

(毎月発行)

2024年(令和6年)1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

令和六年
迎春



新年の御挨拶

会長: 宇野 篤哉

県住まいづくり課長: 稲垣 勝美

「スマイミー静岡」情報 ...4

浜松市の行政区変更に伴う対応 他

取引紛争の事例と解決 ...6

【売買】司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたらぬ?

【賃貸】実施されない原状回復工事に係る費用負担の合意をめぐるトラブル

Topics ...8

「生成AIが『士業』の仕事を奪う」は杞憂か! 他

安心・簡単・便利 ...12

賃貸物件の火災保険のことなら宅建ファミリー共済、代理店募集中!

土地も検査が必要な時代です ...13

UGRの埋設物見舞金制度保証で契約後も安心!

提携金融機関より ...14

三島信用金庫・静岡県労働金庫

Topics ...16

防音賃貸マンションのニーズ顕在化 入居待ち急増 他

Local News ...20

プロ野球2軍参入「ハヤテ223」の本拠地: 清水庵原球場

労金・三信・宅建 ...21

親善サッカー大会を開催

令和5年11月3日に開館5周年を迎えた「日本平夢テラス」の夜景(静岡市清水区)
静岡新聞@S ホームページより





令和六年 新年のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会長 宇野 篤哉

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、そして会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営におきまして、ご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

昨年はコロナウィルスが感染症法上の第5類に移行したことを受け、街では賑わいが戻ってきました。私自身、何年か振りで忘年会なるものに、いくつか出させて頂きました。ただ、コロナウィルスも終息した訳ではありませんし、インフルエンザも流行している様ですので、皆様、ご自愛いただければと思います。

私たち静岡県宅建協会におきましては、10回に及ぶ、支部機能移転検討特別委員会を経て、11月27日、第3回理事会において、令和7年5月末日までに、支部の機能を本部に移転する事の承認を頂きました。

ありがとうございます。

「変化する。」という事は、やはり、最初は戸惑うこともあるでしょう。「有ったものが無くなる。」という事は、やはり、最初は不便を来たすこともあるでしょう。

静岡県宅建協会では、Instagram、Facebook、Twitter において随時情報を発信しています。また、LINE の公式アカウントも取得し、より早く、ホットな情報をお届けしています。

まだ、ご覧いただけていない会員の皆様は、是非とも下記 QR コードから、フォロワーや友だちにご登録いただき、ご自身の日々の業務や知識の研鑽に、ご活用ください。

Instagram



Facebook



X (Twitter)



LINE



そういったいろいろなご意見ご指摘ご感想を頂戴し、役員、事務局と協議検討調整等を行い、実現に向け、頑張りたいと思っております。そうなる事で、そうする事で、私たちの協会が今よりも、もっと良くなる。もっと機能的になる。もっと会員の皆様のためになる。そう確信しています。

2024年も静岡県宅建協会は進化を続けたい。

いつも私を支えてくれている副会長をはじめ、専務理事、常務理事、理事、監事、政連会長、幹事長、地区幹事、監査会員の皆様、事務局職員、そして県民の皆様、本当にありがとうございます。

本年も、ご指導ご鞭撻くださいますよう、よろしくお願いいたします。

皆様にとって良い1年となりますことを、心よりご祈念申し上げます。



新年の御挨拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長
稲垣 勝美

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、日頃から業界の健全な発展に御尽力され、心から敬意を表しますとともに、宅地建物取引に関する県行政の推進にあたり、特段の御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、宅地建物取引において消費者が安心して取引を行うことができる環境の確保を図るため、消費者への正しい情報の提供や相談業務、研修などによる会員の資質向上、地域活動等の事業に取り組んでこられました。今後も、これらの事業を通じて、宅地建物取引の適正化及び円滑化に貴協会及び会員の皆様方が一層大きな役割を果たされることを期待いたします。

近年は台風や豪雨による大規模な自然災害が多発する傾向にあり、熱海市伊豆山地区における土砂災害並びに台風第15号による断水や浸水被害等の深刻な被害が発生する中、貴協会及び会員の皆様方には、民間賃貸住宅を活用した賃貸型応急住宅の供給に多大な御支援、御協力をいただきましたこと、誠に感謝申し上げます。本県が創設しました災害時における「借上げ型応急住宅」の登録制度につきましては、現在、約300事業者が取扱い推進店として登録をいただいております。今後も、大規模な災害に備え登録の促進を周知してまいります。

現在、県では、増加する空き家を有効活用し、住み替えや移住により豊かな暮らしを実現していただくよう、広い住宅又は広い庭のある住宅を対象とした「ふじのくに空き家バンク」を運用しております。バンク登

録物件は、専門家による建物状況調査を無料で受けられるとともに、登録物件に移転する方には最大で20万円の移転費助成があります。引き続き、空き家の有効活用及び県内への移住・定住者の増加に向けて取り組んでまいります。

宅地建物取引業は宅地や住宅の供給、流通などを通じて、県民の生活や地域経済の発展に大きな役割を果たしております。引き続き、「借上げ型応急住宅」の登録の促進及び「ふじのくに空き家バンク」の登録物件の増加に向けて御支援、御協力いただきますようお願いするとともに、貴協会及び会員の皆様方のより一層の御活躍を期待いたします。

また、差別の解消の一層の推進を図るため、障害者差別解消法が改正され、令和6年4月に施行されます。事業者に対し「合理的配慮の提供」を義務付けること等を内容としております。「合理的配慮の提供」にあたっては、障害のある人と事業者等との間の「建設的対話」を通じて相互理解を深め、共に対応案を検討していくことが重要であると考えられております。宅地建物取引に関わる皆様におかれましては、入居差別や人権侵害が起らぬよう、より一層、消費者に対する丁寧な対応や説明が必要になりますので、遺漏なきよう対応をお願い申し上げます。

結びにあたり、貴協会の御繁栄と会員の皆様方の御健勝を心からお祈り申し上げます。新年の御挨拶とさせていただきます。



謹んで新春の祝詞を申し上げます。

昨年は格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本年もスマイミー静岡 および (株)静岡宅建サポートセンターを宜しくお願い申し上げます。

2023年度 (株)静岡宅建サポートセンター ご優待の内容

対象となる株主様 >>

2024年2月末現在の
(株)静岡宅建サポートセンターの
株式1株以上ご所有の株主様

ご優待の内容 >>

所有株数1株につき、
お米券2000円分。

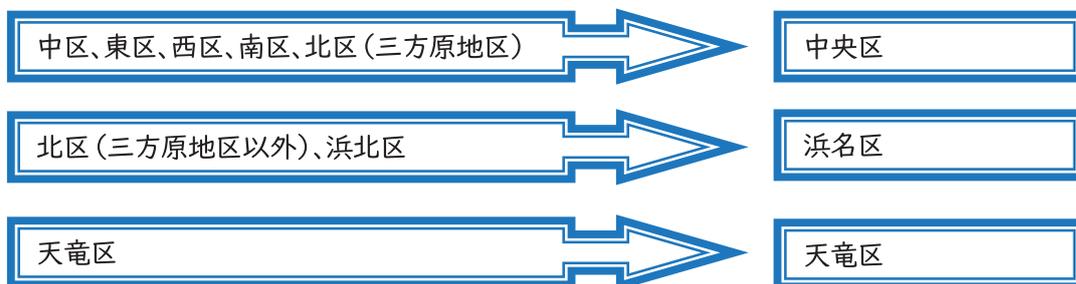
備考 >>

お米券は、もち米とも交換出来ます。



『浜松市の行政区変更に伴う対応について』

2024（令和6）年1月1日、浜松市の行政区が7区から3区に変更



スマイミー静岡およびスマイミー静岡から連動するサイト（at home、ハトマークサイト、不動産ジャパン、サテライトオフィス、レインズ）のサイトについて

【各サイトの既存物件情報について】

システム側で住所の置き換えが実施（2024年1月4日までに実施予定）されますので、特段の対応は必要ありません。スマイミー静岡のシステム変更日以降は、新行政区で物件登録を行うこととなります。

