した旨の通知のほか、仮に終了が認められない場合に備えて借地借家法27条1項に基づく解約の申入れの意思表示をし、本件訴訟を提起した。なお、Xは、本件訴訟において、Yに対し、本件建物からの立退料として50万円の提供を申し出た。

判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、Xの主位的請求は棄却し、予備的請求は認容した。

(1) 本件規定の有効性について

建物賃貸借契約において、賃借人の無断不在、長期不在から、建物の腐朽、損傷の恐れが生じ得ることで賃貸人の利益を損なう可能性はもとより、これらの事情により他の居室の賃借人の生活にも悪影響を与える可能性も否定できないし、また、連絡が取れないこと等により、防犯・防災の観点からも相応の支障が生じ得ること等に鑑みれば、長期不在等を解除事由と定めた本件規定の必要性、合理性自体は肯定し得るところではある。しかし、Yが平成31年

1月頃から連絡が取れず、行方不明となってから相当期間(約4年)経過しているものの、①Yが行方不明となった事情(本人の意思によるものか否か等)は明らかにされておらず、②Yの基本的な義務である賃料の支払も、結果として遅滞なく履行されていること、また、③賃貸借が開始されて以降、二度の合意更新もされており、Yによる過去の本件建物の利用に問題が無かったことがうかがわれること、そして、④Yの不在により本件建物を含む一棟の建物の賃貸管理に限って言えば、現時点において具体的な損害、不利益が生じているとまではいえないこと、また、⑤高齢のYからすれば、引き続き住居としての本件建物を確保しておく必要性が高いことを指摘することができる。

以上によれば、現時点で、賃貸人であるXとの信頼関係が破壊されたとまでは即断し得ず、本件規定が適用されるべきものとまではいえないから、本件規定に基づき本件賃貸借契約の終了を前提とする主位的請求には理由がない。

(2) 解約の申入れに係る正当事由の有無

前説示のとおり、信頼関係が破壊されたとまでは即断し得ないものの、①本件建物を含む一棟の建物が現在、建築後約57年であって、相応の老朽化がうかがわれ、従前から建替えを予定していたところ、他の賃借人もXによる建替えの意向を踏まえ、既に退去し、遅くとも令和5年4月までの退去が確定していること、他方で、②Yと相当期間にわたり連絡が取れず、本件建物の状況確認等はもとより、任意の明渡し交渉等もできず、かかる交渉等の関係でX側に一定の支障が生じていたことは否定し得ない、そして、③Yが今後、本件建物に帰宅する可能性を示唆する事情は見当たらず、そのため、本件建物を含む一棟の建物の建替えができないまま推移し、上記②の支障も解消せず、かかるXの不利益が増大することが見込まれるところ、これらにつき、正当の事由を裏付ける事情として評価するのが相当である。加えて、Xは、補足的に、正当の事由の補完事由として、損失補償基準における借家人の補償額の算定方式を参照しつつ、それよりやや多額になる50万円の立退料を提示しており、これは、Yの不利益等を十分に考慮しても、正当事由を補完する立退料として相当(賃料の約8.7か月分)と認める。

(3) 結論

Xの主位的請求は理由がないから棄却すべきであるが、予備的請求については、Yに対し、50万円の立退料の支払と引換えに本件建物の明渡し等を求める限度で理由がある。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

全宅住宅ローンご利用のメリット

【フラット35】【フラット50】

対応力

当社の専門スタッフが皆様のご相談に素早く対応させていただきます。

スピード力

事前審査—当日または翌日回答
本審査—申込書類到着後2～3日での回答
※申込内容によっては、お時間をいただく場合があります。

相談力

ご融資終了後まで、お客様に寄り添った形でサポートさせていただきます。

提案力

ご納得のいく内容でご融資となるよう提案・助言をさせていただきます。

中古(既存)住宅 販売促進キャンペーン実施中！
事務取次手数料 **100,000円(消費税込)** のお支払い！

対象エリア	全国
対象物件	中古(既存)住宅 マンション(30㎡以上)・戸建て(70㎡以上) ※住宅金融支援機構の技術基準に適合する物件
融資額	3,000万円以上
キャンペーン期間	令和6年10月1日～令和7年2月末日 (本申込受理分)
融資手数料	お客様負担2.2% (消費税込)

子育て世帯を応援する【フラット35】
子育てプラス (最大年▲1.0%) が好評受付中！



人と住まいをつなぎます。
全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047

東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル1階
TEL03-3252-1830 FAX03-3252-1831

<https://www.zentakuloan.co.jp>

関東財務局長(6)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資
買取再販ローン「希望」好評取扱い中！

全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階

TEL03-6206-0431 FAX03-3252-8288

<https://www.zentakufinance.co.jp>

貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号 日本貸金業協会会員第003559号
宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



2024.10

仕入・リフォーム一括融資

買取再販ローン

希望



6ヶ月間
固定金利
有担保コース

年2.25%

2024年10月に融資実行するお客様の適用金利
(申込・融資内定日問わず)

最新の金利はHPでご確認下さい
(金利は毎月改定を行っております)

全宅ファイナンス

検索



保証人
不要!

1件8,000万円以下、1社合計3億円まで何度でも利用可能!

中古住宅仕入時に
リフォーム代・仕入れ仲介料まで
100%一括融資!

会社設立一年以上、
宅建免許取得一年以上、
決算書1期以上あれば審査の対象!

競売物件も可!
是非お問い合わせ下さい!

※お申込みにあたっては、所定の審査をさせていただきます。

- 融資期間：原則1年以内
- 返済方法：期日一括
- 融資手数料：融資残高1億円未満の場合、
融資金額の2.0～2.5% (税込2.2～2.75%)
融資残高1億円以上の場合、
融資金額の1.0～1.5% (税込1.1～1.65%)
但し最低金額を10万円 (税込11万円) とする。
- 適用金利：6ヶ月以内は固定年利2.25%
(2024年10月時点)、6ヶ月超1年は
年利6.0%以内
手数料と支払利息を合計した実質
金利は年率4.25%～15.0%
- 遅延損害金：年18.0%
- 担保条件：融資対象物件に弊社を第1順位とする
抵当権を設定
- 対象物件：新耐震基準を満たし法令に適合
する中古建物

諸条件・必要書類等、その他のお問い合わせは下記まで



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社



貸金業者登録番号: 関東財務局長(6)第01453号 宅建業免許番号: 東京都知事(4)第87476号 日本貸金業協会会員 第003559号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階
TEL: 03-6206-0431 FAX: 03-3252-8288
<https://www.zentakufinance.co.jp>