【各サイトに登録されている会社情報について】

システム側で住所の置き換えが実施（2024年1月4日までに実施予定）されますので、特段の対応は必要ありません。

スマイミー静岡から連動するサイト（ライフルホームズ）について 予定

【ライフルホームズの既存物件情報について】

浜松市天竜区以外の登録物件については、システム側で置き換えが実施されません。ライフルホームズのシステムが新行政区に代わった段階（2024年1月4日予定）で、スマイミー静岡から物件情報を一括で再転送いたしますので、特段の対応は必要ありません。

【ライフルホームズに登録されている会社情報について】

浜松市天竜区以外の会社情報については、システム側で置き換えが実施されません。そのため、各社で会社情報を登録し直す必要があります。ライフルホームズ pro にログインし、変更処理をお願いいたします。

- ※ 変更作業は2024年2月までをお願いいたします。
- ※ ライフルホームズ pro へのログイン方法は、スマイミー静岡ログイン後の【総合ヘルプページ】
→ ライフルホームズの項目にマニュアルがあります。
- ※ もし内容が変更となる場合は、スマイミー静岡ログイン後の「お知らせ」でお知らせいたしますので、対象の会員様はご確認くださいようお願いいたします。

お問い合わせはスマイミーヘルプデスク
TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたら ないとして決済日前日の買主の手付解除を認めた事例

事案の概要

X(売主・原告:宅建業者)は、Y(買主・被告:法人)との間で、区分所有建物(本件不動産)の売買契約を以下のとおり締結した。以下は売買契約概要。

- ・契約日平成31年2月19日
- ・売買代金1億990万円
- ・手付金300万円
- ・残代金支払い及び引渡 同年3月28日

Yは、平成31年3月27日、Xに対し、「手付解除の申入書」と題する書面をFAXで送信し、本件契約について手付金の放棄による解除を申し入れた。

これに対し、Xは、Yによる上記解除は認められない旨回答し、平成31年3月28日付け「催告書」をもって、Yに対し、本件契約に基づく残代金の支払を催告し、同年4月5日までに残代金の支払がされない場合は本件契約の定めに基づき本件契約を解除して違約金を請求する旨通知し、同通知書は、同年3月29日Yに到達した。

Yは、催告書に定める期日までに残代金の支払をしなかったため、Xは、本件契約の解除および違約金等の支払を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xの各行為が履行の着手に当たるか

Xは、平成31年3月13日、本件不動産についての所有権移転登記手続及び担保権等の抹消登記手続を司法書士に行わせるため、司法書士事務所に対し、これらの登記手続に必要な書類一式(登記識別情報通知、登記原因証明情報、委任状、被控訴人の印鑑証明書、固定資産評価証明書及び抹消書類代理受領委任状)を交付した。また、Xは、平成31年3月23日、本件契約の仲介会社に対し、本件物件の固定資産税、管理修繕費等の負担割合を記載した精算書を送信した。Xは、これらの行為について、客観的に外部から認識し得るような形で本件契約の履行行為の一部をなし、またはその履行行為の提供をするために欠くことのできない前提行為に当たるものであるとし、Xが本件各行為を行ったことは履行の着手に当たり、その後に行われたYによる手付解除の意思表示はその効力を生じない旨主張する。しかしながら、本件各行為は、いずれも、それ自体は書類の交付又は書類データの送信という全くの事実行為にとどまり、何らかの法的効果を生じさせるものではなく、また、本件契約がYによって手付解除された場合にX

に不測の損害をもたらし得るような内容のものでもないといえることができるのであって、このような行為の性質及び態様その他の事情を総合判断すれば、本件各行為については、債務の履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであるにすぎず、これらをもって「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」に当たるものと解することもできないといえるべきである。よって、Xが本件各行為を行ったことが、本件手付解除約定に定める履行の着手に当たる旨のXの主張は失当であり、採用することができない。

(2) Yの残代金支払日前日における手付解除の申し入れは、信義誠実に違反するか

Xは、本件契約の締結日から履行期まで40日弱もの期間があったにもかかわらず、Yが履行期の前日になって初めて手付解除の申し入れをしたことは信義誠実に反するかそれに極めて近い性質を有するものであり、解除権の行使は制限されるべきである旨主張するが、民法557条1項(手付)がいわゆる任意規定であり、本件契約においては、その適用を排除、あるいは、制限することを約定することも可能であったところ、そのような約定がされることはなく、かえって買主であるYによる手付解除に係る本件手付解除約定が、手付解除の時期等に係る制約を付すことなく、敢えて設けられたことに照らせば、本件におけるYによる手付解除の意思表示が履行期の前日に行われたことは、本件契約において想定外の事柄であるとはいえず、直ちにXとの関係で、信義則に反するなどみることとはできないものであるから、Xの上記主張は採用することができない。

(3) 結論

したがって、本件契約については、平成31年3月27日のYの手付解除の意思表示により有効に解除されたものと認められるから、その余の点について検討をくわえるまでもなく、Xの請求は理由が無い。

よって、Xの請求を認容した原判決は失当であり、原判決を取り消したうえ、Xの請求を棄却する。

まとめ

司法書士への登記の委任、登記書類の預け入れ等の行為は、単なる準備行為とみるべきであり、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為には当たらないとした本判決は、履行の着手を主張する売主への説明において明確な判断基準として参考になると思われる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



原状回復工事が実施されないがその費用を負担する旨の合意について借主の動機の錯誤が認められた事例

事案の概要

X(原告：飲食業)とY(被告：賃貸・管理業)とは、平成29年2月27日、Yを貸主、Xを借主として、以下の内容で定期建物賃貸借契約を締結した。

- ・契約期間平成29年4月1日から令和2年3月31日まで
- ・賃料18万7000円(税別)
- ・共益費3万3000円(税別)
- ・敷金112万2000円(敷引20万1960円)
- ・原状回復に関する回復すべき「原状」とは、原状確認書の仕様どおりとし、内装設備に関しスケルトンに戻す。

Xは、Yに対し、令和元年6月18日、本件賃貸借契約の解約を申し入れ、当事者双方検討の上、同年10月31日が解約日及び退去日とされ、Xは同日までに退去した。

Yは、原状回復費として約134万、その他敷引等合わせた合計約162万から敷金約112万円を充当した残額50万円をXに請求し、Xはこれを支払った。しかし、Yは本件賃貸借契約の終了に伴う原状回復工事を実施せず、内装、造作等が残存したいわゆる居抜き状態で新たな賃借人に引渡しを行ったため、Xは、原状回復工事が実施されないのであれば、Xがその費用を負担する旨の合意をすることはなかった。よって、本件合意は無効であり、Yの利得には法律上の原因がないとして、不当利得返還を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。
(1) Xの動機の錯誤

本件賃貸借契約に定める原状回復義務の内容は、契約条項及び原状確認書の添付書類の文言に基づけば、スケルトンの状態にするというものであったが、本件賃貸借契約については、上記文言に反して居抜きの状態で引渡しが行われており、また事後的ではあるものの、同契約終了後の後の賃貸借契約においても、居抜きの状態で引渡しが行われた経過がある。このような経過に照らせば、契約当事者間において、賃借人であるXがいかなる場合でもスケルトン工場の負担を負う旨の認識が共有されていたとは直ちに解し難く、少なくともXにつき、居抜きに応じる入居希望者が現れた場合には自身の負担を軽減できる旨の期待を有していたとしても不合理とは言えない。併せて、本件賃貸借契約の条項を見ると、原状回復義務については実際に原状回復工事が実施されることが当然の前提とされていると解され、工事の実施の有無にかかわらず借主が金銭負担をすること

を前提とするような内容がわれない。その後の交渉経過に照らしても、Xとしては、自身の原状回復義務の負担を軽減できるかどうかにつき関心を持ち、Yもそれを認識していたが、結局は原状回復工事が実施されるとの前提で交渉が進行し、Yは、令和元年10月9日に原状回復工事代金の見積書を示し、その後同月16日には当事者間で鍵の返還及び退去時請求書の交付が行われた。また、Xは、工事代金額が高額すぎるとの認識の下、Yの担当者に対して減額を求める旨を述べ、また各書面にあって「受領しました」との手書きを加えており(内容に同意したのではないとの趣旨が理解できる。)、金銭精算につき異議なく承諾をしたような形跡は何ら見当たらない。