貸金業務にかかる相談・苦情窓口 日本貸金業協会貸金業相談・紛争解決センター 0570-051-051(指定紛争解決機関)
(受付時間9:00～17:00 休:土、日、祝日、12/29～1/4)

「家じまい」地方ほど困難、費用に見合わぬ売却額

■ 自宅や実家を処分する「家じまい」に困る人が相次いでいる。2024年の基準地価で過疎化が進む中山間地や沿岸部は地価の下落傾向が続く。こうした地方ほど住宅需要は乏しく、空き家になるリスクも高い。持ち家の扱いは難題だ。(毎日新聞 2024.9.18)

「その時がついにきたな」・・・と

「空き家になる前に片づきたいが、どこから手をつけたらよいか・・・」東京都内に住む男性(63)は、和歌山県の山間部にある実家の処分に頭を悩ませる。築40年以上、昔ながらの一軒家。もともとは祖父母が建て住んでいた家だが亡くなり、男性が親元を離れた後、両親が京都にあった自宅を処分して移り住んだ。その父親も亡くなり、80代の母親が福祉施設に入ってから叔母が管理していたが、その叔母も80代。病気を抱え、長くは続けられない。男性は一人っ子で、東京都内に住居を構えて仕事もあるため「田舎に帰るつもりはない」。実家の周辺は農家の多い田園地帯だ。新たに移住してくる人も少ない。「このままでは空き家になる」。焦りはあるが、自宅からは新幹線や公共交通機関を乗り継いで片道6時間もかかる。母親に家じまいを頼もうにも高齢だ。かって、「お金は出すからお父さんの思い出を残しておきたい」と言われた記憶もあり、処分をせかすのはためらわれる。「京都の自宅を『家じまい』して実家を引き継いだ父に、いろいろ聞いておけばよかった。自分が相続してから全てをやるしかない」。男性はそう覚悟を決めたという。

きょうだい全員が実家を離れて自立

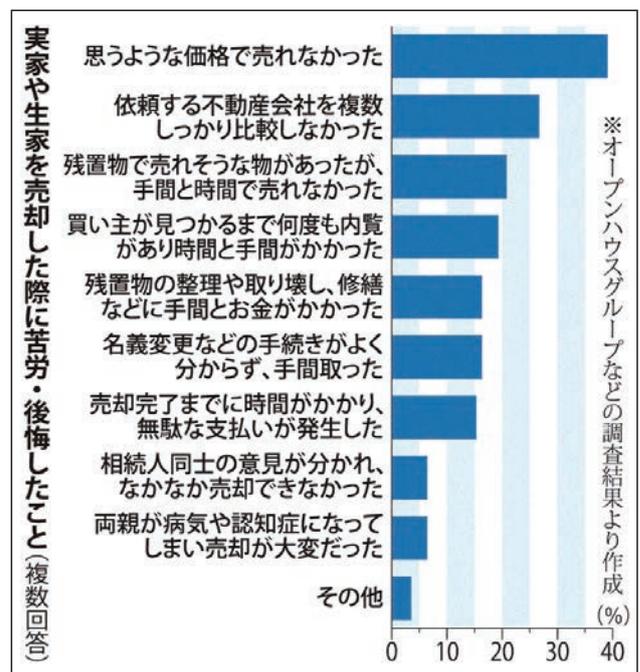
◆ 「飼っているヤギ、トラクターやポンプをどうするか、家だけ処分できれば済む問題ではないんです」。東京都内の会社に勤める男性(37)も『実家じまい』に気をもむ一人だ。男性の実家は福島県の農村部。基準地価が長年下落し続ける地域で、「資産価値は低い」と自認する。きょうだい4人はそれぞれ自立して実家に戻る予定はない。そこで土地を手放し、国に引き取ってもらう相続土地国庫帰属制度の利用も検討したが、更地でなければ引き取ってくれないので、建物を取り壊す必要が

ある。当然、費用も手間もかさむので、躊躇しているうちに、時間だけが過ぎていく。

◆ 健康寿命が延び、核家族化も進むなかで、同じ住宅に世代を超えて住み続けるケースは減っている。老人ホーム検索サイト「L I F U L L介護」の小管秀樹編集長は「家じまいなど、親も未経験のことが降りかかってくる時代だ」と警鐘を鳴らす。

思うような価格で売れなかった

● 「家じまい」の必要に迫られても、思うようには処分できない。不動産会社のオープンハウスグループなどが7月、実家や生家の売却を経験または検討している計700人を対象に「家じまい」に関する意識調査をしたものが下のグラフである。



◆ それによると、売却経験者が苦労・後悔したこと(複数回答)の最多は、「思うような価格で売れなかった」(39.1%)だった。売却できても解体・片づけ費用や仲介手数料、測量費用などが引かれ、手元に残るお金は想定より少なくなりがち。購入希望者の内覧への立ち会いなど手間やコストもか

かる。少しでも有利な条件で売却したいニーズが高まる中、オープンハウスでは今年、家じまいに関する相談が前年の1.5倍超に増えたという。

空き家が 供給過剰になる恐れ

●ただ、先行きには懸念もある。総務省の住宅・土地統計調査(速報値)によると、全国の空き家数は23年10月1日時点で900万戸と過去最多を更新した。住宅総数に占める割合(空き家率)は13.8%でおよそ7戸に1戸の割合だ。23年12月に施行された「改正空き家対策特別措置法」で対策が強化され、放置した空き家が自治体から「特定空き家」かその予備軍の「管理不全空き家」として勧告を受けると固定資産税の住宅用地の減免措置が受けられなくなり、現行の6倍の固定資産税を課されることになる。それを回避しようと売りに出される物件も増えているが、団塊世代が全て75歳以上の後期高齢者になる2025年以降は「家じまい」の動きが加速する見通しだ。その一方、少子化で需要は減少している。供給過剰になれば不動産価格が下落

空き家数と空き家率の推移



※総務省の統計資料による

する。業界ではそんなリスクもささやかれている。「地方はどんどん人口が減り、そこに住む需要もなくなってきているのが実情。県庁所在地などの中心地から離れるほど深刻になっている」。全国で不動産の「終活」相談会を開催している(一社)「不動産終活支援機構」の斉藤正志代表理事はそう話す。相談者の中には、実家の親が所有する不動産を十分に把握できず、相続に必要な権利書などの保管場所も分からないケースが多いという。斉藤さんは「いざという時のため、家族で話し合うきっかけ作りが必要だ」と指摘する。

アクティブシニア向け高級集合住宅の販売が好調

■シニア世代の平均寿命が延びる中、新たな住まいの形を模索する動きが出ている。

住み慣れた住宅よりも、老後の心配よりは、元気なうちに好きなことをして暮らしたい。そんなニーズに対応した物件が次々と登場している。(毎日新聞 2024. 9. 18)