本件請求書の記載内容は、前記の退去時請求書と同様であって、工事の有無にかかわらず金銭精算を要するような内容は何ら見当たらないし、他に原状回復工事が実際に実施されるか否かについて明示的なやり取りは見当たらない。よって、Xとしては、原状回復工事が実施されることを前提として自身の負担につき関心を持っており、かつ、Yはその旨を認識していたと認められる。

以上の点に照らせば、本件合意をするに当たって、Xは、実際に原状回復工事が実施されるからこそ、その費用を負担する旨の動機を黙示に表示しており、その動機が意思表示の内容となっていたと言うべきである。また、原状回復工事が実施されない場合、Xが本件合意に当たる意思表示をしなかったこと及びそれが社会通念上相当であることは明らかと言うべきである。よって、Xの動機の錯誤が成立する。

(2) 不当利益の算定

本件合意のうち原状回復費に当たる約134万円につき、不当利得が成立する(敷金から敷引、水道代及び電気代を差し引くと、YがXに対して約84万円の返還を要するところ、逆にXがYに対して50万円を支払っている。)

『スケルトン』と『居抜き』

『スケルトン』は室内が建物躯体のみの状態である。通常、スケルトンで借りた場合はスケルトンにして返すので、内装設備等は撤去して貸主に返却する。一方、『居抜き』は前テナントが使用していた内装設備等が残っているもので、通常、居抜きで返却する。そのため借主は原状回復費用を押さえることができる。本件は、借主はスケルトンで借り原状回復費用を支払ったにもかかわらず、貸主が次の入居者に居抜きで賃貸し、借主が提訴した事例である。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

「生成AIが“士業”の仕事を奪う」は杞憂か！

■急速に進歩する対話型の生成AI（人工知能）は人間の仕事を奪うのか。こうした懸念が、会計士、税理士、行政書士などの「士業」に広がっている。不安は杞憂なのか？ だとすれば、どこまで任せることができるか？（毎日新聞2023.9.23）

「生成AI」…コンピュータが学習したデータを元に、新しいデータや情報を生成する技術。

これまで人間が行ってきた『考える』や『計画する』をAIが実行し、アイデアやコンテンツを生み出す。具体的には、新しいデザインや音楽、記事、映像などを自動的に作り出したり、新しい製品やデザインのアイデアを素早く試したり、ユーザーの好みやデータを分析し個別に最適化コンテンツや製品を生成する、など。

定型業務だけなら「相手」は得意

●今春、士業対象のあるオンラインセミナーを約200人が受講した。行政書士の中でもより専門的な業務を扱える「特定行政書士」で、士業向けコンサルタント業務を手がけている横須賀輝尚さん(44)らが講師を務めた。普段なら受講者は約100人ほどだが、この日は倍だった。テーマは「士業壊滅」。チャットGPTのような生成AIの登場が税理士や行政書士などの「士業」にどんな変化をもたらすか。約1時間にわたり解説した。「生成AIを利用する人が増えることで、顧客開拓のきっかけとなっていた相談業務が減少する」「生成AIに学ばせるための相談事例を多く持っている大手がさらに強くなる」。そう聞かされた参加者からは、悲観的な感想が相次いだ。「単純な定型業務をやっているだけの士業の役割は終わりそう」「生成AIを使えば個人でもできる。そもそも士業は必要なくなる」。

◆生成AIが仕事に与える影響を分析した米国のレポートがある。チャットGPTを開発した米オープンAI社とペンシルベニア大学が3月に発表した。米国の労働者のうち「仕事の半分以上で影響を受ける」という人は約2割に上ると推計する。レポートは、特に高学歴や高収入の職種ほど影響を受けやすいと指摘する。数学者やライター・作

家、記者、ウェブデザイナーなどに加え、会計士や税理士を例示した。

●士業が技術革新の波にさらされるのは、今回が初めてではない。士業が扱う定型的な書類の作成や会計処理は、いずれもAIが得意とする分野だ。2000年以降のIT化や近年のDX（デジタル化による変革）など、新たな技術によって社会が変化を迫られる度に「なくなる職業」として取り沙汰されてきた。だが横須賀さんは「今回の変化はスピードが違う」と感じている。「最初は情報の精査が粗くて不正確な内容も多かったが、数ヶ月後には改善されるなど、信じられない速度で欠点がなくなってきている」。

◆生成AIを巡り、士業の現場でも変化の兆しが表れ始めている。東京都多摩市で税理士法人を開く黒川明さん(45)は今春、顧客の社長から「チャットGPTに聞けるので、相談することも減ると思う。相談料を値下げしてほしい」と言われた。黒川さんは、チャットGPTのような生成AIはまだ課題があることなどを説明して納得してもらったが、「私たちの顧客は長年お付き合いしてきた中小企業の社長。義理人情の世界でもあるし、機械じゃ代わりが利かないと思っていたが、ついにこんな時代が来たか」と驚く。

行政機関が生成AI活用への前めり

●名古屋市西区の特定行政書士、沢田隼人さん(37)は、行政機関が生成AIの活用への前めりになっているのが気になる。官公署に提出する書類の作成や手続きを代理で担う行政書士にとって、腕の見せどころは、許認可を巡る行政担当者とのやり取りだ。申請が合格ラインぎりぎりの時に、担当者を粘り強く説得する交渉術を磨いてきた。これまでも新たなAIサービスが生まれる度に「仕事なくなるかも」と危機感を抱いてきたが、導入

に向けた行政の動きは鈍かった。だが今回は違う。「審査にAIが導入されて機械的に判断されるようになったら、これまでのような人間くさい交渉は通用しなくなるのではないか」。行政のAI審査をクリアするために、行政書士もAIにデータを学ばせて申請書類を作成する。近い将来、こんな光景が当たり前になるかもしれないと沢田さんは思う。行政も人手不足。AIに判断を委ねる業務が増えてくるはず。AI同士の化かし合いが始まるかもしれない。

■ 士業は生成AIに取って代わられるのか。ネット交流サービス(SNS)上では懐疑的な意見も多い。だが、横須賀さんは別の見方を示す。「本当に仕事ができる士業は3割くらい。問われるのは、顧客から潜在的な要望を引き出すなど、AIにはできない高度な相談に対応できるか。実力による二極化が進むのではないか」

民間企業からは 導入に前向きな声

● 一方、民間企業からは歓迎の声が多い。帝国データバンクが6月、1380社へのアンケート調査で生成AIの活用について尋ねたところ、「活用している」と回答した割合が9.1%、「活用を検討している」が52.0%で合計で6割を超え、「活用を検討していない」の23.3%を大きく上回った。活用している企業からは「自分が相談する人脈の中に、

新たに有益な人物が加わった感覚」(不動産会社)というコメントも寄せられた。「こんなふうに効率化できるのか」パナソニックホールディングス傘下でIT事業を手がけるパナソニックコネクト(東京都中央区)のオフィスからは驚きの声が上がった。同社は2月、チャットGPTをベースに社内向けに仕様を整えた「ConnetAI」を約1万2500人の全社員に提供した。生産性の向上や社員のAIスキル向上などが目的で、開始から5か月で約48万回の利用があった。「想定5倍以上」(広報)という。成果も出ている。経営概況などが説明される定例の集会で、社員に実施したアンケートの分析に活用した。これまでは約1500件の自由記述を複数人が他の業務と並行しながら2~3日かけて分析していた。今回、AIが分析にかかった時間は、たったの6分。従来は「ポジティブなコメントが多い」といった大まかな傾向をつかむだけだったが、AIではそれぞれのコメントを「ポジティブ」「ニュートラル」「ネガティブ」の3つに分類し、割合も示せるという。大幅な時間削減や詳細な分析が可能になり、「社員は、重要と判断したコメントの読み込みに時間をかけられるようになった」と成果を強調する。製品展示会の外国人向け案内状作成にも威力を発揮している。これまで、英語に翻訳してA4判2枚にまとめるのに丸1日かかったが、AIを使うと、「直訳せず、英語を母国語とする国々の挨拶状を参照し、意識して」といった条件設定を調整するだけで、2時間半でできた。同社は今後、活用を加速化する。IT・デジタル推進本部の向野孔己シニアマネージャーは生成AIを「一時的なトレンドではなく、インターネットなどと同じ技術革新」と評価する。その上で「社員に取って代わるものではなく、あくまで人間を助けるアシスタント。想像力を働かせて成果物の質を上げていくという、人間にしかできないことに注力できるようになるのでは」と効果的な活用に手応えを感じている。