●相模湾を望む神奈川県藤沢市。自然豊かで都心からのアクセスも良く、基準地価の変動率は大幅な上昇が続いている人気エリアだ。その住宅地の一角に高級ホテルのような高齢者向け集合住宅が建つ。三井不動産レジデンシャルが10月にオープンした「パークウェルステイト湘南藤沢SST」。分譲マンションではなく、住宅型有料老人ホーム

「パークウェルステイト湘南藤沢SST」のエントランスにあるラウンジ。神奈川県藤沢市で12日



だが、一般的な老人ホームと違い入居者の多くは仕事や趣味に意欲的で健康志向の「アクティブシニア」だ。敷地面積は約1万8500㎡。地上14階建て、計566室の大規模集合住宅で、介護が必要になった際は専用フロアに移ることもできる。最大の特徴は、自由度が高く多彩な共用施設だ。入居者は朝、昼、晩に広々としたダイニングで食事を楽しめるほか、大浴場や美容室、フィットネスジムも完備。ビリヤードや麻雀、カラオケなど趣味に応じたスペースや図書室もある。「年齢を重ねれば、将来の健康不安も出てくる。子供世代に迷惑をかけたくないお客様が多いです」。三井不動産レジデンシャルの寺西航佑さんはこう話す。看護スタッフが常駐し、総合病院との医療連携や介護サービ

も充実。入居条件は60歳以上で入居時に自身で生活を送れること。入居費用は入居時年齢などで異なるが、約67㎡の2LDKに75歳が単身入居する場合、前払い入居一時金は約8900万円。これとは別に、共益費やサービス料など毎月約20万円かかるが、半数の部屋が予約で埋まっているという。多くの入居者は、住み慣れた自宅を売却して得た資金で入居する「住み替え」である。大都市圏外からの移住者もいる。「価格よりも安心を買う、人生をもっと楽しみたいという方に選ばれている」と寺西さん。同様の物件は東京都杉並区の「浜田山」、千葉県鴨川市、大阪府豊中市、千葉市「幕張ベイパーク」、東京都港区「西麻布」など開業済み。最も

高級な「西麻布」は入居一時金が最高で5億円を超えるが入居希望の問い合わせが殺到しているという。

◆東急不動産グループは、東急田園都市線沿線を中心に「グランクレール」を展開。24年4月には、東京オリンピック・パラリンピックの選手村を改修した東京都中央区のマンション群「HARUMI FRAG」(晴海フラッグ)」に新たに開業した。

◆野村不動産グループは首都圏を中心に高齢者向け賃貸住宅「オウカス」を17年から展開し、26年春にはさいたま市浦和区で8棟目をオープンする。一部は主力の分譲マンション「プラウド」に隣接し、プラウドに入居するファミリー層などが親を呼び寄せるケースが半数近いという。

認知症患者受入施設「グループホーム」早わかり

●認知症の人が、自宅で暮らし続けるのが難しくなったときに入居できる施設に、「認知症グループホーム」がある。住宅地に立地し、民家を改装した施設もあり、家庭的な雰囲気の中、少人数で生活するのが特徴だ。対象は、介護の必要度合いが要支援2以上で、医師から認知症と診断されている人。一つの住まいの定員は5～9人で、2か所を併設している場合が多い。基本利用料(原則1

人ある。家事や着替えができれば自信が湧いて、生活に張り合いが出るそうだ。

◆グループホームは、入居者が地域の一員として暮らす場でもある。町内会が定期的に行うゴミ拾いや夏祭りなどに参加するほか、近くの中学校の生徒を職場体験で受け入れたり、保育園児との交流会を開いたり、地域に密着した活動を大切にしている。竹川さんはご近所付き合いは、入居者の生き甲斐につながる」と言う。(読売新聞 2024. 10. 1)

認知症グループホームの基本利用料(月額)の目安

要支援2	2万2470円
要介護1	2万2590円
要介護2	2万3640円
要介護3	2万4360円
要介護4	2万4840円
要介護5	2万5350円

1か月が30日で、自己負担が1割の人が、2~3つの住まいを備えた施設を利用した場合。地域によって異なる

割負担)は、要介護度に応じ、1か月2万2470円～2万5350円、他に部屋代と食費も負担する。居室は原則、個室で、共用の台所やリビングがある。介護職員が常駐

しており、入居者はサポートを受けながら、料理や洗濯、掃除などの家事をすることができる。他の入居者や介護職員と顔なじみの関係を築くことで、心身の状態を穏やかに保てると期待される。東京都墨田区の「ソラスト石原あやめ」の管理者の竹川明子さん(39)は「『職員は黒子』を合言葉に、お世話が過剰にならないよう心掛けている」と話す。認知症になっても自分でできることはたくさ

認知症グループホームの1日 ソラスト石原あやめの場合



※入居者が合間に、料理や洗濯、掃除などの家事をする

かんばら 静岡市が「蒲原道の駅」の基本計画策定へ動く

■静岡市は、清水区蒲原の国道1号バイパスに「道の駅」を整備するための基本計画を策定する。地域住民有志が2018年から進めていた「道の駅構想」が実現に向けて具体的に動き出すことになった、(静岡新聞2024.10.4)

●道の駅が計画されているのは、旧庵原高校グラウンド跡地など約2万5千㎡の土地。現在は民地となっていて、市が一部無償貸与を受けている。市によると、国道管理者の国に県、静岡市、隣接する富士市が加わり7月に「国道1号富士川周辺における休憩・防災機能強化に向けた検討会」を開催。道路利用者の利便性向上や防災機能強化に向け、拠点となる道の駅整備の必要性を確認できたとして、静岡市が9月から基本計画策定に向けた発注業務に着手した。尾焼津健道路計画課長は、基本計画の中で、道の駅に整備する地域振興施設の機能や規模を定めるとし、「関係機関と調整しながら、道の駅実現に向けて取り組む」と述べた。

隣接既存施設と一体利用も検討

◆市は22年7月、将来的な道の駅整備を見据え、



旧庵原高跡地に交流拠点「トライアルパーク蒲原」を開設した。「トライアルパーク蒲原」は、太平洋岸自転車道のサイクルツーリズム拠点となっているほか、キッチンカー、マルシェの出店スペースやバーベキュー施設があり、休日を中心にかなりのにぎわいを見せている。道の駅整備予定地と隣接しているため、将来的な一体利用も検討する。

フェリーを4回乗り継いで日本一周旅行 6泊7日

●北海道から九州まで、高齢夫婦が駆け足せず日本一周旅行ができるか？ 大手旅行社の企画に乗った。ポイントはフェリー(船)の利用。夕方にフェリーに乗船し、翌朝に目的港に入港するので、いわば移動するホテルに宿泊する感じ。これを4回繰り返せば駆け足せず日本一周旅行が可能・・・ということで高齢夫婦が挑戦した。1日目は仙台まで新幹線で行き仙台港で太平洋フェリーに乗船、翌朝11時に北海道苫小牧港に到着。2日目はバスで札幌を経由して小樽で新日本海フェリーに乗船。3日目は新潟港からバスで金沢兼六園を見学して加賀片山津温泉のホテルに宿泊。4日目もバスで琵琶湖東岸を通り大阪港で



フェリーさんふらわあに乗船。5日目は鹿児島県志布志港からバスで九州を北上高千穂峡を散策。別府日出(ひじ)温泉宿泊。6日目は太宰府天満宮と宗像神社に立ち寄り後、門司港で阪九フェリーに乗船。瀬戸内海を通り翌朝泉大津港に入港、7日目は新大阪から新幹線で帰静というスケジュール。フェリーはどれも15000トンの大型船で揺れは感じなかった。夕食、朝食は船内の海が見えるレストランで。船内には大浴場もあり毎回入浴。

ただ、クルーズ船のようなシアターでのショーなどはなし。船は大型トラック等も積載。車で個人旅行や帰省する人達も乗船。費用は夫婦で44万円でした。(Y・H)

賃貸物件の火災保険のことなら 宅建ファミリー共済に おまかせください!!

代理店募集のご案内



株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さまの業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国10,500店を超える代理店(2024年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として宅建協会会員さまの業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国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

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

簡単

多彩な契約方式で
事務負担を軽減!*

申込方法は『FAX計上』または『Web計上』から
お選びいただけます。ご契約内容確認書兼保険料
領収証を**その場で発券**できます。

FAX計上システム

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

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で発券できます。

さらに

Web計上システム「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の
取付不要!

保険契約者自身が
Webで契約
オンライン方式

現金の取扱いも
不要に!

保険契約者が直接
保険料を支払う
キャッシュレス方式

* 取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

新住宅用賃貸総合補償保険（住宅内入居者死亡費用拡大特約セット）
宅建ファミリー

新すまいの保険ワイド

- 不測かつ突発的な事故による窓ガラス（熱割れ）・洗面台・便器・浴槽の修理費用を補償
- 賃貸住宅での孤独死による特殊清掃費用を補償（1事故につき50万円限度）
- 孤独死事故の保険金の請求は住宅の大家さんからもできます！
- 入居者の死亡による遺品整理費用を補償（1事故につき50万円限度）



ここも注目！

遺品整理費用については病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償します



どちらのプランも24時間ホームサポートサービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。

🔑 カギあけサービス

🚰 水まわりサービス
給排水管・トイレOK

30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

- 設備・備品等を補償、保険金は再調達価額でのお支払い
- 小規模の事務所・店舗にあったプランを設定、お客さまにあわせた提案が可能になります



※このチラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問い合わせください。

※保険商品の販売にあたっては、(株)宅建ファミリー共済および(株)宅建ファミリーパートナーとの代理店委託契約が必要です。

24036営(決)24-002号2406-AD

詳しい資料のご請求は **Web、FAX** または **お電話** で！

ホームページ

<https://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済



● FAXの場合は、FAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

● お電話の場合は、下記（宅建ファミリー共済 営業部/平日9時～17時受付）までご連絡ください。

FAX

03 (3262) 8600

TEL

03 (3234) 1151

FAX用記入欄	貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ	
			様	
	電話 ()	FAX ()	メールアドレス	
	送付先住所 (〒 -)		損害保険代理店を している	少額短期保険代理店を している
			はい	はい

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

国土利用計画法

ご存じでしたか？

届出必要 Q & A

QUESTION
01

国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

ANSWER > **適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。**

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

QUESTION
02

届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

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

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

なるほど…



※1) 一定面積以上の土地

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

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

※2) 土地売買等の契約

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

なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

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

QUESTION
03

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

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

届出は、土地に関する権利の取得者(買主等)が行います。

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

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

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

QUESTION
04

届出をしないとどうなりますか？

ANSWER > **届出をしないと法律で罰せられます。**

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

QUESTION
05

連絡窓口・連絡先はどこですか？

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



URL https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_000004.html

国土利用計画法 都道府県・指定都市窓口

【発行】国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

令和6年度

宅建取引士試験

8会場 5,050名が受験

▶令和6年度の宅地建物取引士資格試験が10月20日(日)、全国一斉に実施された。本県では、申込者数は6,260名(前年度5,963)となり、受験者数については5,050名と昨年を上回った。

試験会場名	受験申込者数	受験者数	棄権者	欠席者数	受験率
プラサヴェルデ	一般 307	264	0	43	85.99%
	講習 227	212	0	15	93.39%
	小計 534	476	0	58	89.14%
キラメッセぬまづ	一般 1,321	1,006	0	315	76.15%
グランシップ	一般 860	732	0	128	85.12%
	講習 360	317	0	43	88.06%
	小計 1,220	1,049	0	171	85.98%
科学技術高校	一般 899	601	0	298	66.85%
静岡産業大学 藤枝キャンパス	一般 472	358	0	114	75.85%
ホテルクラウン パレス浜松	一般 450	396	0	54	88.00%
アクトシティ浜松 (展示イベントホール)	一般 1,102	925	0	177	83.94%
アクトシティ浜松 (研修交流センター)	講習 262	239	0	23	91.22%
計 8会場	一般 5,411	4,282	0	1,129	79.14%
	講習 849	768	0	81	90.46%
	合計 6,260	5,050	0	1,210	80.67%

合格発表は、11月26日(火)です。

合格された方は下記 URL をご覧下さい。

RETIO 一般財団法人 不動産適正取引推進機構
REAL ESTATE TRANSACTION IMPROVEMENT ORGANIZATION



<https://www.retio.or.jp/>

国土交通省

[登録実務講習 URL]



https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000068.html

正副会長会 (会長1名 + 副会長4名 + 専務理事1名)

左から、榎本光作(専務理事)、藤田昭一(副会長)、杉山正(副会長)、宇野篤哉(会長)、後藤尚貴(副会長)、小林靖彦(副会長)



会務運営協議会 (正副会長・専務理事6名 + 常務理事7名)

後列左から、松本裕文(常務理事)、中島篤(常務理事)、内田光(常務理事)、齋藤剛史(常務理事)、石黒巖(常務理事)、長谷川晃弘(常務理事)、小澤典良(常務理事)。