最新の生成AI技術を紹介する展示会で、業務への活用方法を学ぶ企業や行政関係者ら。東京都江東区の東京ビッグサイトで



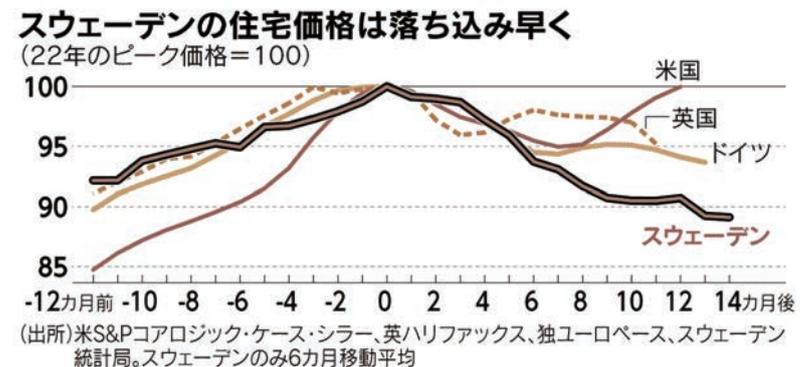
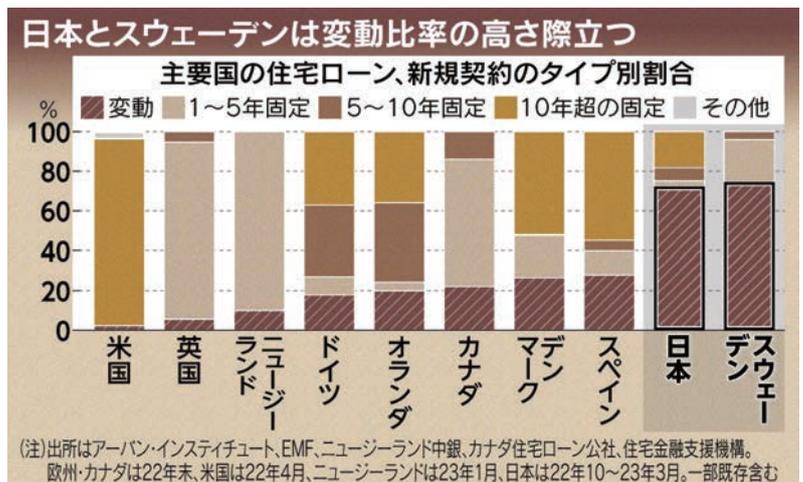
変動金利型住宅ローンでスウェーデンが住宅不況に

■住宅ローンには、借り入れ当初の金利が完済時まで続く「全期間固定型」、短期プライムレートの動向などに応じて半年ごとに見直される「変動型」、その中間の「固定金利期間選択型」がある。日本では現在、購入者の7割が変動型を選択している。変動型がより低金利だからだ。変動型選択者が多い国は世界では他にスウェーデンがあるが、今、大変なことになっている。(日本経済新聞2023.9.24)

●北欧の経済大国スウェーデン。福祉国家のモデルでもある豊かな国が、不動産不況に飲み込まれようとしている。引き金は中央銀行の急激な引き締めと変動型金利が大半を占める住宅ローン市場だ。スウェーデンの金融監督当局は9月、資産総額1.1兆クローナ(約15兆円)の年金運用機関アレクタを調査すると明かした。不動産大手ハイムスターデン・ボスタッドへの大型出資で損失を計上する可能性が出てきたからだ。販売低迷と価格下落で一部の不動産会社は、資金繰り問題に直面した。年金に飛び火し、国民の老後不安につながりかねない事態に発展している。当局の危機感は強い。2019年、スウェーデン中銀はマイナス金利政策の解除を決めた。高インフレを抑えるため、連続して利上げし、政策金利は4%に達した。新規購入者の7割が変動型ローン

を選択していた住宅市場は急激な利上げに脆弱だった。利上げに連動して変動型金利も急上昇し、金利負担は一気に重くなった。金融当局によると22年は収入に占める住宅金利負担の割合は平均約10%と前年の2倍以上になった。一部の住宅保有者は負担の重さに耐えられず、持ち家を手放した。1~2世帯向け住宅の価格は22年前半のピーク時からすでに1割下げた。市場ではさらなる価格下落を予想する声もある。低金利時代には住宅価格が高騰していただけに反動は大きい。

◆一方、米国では9割が長期固定を選択する。過去に高金利局面を何度も経験し変動型には懲りているからだ。米連邦準備理事会(FRB)の利上げ



により30年固定型ローン金利は足下で7%を超えるが、低い固定金利で借りている既存契約者は利払い増加を抑えられている。消費が落ちない理由だ。低金利ローンを組んだ人にとって、現在の高金利下で住み替えする動機は乏しい。中古住宅の在庫は少なくなり、住宅価格を支える。

日本でも新規融資の7割が変動型

■我が国では22年から固定型金利が本格上昇する一方、ネット銀行とメガバンクの競争が激しい変動型は過去最低水準に据え置かれている。日銀が政策修正に動いても、金利上昇が急ピッチでなければ返済総額は固定型を下回る。こう考えて変動型を選ぶ購入者も多いようだが...

広さを求め、最近は玄関部分を土間にするのが人気

■「土間」は、屋内にあり、床板を張らずに土足で動けるスペースのこと。

昔の日本家屋では、農具の置き場所や炊事場として用いられていたが、家屋が小型化する中で姿を消した。それが復活しつつある。(読売新聞2023. 9. 26)

●東京都練馬区の会社員・山内良介さんは、2021年に自宅リフォームの際に土間を設置した。元の玄関は、大人2人が並ぶのがやっとで奥行きは75cm程度だった。そこで、玄関を入った所にあった風呂の位置を奥に移し、空いた場所にコンクリートを打って大きな土間にした。奥行きは約3.5mとなり、奥側には趣味のキャンプ用品などを並べ、自転車を3台入れても十分な広さ。自転車の手入れを行うスペースも確保した(右写真)。山内さんは「玄関ドアを開けたら、最初に開放感を感じられる。大きい荷物を運び込むのも楽。きれいにしておきたくて、整理整頓するようになった」と話す。靴箱も取り払い、見せる収納にしたことで、通気性が高まり靴の傷みも減った。

◆近年、土間を設ける人が増えている。設計を行ったスタイル工房(東京)のチーフプランナー・鈴木ゆり子さんは「土間は、収納はもちろん、趣味の場にするなど、活用の幅が広い。ここ数年で便利さが知られるようになり、

改修の際に取り入れる人が多い」と話す。家屋全体のリフォーム時などに造るケースが多いが、土間だけを設けることも可能だ。玄関脇の部屋の一部を土間にする工事は、2週間程度の工事期間が必要で、費用は安い場合で50万円程度だ。

◆土間は新築住宅でも導入されている。大和ハウス工業は、戸建て住宅で、スポーツをする子がいったり、アウトドアが趣味の家庭に向け、「アクティブ土間」を提案する。玄関脇に土間直結の入口を設け、深めのシンクも設置、土間で汚れ物を洗っ



風呂部分を変えた山内さんの自宅。自転車が3台あっても開放感がある(東京都練馬区内で)

たり、物干しを設置して洗濯物も干せる。こうした設備を含み、設置費用は約85万円だ。同社ブランド戦略グループの佐藤文さんは、「趣味だけではなく、スーツケースや防災用具の置き場として利用している人もいる。限られたスペースで、多彩な用途を兼ねることができるよう、一般的な選択肢になってきている」と話す。同社では新築マンションでも土間スペースを導入しており、ベビーカー置き場に悩むファミリー層や、車イスなどを利用するシニア層から好評だという。土間を導入する際の注意点について、スタイル工房の鈴木さんは、「床板をはがしてコンクリートを打つので、しっかり断熱をしないと寒さを感じる場合がある。どのように利用したいか考え、工務店などに相談するとよい」と助言する。マンションでもリフォームで土間を造ることはできるが、玄関近くにある配管や建物自体の柱などは変更できない。そのため、戸建て住宅より制限を受ける可能性がある。事前によく確認したい。



|| アクティブ土間の施工例
大和ハウス工業提供



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



株式会社宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

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『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

簡単

事務処理が簡単
パソコンが苦手な方も安心!

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。

便利

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。

販売にあたってノルマはありません。

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WebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時～17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

フリガナ	フリガナ		
貴社名	ご担当者名		
電話	()	FAX	()
送付先住所	(〒 -)	メールアドレス	@
	損害保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ	
	少額短期保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ	

[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、代理店委託契約の説明及び確認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

土地も検査が 必要な時代です



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

契約後も安心!

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

※埋設物見舞金=損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

人気の
組み合わせ

① 埋設物調査200
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250㎡の場合)
100,000円~

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格(250㎡の場合)
75,000円~

②+③+④
グリーンテスト
保証深度:80cm以内
参考価格(250㎡の場合)
80,000円~

③
グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)
参考価格(250㎡の場合)
60,000円~

①埋設物調査	○ SWS機による調査	—	—	—
②埋設物調査	—	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
③土壌診断	—	—	○	○
④地盤調査	—	—	○	—
⑤埋設物保証	※2 	※3 	オプション ※3 	

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

無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大2,000万
最長25年

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

保証人・担保
不要!!

**Web
審査OK!**



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫

※お申込に際しては、事前に審査いたします。審査の結果によってはご希望に添えない場合がございます。あらかじめご承知下さい。



新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。
※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン
利率
+0.30%
住宅ローン
への付保



三島信用金庫公式アプリ

さんしん

ご利用
無料

いつでも残高・入出金の確認お得な情報・サービスもアプリでチェック!

iPhoneをお持ちの方

バーコードを読み取ってダウンロード



またはApp Storeでさんしんを検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

Androidをお持ちの方

バーコードを読み取ってダウンロード



またはGoogle Playでさんしんを検索してください。

AndroidはGoogle Inc.の商標です。Google PlayおよびGoogle Playロゴは、Google Inc.の商標です。

Web

バンキングをお申し込み
するともっと便利に!

0120-340-030

※本アプリの利用およびダウンロード、WEBの利用には別途通信料がかかります。お客様のご負担になります(再設定等の際にかかる通信料も含まれます)。受付時間 9:00-17:00(土日祝祭日12/31~1/3は除きます。)

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

えがお 無担保住宅ローン25



家族の未来に、
笑顔をおくろう

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

お借入当初は
お利息のみ
のご返済もOK!
(最長4年)
会員の方で日本労働協保証を
ご利用の場合に限ります。
(元金据置期間は返済
期間に含まれます)

【ご融資金額】最高2,000万円 【ご返済期間】最長25年
●表示の内容は2023年4月1日現在の内容です。●元金据置期間は返済期間に含まれます。
※表示金利は変更となる場合がございます。

※勤務先の労働組合・互助会等が(静岡ろうきん)の会員であり、その
会員にご所属の方。生協(ユコープ、パルシステム静岡、生活クラブ)
組合員、またはその同一生計のご家族の方。

<p>最高2000万円までの大型無担保ローン! 融資額:500万円超 2,000万円以内 ※当金庫の無担保融資総額(カードローン含む)2,000万円以内</p>	<p>土地建物等の 担保は不要!</p>	<p>取扱手数料、 繰上返済手数料は無料!</p>
<p>保証料0円 保証料は(ろうきん)が負担</p>	<p>安心の 団体信用生命保険付き! 保険料は(ろうきん)が負担</p>	<p>ムリなく返済できる! 最長25年のゆとりある 返済期間</p>

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



審査結果をスピーディに回答!
インターネット仮申込み



「ろうきん」は地域のために活動する団体へ
皆様のご利用に応じた寄付を行っています。

防音賃貸マンションのニーズ顕在化 入居待ち急増

■従来は、音楽家や音大生が主に利用していたが、ユーチューバーや在宅ワーカーなど利用者が多様化している。不動産大手も参入し始めており、今後の住まいの選択肢の一つになりそうだ。(読売新聞2023. 10. 4)

●「さあ、ボスを倒しに行きますか!」。「モスメラソ」の名前でゲーム実況をユーチューブで配信する東京都内の男性(33)は、自宅のパソコンを操作しながら視聴者に呼びかけた。画面上のキャラクターを巧みに操り、敵を倒していく。攻撃を受けると「イテー!」と大きな声を上げた。男性が住むのは、防音賃貸マンション「ミュージション」だ。同マンションでは、全居室に防音室が設けられているのが特徴だ。防音室は建物の躯体と接しない構造で、間に遮音材を敷き詰めている。工場内の騒音相当の非常にうるさい100dB(デシベル)の音が、壁を通すと極めて静かな25dBまで軽減する。男性は3年前から配信者として活動。当初は一般的な賃貸マンションに住んでいたため、隣の部屋への気遣いや、救急車のサイレンなどが配信動画に入るのが悩みだった。防音カーテンを付け、ドアの隙間にテープを貼ったりしたが不安は消えず、今年1月に転居した。納戸付き1LDKで家賃は約23万円だ。周辺にある一般の賃貸住宅に比べ、3割ほど高いという。男性は、「大きな声を上げて音漏れの心配がないので快適。視聴者もより楽しんでくれていると思う」と話す。

◆「ミュージション」は不動産開発「リブラン」(東京)が手がける。約20年前から音楽愛好家向けに展開してきたが、近年はユーチューバーや在宅ワーカーなど自宅で仕事をする人、子どもの騒ぐ声が気になる子育て世代の利用が増えているという。東京中心に約30棟を展開するが、入居待ち人数は2020年8月の435人から23年6月には3800人に急増。ミュージション事業部次長の三ツ口拓也さんは、「コロナ禍の在宅勤務を経て、住まいの防音ニーズが顕在化した」と話す。

◆住宅情報サイト「SUUMO」の副編集長・笠松美香さんも「ユーチューバーや声優など家でもできる仕事が増えてニーズが拡大している。一方で、特殊な建物構造ゆえに建築費が高くなるので、需要に応えられるほど供給が追いつかない」と話す。



▲防音室でオンラインゲームをプレーする男性



「アスティーレスタジオ経堂」では、防音室の窓に遮音性能の高い三重サッシを採用している。アスコット提供

ただ、近年は大手による新規参入も相次いでいる。三井不動産は今年7月、「パークアクシス」シリーズで初めて全室防音室付きの賃貸マンションを都内と川崎市に建設した。同社広報担当者は、「働き方の変化などで需要は増えており、市場拡大の可能性は十分ある」と説明する。アスコット(東京)が昨年10月、都内に建設した防音賃貸マンション「アスティーレスタジオ経堂」は募集開始から4か月で満室になったという。楽器演奏ができる物件を専門に扱う検索サイト「カナデルーム」を運営する「パッセージ」(横浜)の田中裕之さんは、「今年の間い合わせ数は前年比10%増で、防音賃貸マンションへの関心の高まりがうかがえる」と話す。

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の入居費用

■埼玉県で一人暮らしをする女性(80)は最近、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)への入居を検討し始めた。今は要介護認定を受けておらず、家事も一通りこなせるが、自宅で一人暮らしを続けることに不安を感じているためだ。「『高齢者施設への入居も考えたい』と子どもたちに相談したら、サ高住という施設があると教えられた」という。(日本経済新聞2023.10.7 マネーの学びより)