前列左から、榎本光作(専務理事)、後藤尚貴(副会長)、杉山正(副会長)、宇野篤哉(会長)、藤田昭一(副会長)、小林靖彦(副会長)。



監事・監査 4名

左から、佐藤正、佐藤権一、澤木光吉、笠井博正(税理士)。



人材育成委員会 8名 & 担当副会長



後列左から、鈴木直司、鈴木博文、寺西孝夫、平岡利行。右上、渡邊健一郎。

前列左から、丸山満由美(副委員長)、田中健一(副委員長)、齋藤剛史(委員長)、小林靖彦(担当副会長)。



情報提供委員会 9名 & 担当副会長



後列左から、鈴木一史、八木一人、渡辺久美、河合秀和。左上、野口弘宣。右上、河合秀顕。

前列左から後藤尚貴(担当副会長)、中島篤(委員長)、瀧本健司(副委員長)、加藤正弘(副委員長)。



地域活性化委員会 7名 & レadies部会3名 & 担当副会長



後列左から、佐藤元彦、萩田鎮哉、藤田昭一(担当副会長)、本間啓一、吉永教良。

前列左から、西川英司(副委員長)、清水ひとみ(レadies部会)、村松美也子(レadies部会)、稲村恵子(レadies部会)、内田光(委員長)、石川勝也(副委員長)。



総務財政委員会 9名 & 担当副会長



後列左から、金田浩士、天野尚紀、小野誠一郎、石山輝明。右上、坂本繁。

前列左から、西郷航太(副委員長)、稲葉秀隆(副委員長)、松本裕文(委員長)、赤堀祐(副委員長)、杉山正(担当副会長)。



▶次号から、各委員会の事業紹介を始めます。

命を守る＝防災静岡

片付けは防災の第一歩！ 1週間分の備蓄、保管場所確保へ

8月に初めて発表された南海トラフ地震臨時情報により防災対策を見直した人も多いのでは。南海トラフ巨大地震では1週間分の食料や飲料水の備蓄が推奨されているが、静岡県の調査で保管場所が確保できないことを理由に1週間分以上の備蓄がない県民が多かった。限りある家の中にスペースを用意するにはどうしたらいいのだろうか。備蓄と片付けの両方に詳しい防災士は「不要品を捨て、備蓄場所の確保を」と話す。

(R6.9.22 静岡新聞より)

「片付けと防災は深くつながっている」。こう指摘するのは、片付けの助言を行う住空間収納プランナーで防災士の波多野美さん(50)＝浜松市浜名区＝。家の片付けは備蓄場所の確保だけでなく、地震発生時の安全にもつながるとして「身の回りの整理整頓は防災の第一歩」と強調する。

県が昨年度実施した「南海トラフ地震に関する県民意識調査」によると、食料や飲料水を7日以上備蓄している人は、4～5人に1人の割合。7日以上を備蓄していない理由は「保管する場所がない」が半数以上を占めた。

波多野さんによると、家庭から出る平均の不要物は10畳間が埋まる量に相当する。裏を返せば上手に整理整頓することで、それだけ備蓄のスペースが確保できるということだ。不要品を手放して、家族の命を守る防災用品への入れ替えを推奨する。

では、家のどこから手をつけたらいいだろうか。初心者が取りかかりやすい場所は台所、洗面所、玄関。いずれの場所も用途が明確な物しか置かない傾向にある。賞味期限が過ぎている食品、においが好みではなかった洗剤など捨てる理由が明確になりやすい。他方、洋服や雑誌、写真といった多様な物があるリビングやクローゼットから取りかかると、時間がかかり挫折してしまうケースが多い。取り組みやすい場所からコツを覚え、片付けに慣れることが大切という。



波多野さん宅のリビング。重い物を頭上に置かず、家電の多くは粘着シートで固定している。



背面にある取っ手にベルトを通して、壁と固定する冷蔵庫の転倒防止策。

整理整頓により、落ちてくると危ない物を安全な位置に移動させることもできる。避難経路をふさがない家具の配置なども減災に向けて重要になる。

波多野さん宅では、食器棚などをL字形金具で壁と固定し、ガラス扉にはガラス飛散防止フィルムを貼っている。家電の多くは粘着シートで固定し、滑りにくくさせる工夫が見られた。冷蔵庫は大きな揺れで外れる可能性がある突っ張り棒で固定するよりも、冷蔵庫の背面にある取っ手にベルトを通して、壁と固定する方が効果的という。波多野さんは「全てを対策するのは大変。避難経路の近くにあるものから優先的に取り組んでほしい」と話す。

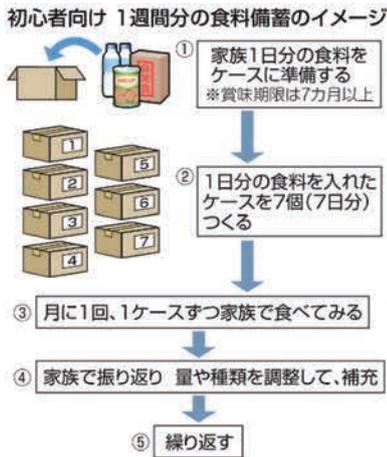


「片付けは防災の第一歩」と話す波多野さん。家族1日分の食料を準備し、毎月食べて補充する備蓄方法を推奨する。(浜松市浜名区)

食料ストック 続けるコツは… 月に1回、試食しつつ補充

県は賞味期限がある食料品などは普段から少し多めに買い、古いものから消費して買い足す「ローリングストック」と呼ばれる備蓄方法を推奨する。だが、種類によって異なる賞味期限の管理は大変で継続するのは難しい。波多野さんがおすすめするのは、家族で月に1回、必要な量を試食して備えるやり方だ。

波多野さんに初心者でも取り組みやすい1週間分の食料の備蓄方法を聞いた。一つのケースに家族1日分の食料を準備し、そのケースを7日分用意する。①から⑦まで番号をつけて家族で毎月1ケースずつ1日かけて食べてみる。



注意したいのが、用意する食料の賞味期限は7カ月以上のものを選ぶこと。7カ月かけて七つのケースを順番に消費していくので賞味期限が7カ月以内の食料を入れなければ、期限を気にせずに消費ができる。

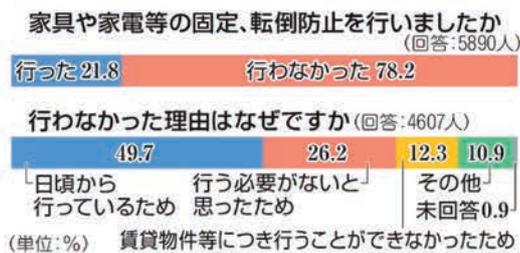
量やバリエーションを増やしたいなどの家族の意見を取り入れながら、食べ終わったケースに毎月、食料を補充していく。波多野さんは「家族の意識が高まるのがメリット」と語る。

備蓄のおすすめはレトルトパウチ食品。カップ麺はお湯が必要なのと、残り汁の処理に手間がかかる。缶詰は食後、水不足などで十分に洗えないと悪臭の原因にもなるので注意が必要という。

南海トラフ地震臨時情報 県民調査

賃貸「家具固定ためらい」今も 家主の意識変化と社会的議論が鍵

南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)発表を受けて静岡県が県民に実施した意識調査。家具や家電などの固定、転倒防止を「行わなかった(できなかった)」は78.2%だった。このうち賃貸を理由にした回答が12.3%。家具固定は最も基本的な防災対策で県も長年、啓発を続けている。一方で、賃貸物件は退去時の原状回復が必要となり、ためらう入居者はなお一定数いる。県営住宅では原状回復を免除しているが、民間賃貸は対応が遅れている。(R6.9.21 静岡新聞より)



県営住宅は原状回復免除、民間物件 対応遅れ

県の調査では、臨時情報を受けて家具の固定、転倒防止を「行った」割合は21.8%。「日頃から行っている」ために「行わなかった」と回答した人を合わせると全体の6割が何らかの固定を実施していた。「行わなかった」人のうち「必要がないと思った」を選んだのは26.2%だった。

県が毎年実施している別の意識調査でも家具を固定している割合は増加していて、対策は定着してきている。ただ、2023年度までの3年

分の結果でも、固定をしていない理由に「賃貸物件」を挙げる人の割合は1~2割で推移する。

県地震防災センターによると、突っ張り棒や粘着マットなど壁に穴を空けない方法はあるが、効果が高いとされるのはL字金具で直接固定する方法。壁にねじ穴が空くが、県公営住宅課によると、県営住宅は家具固定で空いた穴の原状回復を免除しているという。

静岡市駿河区で民間の賃貸マンション・アパートを経営する80代の女性も「地震対策なら壁に穴を空けても原状回復は求めない」と話す。17年前、新築アパートに転倒防止レールを付けた。直近では備え付けの棚やウォークインクローゼットを設置するなど、大型家具を持ち込まなくてもいいようにリフォームをした物件もある。女性は「家主としては入居者の安全、命が一番大事」と強調する。

ただ、こうした大家は少数だ。県宅地建物取引業協会によると、固定には大家の許可が必要で、退去時の原状回復や壁や天井を傷つけないなどの条件付きとなるのがほとんど。事前に契約書で費用負担を明確にする場合もあるという。

賃貸物件に転倒防止レールを取り付ける県の試験事業に携わった静岡大防災総合センターの岩田孝仁特任教授は「家主の意識変化が大事」とした上で、「社会的な議論が成熟していかない限り難しい」と現実の厳しさを指摘する。



さまざまな固定器具を展示する県地震防災センター。L字金具の効果が大きいとされる。(静岡市葵区)

家具固定 まず100円から 工夫次第 備え楽しむ

8月8日、日向灘でマグニチュード(M)7.1の地震が発生し、初めて発表された南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)。国が呼びかけた日頃からの備えの再確認でも、備蓄と並んで防災対策の基本となるのが家具の固定だ。静岡県が毎年実施している県民意識調査では、固定していない人のうち2~3割が「手間がかかる」「先延ばしにしている」と回答している。100円ショップや身近な道具を使ってできる方法を、防災士でふじのくにジュニア防災士養成講座の講師などを務める藤枝災害支援ネットワーク代表の吉田令子さん(69)に聞いた。(R6.10.13 静岡新聞より)

藤枝市内の吉田さんの自宅。食器棚の上部3カ所はL字型金具で、棚の上段と下段は平型金具を使い、それぞれネジで固定されていた。家具固定の中でも、最も推奨されるL字型金具。「固定で使ったのは100円ショップで購入した」と吉田さん。ホームセンターや工具店に行くと大きさや種類も豊富にあるが、「どれを買っていいのかわからなかったり、種類によっては高額だったりする」。吉田さんは「まずは気軽に100円から始めてみるのがいい」と勧める。

大型家具の固定に比べて、見落とされがちなのが食器などの飛び出しやガラスの飛散防止だ。県が臨時情報発表後に実



取っ手とひもを戸に付けて食器の飛び出しを防止する方法について説明する吉田さん(藤枝市)



100円ショップで購入できる家具固定対策などの防災用品。

施した県民意識調査でも、家具・家電転倒防止を「日頃から行っている」のは4割弱だったのに対し、飛散防止は2割にとどまった。

「食器の飛び出し防止は、赤ちゃん用の開き戸安全ロックが活用できる」という。吉田さんも当初は金属のロックをネジで付けていたが食器棚の木材が硬く取り付けが難しかった。そこで思いついたのが「赤ちゃんロック」だった。最近

はロックが古くなってきたため、両面テープで貼り付ける取っ手を新たに付けた。取っ手にひもを2本通し、たるまないように壁に固定したくぎにひっかけている。ひもは自転車の荷台やアウトドア用で、いずれも100円程度。食器の並べ方も工夫できる。滑り止めシートの上に、コップは伏せて置き、皿は下から「中・大・小」の順番で重ねると安定性が増すという。

1月1日の能登半島地震でも、倒れた家具や家電に脚を挟まれたり、避難が遅れたりした事例があった。1995年の阪神大震災では、死者約6400人の1割、負傷者約4万3700人の4割強が家具転倒による被害だった。

「やり方は工夫次第」と吉田さんは強調する。日頃から防災に活用できないかという視点でアイデアを膨らませている。100円ショップでは、金具のほかにも、突っ張り棒やガラス飛散シート、耐震マットなど防災用品の品ぞろえが豊富になった。専門用品でなくても代用できる可能性がある。「楽しみながら取り組むのがコツだ」と話した。

取り付け費補助、申請増加

県住まいづくり課がまとめた「住まいづくり支援ガイド」によると、県内では35市町のうち27市町で家具転倒防止のための器具の取り付け費を補助する事業を展開している。南海トラフ地震臨時情報(巨大

使用条件	器具の効果				
小	大				
単独使用	ストッパー式 	突っ張り棒 	ベルト式 	L型金具 (上向き取付け) 	L型金具 (下向き取付け)
組み合わせて使用	家具、壁面や器具に十分な強度が必要 耐震マット 家具と天井に十分な強度が必要 新聞紙などで代用できる 突っ張り棒+耐震マット 突っ張り棒+ストッパー式 粘着マットを貼った段ボール箱で代用できる				
※「ふじのくに防災ガイドブック」などを基に作成					