全国に約30万戸、サ高住が普及

●サ高住は、国土交通省と厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」に基づいて整備されているバリアフリー構造の賃貸住宅で、2011年に制度がスタートした。60歳以上の高齢者か、60歳未満でも要介護認定を受けていれば入居できる。居住者の安否確認と生活相談を提供することが必須条件で、その他に施設によって食事の提供や家事の手伝いなどのサービスを提供する。法律に適合したサ高住は都道府県や政令指定都市などに登録され、全国の戸数は23年8月末で28万4154戸と13年12月末に比べほぼ2倍になった。増えているのは、国の政策として普及に向けた様々な後押しがあるからだ。新築のサ高住には建設費用の通常10分の1、1戸当たり最大135万円の国からの補助があり、固定資産税や不動産取得税の減額措置も受けられる。国の支援で整備費が軽減されるため、入居者が払う費用も抑えられるメリットがある。

◆公的な施設である特別養護老人ホーム(特養)は費用が安く済むが、要介護3以上が入居条件の上、入居希望者が多く順番待ちになることが多い。民間の有料老人ホームは費用が高く、施設によっては、入居時に1000万円以上必要になる場合もある。

一方、サ高住は有料老人ホームより費用が安く、供給が多いため比

較的直ぐに入居しやすい。「要介護認定を受けていない自立した高齢者でも入居できる施設が多く、生活の自由度も高い。自分が使いたいサービスだけ利用できる」と、高齢者施設検索サイト「L I F U L L介護」の小菅秀樹編集長は指摘する。

■サ高住の費用は主に入居時にまとめて払う初期費用と毎月負担する月費用がある。初期費用は家賃1~2か月程度の敷金と火災保険料などで済む場合が一般的だ。月費用は大きく分けて入居者全員が負担する基本費用、入居者それぞれが利用するサービスに応じて発生する費用も、入居者の健康状態などによって千差万別だ。高齢者住宅協会



サービス付き高齢者向け住宅の費用の例

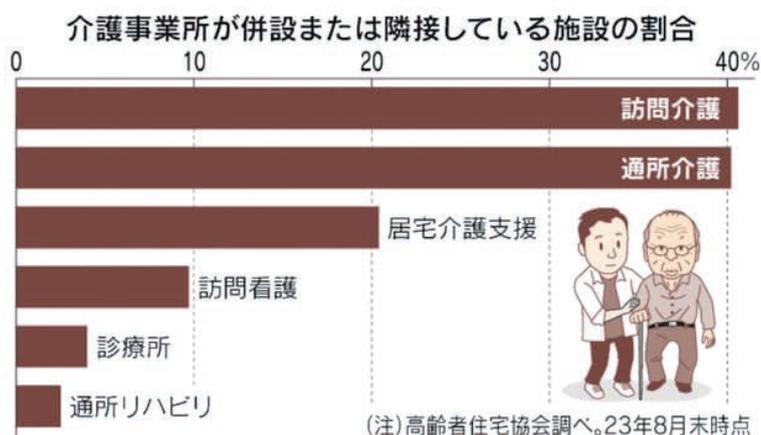
初期費用		月費用	
		入居者全員が負担	ニーズに応じて負担
敷金 21万	+	賃料 10万	食費※3 6万
前払い家賃 21万		共益費 1万	介護保険の自己負担分 費用の1~3割
火災保険料※1 3万		生活支援サービス費※2 4万	介護保険外サービス費 ※4

(注)金額は概算。首都圏で専用部分約21平方メートル・1人入居の場合。実際の費用は施設によってケース・バイ・ケース。※1は5年分、※2は安否確認、緊急時対応、生活相談、ゴミ回収、※3は1日3食×30日、※4は家事介助など

の集計によると、自立した人が自炊するための台所を部屋の中に用意しているのは戸数ベースで全体の35.3%だ。部屋に台所がなければ、施設が提供する食事を共用の食堂や自室内で食べることが基本になり、食事代が基本費用とは別に毎月必要になる。例えば、首都圏で専用部分約21㎡に1人で入居する施設では賃料など月の基本費用15万円に加えて、1日3食・30日分の食費6万円が発生する。

さらに入居者の要介護の度合いに応じて介護費用が発生する。公的介護保険の対象サービスを利用すれば費用の1～3割が自己負担となる。要介護度が高くなると、介護費用がかさむ可能性があることを考慮しておきたい。

●サ高住では、ホームヘルパーによる訪問介護など介護保険サービスを受ける場合は、外部の事業者のサービスを利用するのが基本になる。ただ、施設によっては同じ建物や敷地に訪問介護や通所介護(デイサービス)の事業所を併設している例も多い。高齢者住宅協会の調査では訪問介護、通所介護の事業所が併設または隣接する施設は、それぞれ40%程度となっている。



◆外出時の付き添いなど介護保険外のサービスを「有料オプション」として提供する施設もある。小菅氏は「有料オプションも含めて自分の希望するサービスの費用総額がいくらになるのか、契約前によく確認したい」と助言する。

サ高住からの退去はどんな場合か

●どんな場合に退去しなければならないか、条件を確認しておくのも大切だ。要介護度が重くなると退去しなければならないサ高住もある。最近はや介護5まで対応する施設も増えているが、認知症が進行して他の入居者に迷惑をかけるようになり、タンの吸引などの医療行為が24時間必要になったりすると退去せざるを得ない場合もある。

実家が空き家に… 売するための工夫を (静岡新聞2023. 10. 7)

●空き家には固定資産税や維持管理費がかかり、壁の剥落や倒壊のリスクなどもあるため、早めに対処したい。賃貸に出すのもよいが、まずは売却を考えたい。自分で売却価格の相場を調べるには、民間ポータルサイトで類似物件の売買相場を調べるとよい。近所の人に一声かけておくと、頻りに業者や内見の人が訪れてもそれほど嫌な印象を与えず、場合によっては買い手を紹介してもらえる。売買に伴う税特例も知っておきたい。1981年以前に建てられた家なら、2027年末までは特例措置として、相続人でも譲渡所得の3千万円の特別控除が受けられる。ただ、一度誰かに貸してしまうと適用されないの、税理士などに事前に相談した

い。売買価格が800万円以下の空き家は、長期譲渡所得の100万円控除が受けられる場合も。こちらも細かい規定があるため、専門家に相談してほしい。



売するための工夫

- 古い家具やごみを片付け、玄関周りに物を置かない
- 1社ではなく複数の不動産業者に依頼
- 物件自体に「売家」の看板を掲げる
- 壊れたり割れたりしている部分は補修する
- 近所や親戚に売却することをあらかじめ伝えておく
- 境界を確定し、実測面積を出す

最近、小上がりに設置する掘りごたつが人気

■冬場に家族団らんの場になるこたつ。最近是小上がりに設置する掘りごたつが人気だ。床をくり抜く工事が不要で、収納スペースが増える利点もある。

床くり抜く工事不要／床下は収納に

●東京都品川区の女性会社員(42)は昨年秋、パナソニックホームズ(大阪府豊中市)に依頼して3階建ての新居を建てた際、2階リビング隣の和室に掘りごたつを設けた。部屋全体を高さ38cmの小上がりにし、中央に掘りごたつを設けた。上下と側面の6面ヒーターで、布団なしでも足全体が温まる。リモコンで温度を5段階に調整できる。夕食後に家族でゲームをするなど、だんらんスペースとして活用している。楽な姿勢で向かい合って座れるので会話が弾むという。小上がりの床下部分には、布団や座布団などを収納している。女性は「生活動線から取って外した場所に設置した。よりリラックスできる空間になった」と話す(下写真)。

◆小上がりタイプの掘りごたつは、床をくり抜く工事が不要なため、比較的簡単に設置できる。後からリフォームで取り付ける場合は、パナソニック製「堀座卓(3尺×3尺タイプ)」と「畳が丘(4.5畳)」のセットで約72万円～。別途工事費がかかる。

●川崎市宮前区の会社経営者松岡大藏さん(42)は昨年11月、戸建て住宅の1階空き部屋に取り入れた。KLASS(兵庫県たつの市)が製造する掘りごたつユニット「我が家」(4.5畳、21万3180円～)をインターネット通販で購入。商品は段ボール数個で届き、大人3人で3時間ほどで組み立てた。こたつはサイズに合わせて別途購入した。友人を招いて飲食すれば、居酒屋のような雰囲気で盛り上がるという。夏場は畳の蓋をして子どもの遊び場として使っている。松岡さんは、「部屋の雰囲気に合わせて色も選べたのがよかった。家に友人を呼びやすくなった」と喜ぶ(下写真)。