地震注意)の発表後は、多くの市町で申請件数が増加している。一方で、賃貸住宅で固定具のネジ穴の原状回復を求められるなどの理由で固定できない場合は、突っ張り棒を天井と家具の間に設置する方法などがある。

県地震防災センターによると、効果が大いなのはL字型金具を下向きに取り付ける方法。天井に十分な強度があれば突っ張り棒を使うことも可能。家具の下にストッパーや耐震マットを差し込む方法と突っ張り棒を組み合わせれば効果を高められる。ストッパーなどの代替として新聞紙などを家具の下に差し込んで傾斜を付けることも可能だ。

防災教育などに取り組むNPO法人プラス・アーツ(神戸市)は、突っ張り棒の代わりに段ボール箱の底面に粘着マットを貼って設置し、滑り止めシートを家具の下に敷く方法を紹介する。

県地震防災センターでは、寝室には高い家具を置かないなど、配置の工夫も勧める。油井里美所長は「最善は金具留めだが、全く対策をしないよりは手軽な方法でもまずは取り組んでほしい」と呼びかけた。

KEYWORDS

最低賃金 国が定める時給の下限額

企業などの雇い主が従業員に支払わなければならない時給の下限額のこと、国が定めています。正社員だけでなく、アルバイトやパート、派遣労働者など雇われて働く全ての人を対象です。月給の場合、1か月の労働時間で割って時給に換算して比べます。

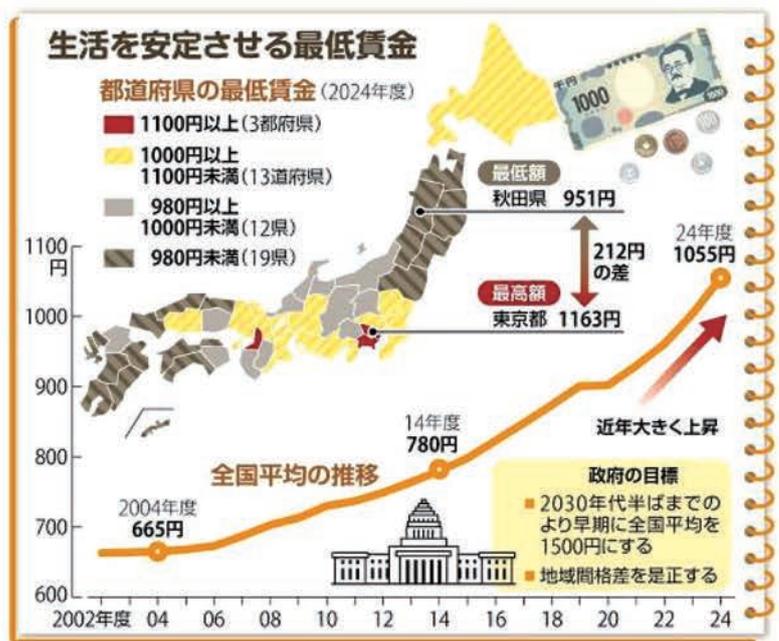
(R6.10.9 読売新聞 ヨミドクターより引用)

なぜ企業が自由に決められないのか…。もし、業績や景気の悪化を理由に賃金が低く抑えられたり、物価が上昇したのに賃金が据え置かれたりしたら、生活が維持できなくなります。賃金の引き下げによる企業間の不公正な競争を防ぐことや、働く人の暮らしを安定させることが目的です。金額は都道府県ごとに決められています。

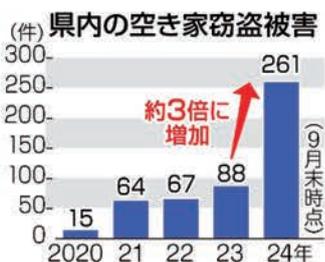
厚生労働省の審議会が毎年度、引き上げの目安を示し、都道府県ごとに労働者や使用者の代表、学識者で作る審議会が検討します。地域の生活コストや賃金、企業の支払い能力などを考慮し、最後は各地の労働局長が金額と改定日を決めます。今年度は10月1日~11月1日に順次改定されます。

最高額は東京都の1163円、最低額は秋田県の951円です。1000円を上回るのは8道県増えて16都道府県です。国の引き上げの目安は全国一律50円でしたが、これを上回る増額が地方を中心に相次ぎ、最大は徳島県の84円です。低水準のままでは人材が集まらず、最低賃金のより高い地域に人材が移ってしまう危機感があるためです。この結果、全国平均は51円増の1055円になります。国が目安を示すようになった1978年度以降、最大の引き上げ額です。

政府は「2030年代半ばまでのより早期に全国平均1500円を目指す」という目標を掲げています。ただ、最高額と最低額には、212円の開きがあります。物価などの地域差が縮小していることから、政府は格差是正も実現したいとしています。大幅に引き上げると、「人件費の負担増で中小企業が困り、雇用が減る」と心配する声もあります。企業の生産性向上の取り組みを支援したり、価格転嫁への消費者などの理解を求めたりしながら、引き上げを進める必要があります。



空き家窃盗 県内急増 前年比3倍 88件→261件 死角の多い家屋注意



県内で空き家を狙った窃盗被害が今年に入って急増していることが29日までに、県警への取材で分かった。今年の空き家に対する窃盗被害は9月末時点で261件（前年同期比203件増）に達し、昨年1年間の88件と比較して既に約3倍に増加している。専門家は「空き家問題は個別の問題ではなく、地域全体の治安に関わる重要な課題」として警鐘を鳴らす。

(R6.10.30 静岡新聞より)

県警によると、2020年以降、空き家の窃盗被害は増加傾向が続く。県警は所有者の訪問頻度の低さが被害発見の遅れにつながるとして定期的な管理や地域での監視を呼びかける。

空き家が狙われる理由について、立正大の小宮信夫教授（犯罪学）は「空き家は犯罪者にとって『入りやすい場所』と指摘。「犯罪機会論」によれば、犯罪者は成功の可能性が高い場所を選択する傾向がある。英語のことわざに『機会が泥棒を作る』という言葉があるように、空き家はまさにその『機会』を提供している」と話す。金品が少なくても、空き家はリスクと労力が低い場所として狙われやすいという。

特に狙われる空き家の特徴として、「犯人が入りやすく、犯行が見えにくい場所」を挙げる。「周囲に家の窓が見えない点が狙われる最大の理由。周囲の視線が遮られている、手入れが行き届いていない家屋は目を付けられやすい」と説明し、「敷地にフェンスやロープを設置して、人が簡単に入れないようにすることが重要」と提言する。

県内の空き家の件数も増加傾向にあり、犯罪のリスクが高まっている。総務省の調査によると、23年10月時点の本県の空き家数は29万5千戸で、5年前から1万3千戸増加。小宮教授は「空き家の増加は、犯罪の増加につながる可能性も高い」と懸念する。窃盗の標的になるだけでなく、特殊詐欺の現金送付先や大麻の栽培など違法行為の温床となる危険性もあるとして、早急な対策を求めた。



ちょっと一息...