ご注意! 掘りごたつは、こたつの位置が固定されることになるので設置場所をよく検討したい。総合情報サイト「オールアバウト」で住まいの設備ガイドを務める岩間光佐子さんは「家族が集まる場所にしたいならリビングの一角や、食卓として設置するのもお勧め」と話す。また、掘りごたつは構造上、底にゴミが溜まりやすい。前述の「堀座卓」は底面のカーペットを取り外して洗濯機で丸洗いができる。岩間さんは、「商品を選ぶ際は、機器のメンテナンスのしやすさだけでなく、掃除など手入れのしやすさも視野に入れて検討したい」とアドバイスする。(読売新聞2023.11.28)



掘りごたつでボードゲームを楽しむ女性の家族(東京都品川区で)



松岡さんの家の掘りごたつは、子どもたちの遊び場にも(川崎市宮前区で)



清水庵原の フィールド・オブ・ドリームス



プロ野球2軍参入「ハヤテ223」の本拠地
清水庵原球場
子どもたちにレベルの高い試合を

▲ 上空から見た清水庵原球場（右は第2球場）



東名高速道の清水インターチェンジ（IC）や新東名高速道の清水いはらICなど、車移動の要所を持つ静岡市清水区の庵原地区。かんきつ類などの農作物生産が盛んで自然豊かな同地区には、清水庵原球場や清水ナショナルトレーニングセンター（J-STEP）、県指定史跡の三池平古墳があり、スポーツや文化の地域資源も豊富だ。

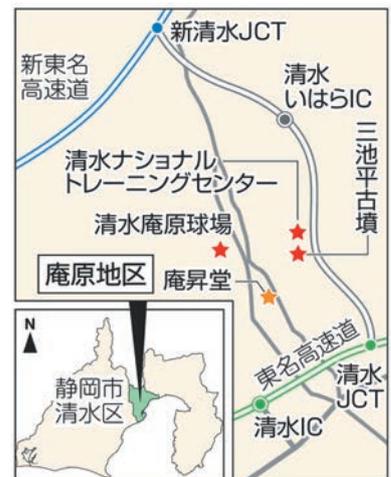
静岡市清水区の新東名高速道清水いはらインターチェンジ（IC）のほど近く。走らせる車の窓を開けると聞こえてくる球音の元を探せば、高台の上にナイター照明の設備が見えた。同区初の市営球場として作られた清水庵原球場だ。完成以来、高校野球をはじめ多くの試合が行われてきた球場は、来季からプロ野球の2軍ウエスタン・リーグに参入が内定している「ハヤテ223（ふじさん）」の本拠地となる。

同球場が完成したのは2005年。内野固定席4千人、外野芝生席6千人、ナイター照明6基の設備を備え、小学生から社会人までのさまざまな大会で使用されてきた。旧清水市時代、県内の主要な市では珍しく、地元の本格的な球場がなかったため、大きな大会の誘致が難しかった。「子どもたちがレベルの高い試合を見ることが難しい状況を変えよう」と地元の野球関係者らが署名を集めるなどして市に働きかけ、建設に至ったという。

芝生は冬でも緑になるよう整備。国内の球場全体でもさほど多くないという。9月の後半に冬芝の種をまくと、夏の芝が枯れてくるころには青い冬芝が育つ。選手が気持ちよくプレーでき、キャンプやプロ野球選手の自主トレなどでも利用され、年間250日ほど稼働している。

「ハヤテ223」の本拠地化を受け、日本野球機構（NPB）仕様に合わせて防球フェンスの新設やネットのかさ上げなどの施設改修が実施される予定だ。「プロ選手の一流のプレーを間近で見ることで野球はもちろん、スポーツをやりたいと思う子どもたちが増えてくれたらと思う」と関係者らが期待を込め、受け入れ体制を整える同球場。その歴史に新たな1ページが刻まれる日も近い。

（H5.11.21 静岡新聞より）





2023年度 3団体(労金・三信・宅建)親善サッカー大会を開催しました

友好団体・関係機関との連携強化を目的としてはじめたサッカー大会・親睦会を、11月11日に富士宮時之栖グラウンドにて4年振りに開催しました。

3チーム総当たりのリーグ戦を行い、優勝「三島信用金庫」、第二位「静岡宅建協会」、第三位「静岡労金」という結果となりました。

ご参加頂いた、会員の皆様、静岡県労働金庫様、三島信用金庫様、ありがとうございました！



参加頂いた選手一同。久しぶりという方もたくさんいました。



「静岡労金」対「三島信金」。熱戦が繰り広げられました。



「宅建協会」対「三島信金」。宇野会長の始球式で開始。



「三島信金」チームの優勝スピーチ。本当に強かったです。



宇野会長より「宅建協会」チームに参加賞が渡されました。

【参加された各団体の主な役員等は次の通り】
(宅建協会)
宇野会長、後藤副会長、
藤田東部支部長、澤木西部支部長、
石黒東部副支部長、石川東部副支部長。
(静岡労金)
増田理事長、土屋本店営業部長 他。
(三島信用金庫)
秋山常勤理事 他

来年度も開催を予定しておりますので、是非ご参加ください！

令和6年度 宅地建物取引士資格試験 申込期間の変更について（予定）

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。令和6年度に受験をお考えの方は、申込期限をお間違えないよう、ご注意ください。

申込方法	郵送申込み	インターネット申込み
令和6年度（予定）	7月1日(月)～16日(火)	7月1日(月)～31日(水)
令和5年度（参考）	7月3日(月)～31日(月)	7月3日(月)～19日(水)

上記、申込期間の確定の公表は、令和6年6月7日(金)発行の官報にて公告、及び不動産適正取引推進機構ホームページに掲載されます。https://www.retio.or.jp/exam/takken_shiken.html

2023年11月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
11月2日	本 部	正副会長会	
6日	名古屋	中部圏流通機構 総務・財政委員会	
7日	本 部	第5回 会務運営協議会	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
10日	沼 津	取引士法定講習	(受講者75名)
11日	富士宮	友好団体親善サッカー大会	(労金・三信・宅建)
〃	焼津・藤枝	空き家ワンストップ相談会	
12日	静岡他	不動産コンサルティング技能試験	(静岡会場・受験者20名)
13日	本部他	統一研修会	(所有者不明土地と改正民法)
16日	本 部	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
17日	本 部	第3回 初級実務研修会	(受講者38名)
〃	東 京	全宅住宅ローン(株) 創立20周年記念祝賀会	
18日	本 部	空き家ワンストップ相談会 = Web	
〃	静 岡	県薬物乱用防止県民大会	
20日	本 部	県不動産鑑定士協会との定例打合せ	
21日	静 岡	取引士法定講習	(受講者70名)
〃	〃	県暴力追放・銃器根絶県民大会	
22日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
25日	静 岡	くらしの無料合同相談会	(県専門事業者団体主催)
27日	本 部	第3回 理事会 支部機能移転の実施に係る審議 他	
29日	本 部	本部レディス部会 講演会	(受講者：来場 43名、Web 46名)
30日	本 部	不動産コンサルティング 専門教育講座	(受講者34名)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談13、電話相談286)
Webシステムによる取引士法定講習 (11月分)			(受講者48名)

2023年10月 宅建ローン等の実績 (10/1～10/31)

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	43	31	40	—	114件
	金額	39億5,047万円 (土地2、新築戸建92、中古戸建19、中古マンション1)				
しずおか焼津 信 用 金 庫	融資実行	0	8	0	—	8件
	金額	2億360万円 (土地1、新築戸建4、中古戸建2、中古マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	0	2	0	2件
	金額	6,430万円 (新築戸建2)				

2023年9月9日～11月17日の新入会者・退会者 第3回理事会(2023年11月27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
(株)ミモ座リゾート 伊豆高原支店	小口 浩史	小口 浩史	413-0231	伊東市富戸1309-24	0557-33-6674	準会員	静岡県知事(4)012746	東部
(株)ココランド	保坂 究生	保坂 究生	413-0011	熱海市田原本町9-1	0557-85-3456	正会員	静岡県知事(1)014770	東部
(有)天文	増田 勇	増田 勇	411-0036	三島市一番町15-21	055-975-5656	正会員	静岡県知事(1)014757	東部
(株)スーパーマルトモ	櫻田龍太良	櫻田龍太良	410-0801	沼津市大手町5-9-21	055-957-8222	正会員	静岡県知事(1)014774	東部
株大成工務店 エイブル沼津高島町店	黒田 真二	黒田 真二	410-0056	沼津市高島町20-20	055-957-7228	準会員	静岡県知事(4)012572	東部
株ワンズエステート 御殿場・箱根店	大河内佳久	大河内佳久	412-0045	御殿場市川島田136-1 レジデンスn's 102号室	0550-70-6777	準会員	静岡県知事(6)011160	東部
(株)恩送り不動産	出石世一郎	出石世一郎	417-0809	富士市中野505-6 ウインセブン101号室	0545-67-6396	正会員	静岡県知事(1)014749	東部
フィリックス株 静岡本社ラボ	坪井 直美	坪井 直美	417-0002	富士市依田橋269-1	0545-55-3245	準会員	国土交通大臣(1)010521	東部
(株)ライトアップ	平田 光忠	平田 光忠	417-0001	富士市今泉1839-1	0545-53-6526	正会員	静岡県知事(1)014751	東部
(株)クリエイト	海野 達哉	松野 俊生	424-0114	静岡市清水区庵原町150-28	054-365-8282	正会員	静岡県知事(1)014766	中部
(株)かまとり住宅 静岡支社	菊池 智仁	菊池 智仁	420-0851	静岡市葵区黒金町49 パルシェ本館7階	054-205-4118	準会員	国土交通大臣(1)009731	中部
株ハウスドゥ・ジャパン 東静岡店	三井 一徳	西垣 秋	420-0813	静岡市葵区長沼3-1-36 S・DIAS201	054-655-1905	準会員	国土交通大臣(1)009821	中部
株ヒノキヤグループ まいすまいカンパニー静岡営業所	石川 晋平	石川 晋平	420-0944	静岡市葵区新伝馬2-3-8	054-293-5588	準会員	国土交通大臣(1)010420	中部
株ヒノキヤグループ 松家住宅カンパニー静岡営業所	加藤 英明	三上 文彦	420-0876	静岡市葵区平和1-15-33	054-260-7935	準会員	国土交通大臣(1)010420	中部
(株)マークス不動産 静岡支店	篠原 隼人	篠原 隼人	420-0867	静岡市葵区馬場町116 MTビル30D	050-8890-8875	準会員	国土交通大臣(1)010129	中部
(株)V I S I O N	牧田 佳文	牧田 佳文	427-0047	島田市中溝町1431	0547-35-5777	正会員	静岡県知事(1)014772	中部
(株)桜エステート	徳田 茂	向島 弘訓	426-0041	藤枝市高柳2162-1	054-639-5671	正会員	静岡県知事(1)014760	中部
(株)トパノヤ	戸塚 尚代	戸塚 祥江	438-0086	磐田市見付2636	0538-32-2053	正会員	静岡県知事(1)014753	西部
株ライフデザインクリエイターズ Room's! 賃貸掛川店	小山 博	小山 博	436-0043	掛川市大池3008	0537-23-1161	準会員	静岡県知事(3)013508	西部
(株)アスリート	加藤 達人	水野 修治	430-0835	浜松市南区遠州浜3-28-17	053-426-5511	正会員	静岡県知事(1)014768	西部
(株)カチテイ	横田 昌也	中嶋 徹	431-0424	湖西市新所原2-7-12	053-568-7253	正会員	静岡県知事(1)014754	西部
(株)K U M A K I R I Y A	向山 智英	三輪 末廣	430-0944	浜松市中区田町231-8 プレイスワン田町201	053-488-9898	正会員	静岡県知事(1)014764	西部
(有)グランアース	武藤 貴子	井浪 修治	435-0016	浜松市東区和田町261-3-102号	053-545-7400	正会員	静岡県知事(1)014773	西部
(株)C 5 . L A B	上田 晴信	上田 晴信	431-0429	湖西市南台2-3-15	053-573-0654	正会員	静岡県知事(1)014758	西部
(株)リブラフ	平沼 善浩	平沼 善浩	430-0906	浜松市中区住吉3-18-3	053-523-7001	正会員	静岡県知事(1)014763	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	池野ブルドーザー(株)	中部	小林事務所	西部	(株)A B A C O	西部	浜名湖土地建設(株)
	(有)オフィスボタ 沼津北店		(株)松家住宅 東海支社 不動産東海営業所		ツカサ不動産		不動産エヌプラン
	ミノル不動産		まいすまい(株) 静岡営業所		大宝産業(株)		(株)プロフィールド
	三勝興産(株)		(有)マルヨシ		きらり不動産開発		(株)山三
	(株)東静プランニング 富士店		(有)あいる		(有)コトウエステート		(株)綿半ホームズ
	(株)パバックス		大和工建(株)		(株)澄美家		
中部	(有)さの字不動産	(株)日本テイエムシー	(株)ネクスト・プランニング				

以上、新入会者25名、退会者26名、2023年11月17日現在の会員数は、2,637名



宅地建物取引士資格試験

本県合格者は **777名**、合格率 **16.0%**
(162) (22.5)

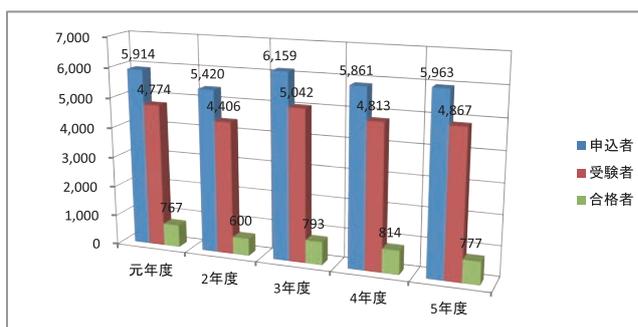
【全国】受験者233,276名 合格者40,025名 合格率17.2%
(49,407) (11,927) (24.1) ()内は講習修了者で内数

本年の試験合格者発表は、11月21日に(一財)不動産適正取引推進機構のホームページにて実施された。

全国データによると、受験者数は、233,276人受験率は80.7%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ54人増加し4,867人、合格者数は37人減少し777人であった。講習修了者の合格者数は、前年度に比べ47人増加し162人であった。

【表1】過去5年間の本県の受験状況



	令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
受験率	80.7	(89.0)	81.3	(89.3)	81.9	(87.4)	82.1	(90.8)	81.6	(90.5)
合格率	16.1	(25.5)	13.6	(16.5)	15.7	(18.9)	16.9	(15.9)	16.0	(22.5)

()は講習修了者

【合否判定基準】 ※ ()は講習修了者
合格者：50問中36問(45問中31問)以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数

777人(前年度814人、37人減)うち、登録講習修了者162人(前年度115人、47人増)

②合格率

16.0%(前年度16.9%)うち、登録講習修了者22.5%(前年度15.9%)

【表2】試験会場結果 ※ ()は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)	試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)
プラサヴェルデ	538 (228)	479 (212) (89.0%)	118 (53) (24.6%)	島田工業高校	576	439 (76.2%)	67 (15.3%)
キラメッセぬまづ	1,243	947 (76.2%)	97 (10.2%)	ホテルクラウン パレス浜松	458	415 (90.6%)	96 (23.1%)
グランシップ	951	790 (83.1%)	142 (18.0%)	浜松学院高	874 (230)	715 (207) (81.8%)	90 (39) (12.6%)
科学技術高校	863 (337)	703 (301) (81.5%)	116 (70) (16.5%)	浜松学院 短期大学	460	379 (82.4%)	51 (13.5%)
県内合計					5,963 (795)	4,867 (720) (81.6%)	777 (162) (16.0%)