保険は安心を買うコスト

(R5.10.26 静岡新聞より)

保険は、人類が考え出した英知のひとつであり、人生で困ったときに大きな助けになってくれるものです。それだけに正しく活用すべきですが、保険を使ってお金を増やそうとするのは、お勧めしません。

保険の役割は、言うまでもなく「保障」にあります。めったに起こらないけど、もし起こったら一人では到底賄えないことに、みんなで少しずつお金を出し合って備えるのが最も大切な機能です。自動車保険の対人賠償などはその典型です。従って、できるだけ安い保険料で大きな保障を受けられるのが「良い保険」の条件と言えます。

ところが、資産運用を兼ねて払ったお金が後で戻ってくる「貯蓄型」保険では、戻ってこない「掛け捨て型」に比べ、支払う保険料は大幅に高くなります。「保障」と「運用」のふたつの目的に割り振られる結果、満期が来れば払い込んだ総額にいくらか利息が付いて戻ってくるでしょうが、最初から他の投資に回せば得られたかもしれない利益と比べると、資産運用としては非効率的になりがちです。保障自体は掛け捨て型と大きく変わりません。

保険の本質は「掛け捨て」にあります。すなわち、何か問題が起こった時にそれに対応することができるという「安心を買うためのコスト」が保険料なのです。もし何もなければ「良かった」ですし、何かあった場合は「本当に助かった」ということになります。

「払った保険料が戻ってこない」という発想で、保険と資産運用を混同してしまうと、どちらも中途半端になってしまうと思います。

(大江英樹・経済コラムニスト)





住居支援や街並み保全

静岡市

不動産寄付 受け付けへ

静岡市は12月2日から、ひとり親家庭の居住支援や街並み保全を目的にした寄付について、現金に加えて不動産の受け付けを新たに始める。終活に臨む市民が「行政で私有財産を活用してほしい」と望む声に応え、提供された不動産は住宅として貸し付ける。

市によると、不動産の寄付・遺贈は、管理負担増加や固定資産税減少のリスクがあるため、受け付けている自治体は珍しいという。静岡市では市の出資を受け9月に業務を開始した「静岡市土地等利活用推進公社」が、貸し付けや管理支援を担うことでリスク低減を図る。

不動産はひとり親家庭や若い世代向けの住まいとして

そのまま活用でき、空き家の減少にもつながると期待される。文化財的価値がある住宅は、借り受けた人が住みながら保全管理を行なう。現金は子育て・教育支援、文化財・街並み保全のための基金に積み立てる。

市が寄付・遺贈に関する連携協定を結んでいる金融機関や団体が手続きを支援する。市が設置する評議会で、受け取ることができる不動産かどうかを事前に確認する。

市の担当者は「高齢の市民が元気なうちから『もしもの時』の疑問や不安に応えられる制度にしたい」と話す。問合せは静岡市企画課〈TEL054-221-1612〉へ。

(R6.11.7 静岡新聞より)

2024年10月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
10月1日	静岡	試験運営説明会 (グランシップ)	
3日	藤枝	試験運営説明会 (静岡産業大学 藤枝キャンパス)	
5日	裾野	ドリームカップ身障者野球大会	
〃	富士宮・焼津	空き家ワンストップ相談会	
6日	掛川	たっけんカップ少年サッカー大会 (表彰式)	
7日	本部	第4回 総務財政委員会	
8日	本部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	〃	正副会長会	
〃	沼津	取引士法定講習会	(受講者77名)
9日	本部	第4回 人材育成委員会	
〃	静岡	改正公益認定法セミナー	(主催:全国公益法人協会)
12日	富士・磐田	空き家ワンストップ相談会	
16日	本部	サポートセンター 監査会	
20日	全国	宅地建物取引士資格試験	
21日	静岡	くらしの無料相談会 事務局会議	
23日	本部	月例法律相談	(来館相談4件)
24日	本部	第3回 初級実務研修会	(受講者29名)
26日	沼津・東京	空き家ワンストップ相談会	
28日	本部	第8回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
〃	名古屋	中部圏流通機構 法務指導委員会	
29日	浜松	レディス部会 講演会 (講師:太田垣 章子氏)	
30日	浜松	取引士法定講習会	(受講者99名)
〃	本部	第5回 人材育成委員会	
31日	本部	会計帳票検査	(7~9月分)
〃	名古屋	中部圏流通機構 企画事業委員会	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談12件、電話相談276件)
Webシステムによる取引士法定講習 (10月分)			(受講者61名)

2024年9月 宅建ローン等の実績 (9/1~9/30)

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	51	44	65	—	160件
	金額	45億5,439万円 (土地1、新築戸建131、中古戸建26、中古マンション2)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	5	0	—	5件
	金額	1億3,600万円 (新築戸建4、中古戸建1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	0	1	2件
	金額	9,319万円 (新築戸建1、中古戸建1)				

〈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

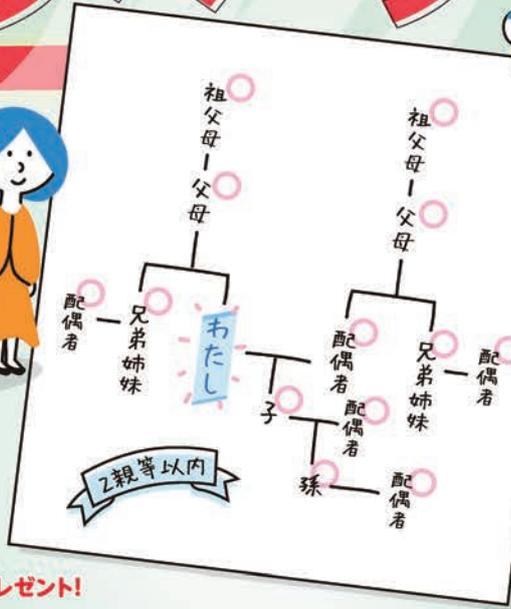
期間:2024年
9/2(月)~
12/30(月)



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!!



家族ですから。
「ありがとう」って、
愛なんです。



※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■