

(毎月発行)

2024年(令和6年)2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>



「スマイミー静岡」情報 ……2

2023年度 **ご優待の内容** 他

県不動産鑑定士協会との協同事業 ……4

静岡県不動産市況 **Q1** 調査結果

取引紛争の事例と解決 ……8

【売買】売主業者がマンション隣室購入者の情報を正しく告げないことは債務不履行?

【賃貸】賃貸人が雨漏り修繕等を怠ったとして退去した賃借人の未払い賃料等を請求

Topics ……10

東静岡駅の**アリーナ**整備構想、難波市長は乗り気 他

特典多数! ……12

アーク引越センターのお引越し、見積り無料、**料金最大 30%OFF**

幸せをずっと、安心をもっと ……13

**TOKAI**の**ホームセキュリティ**、**プレミアム11**

Topics ……14

資材高、人件費高騰、用地不足で**住宅着工**が低調 他

賃貸管理業を強力にサポート ……16

**全宅管理**(**全国賃貸不動産管理業協会**)入会のご案内、特典付き!

提携金融機関より ……18・24

浜松いわた信用金庫・静岡県労働金庫

レディス部会:講演会 ……19

飯田泰之氏講演会 **人口減少**に伴うこれからの不動産業界

Local News ……20

川根温泉ホテル、全国宿泊施設総選挙で**4冠**達成 他

Topics ……22

空き家増抑制へ**課税強化**、増える空き家 **撤去急務**

▲1年を通して楽しめるグランピングスポット

時之栖 **OUTDOOR HILL VILLAGE**

(御殿場)

静岡県観光協会「ハローナビしずおか」より

Vol. 498





## 2月のお知らせ

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 (LIFULL HOME'S、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

※1月号の記事作成時点から変更がありましたので修正しました。

### 【各サイトの既存物件情報について】

各サイトのシステム側で、住所の一括置き換えを実施しましたので、特段の対応は必要ありません。  
(LIFULL HOME'S につきましては、スマイミー静岡のシステムから、新しい行政区に修正済みの物件情報を一括更新していますので、同じく特段の対応は必要ありません。)

### 【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されましたので、特段の対応は必要ありません。

## 2023年度 ご優待の内容

対象となる方 >> 2024 年度2月末現在の㈱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で宅建協会の会員。

### ご優待の内容 >>

所有株数1株につき、  
お米券 2000円分。

3 月下旬頃にお手元に届く予定。





# もう一度 スマイミー静岡を使ってみよう



## ① まずは、自社がスマイミー静岡に加入しているか確認してみましょう。

- ・ 自社の状況が不明な場合、ログイン情報が全く分からなくなっている場合などは、スマイミー静岡ヘルプデスク  
TEL 054-246-1538 にお問合せください。

- ・ ログインのためのユーザー名はメールアドレスです。  
ログインパスワードを忘れてしまった場合は、ここから、再発行が出来ます。

## ② 自社の会社情報がしっかりと登録されているか確認してみましょう。

- ・ スマイミー静岡のサイト、LIFULL HOME'S のサイトの会社情報を整える必要があります。  
確認方法や、登録の仕方など、良く分からない点がありましたら、ご遠慮なく、スマイミー静岡ヘルプデスクまでお問い合わせください。
- ・ 料金プランの確認。(スマイミー静岡にログイン後、料金プラン設定から確認できます。LIFULL HOME'S 連動料金は、スマイミー静岡の基本料金に含まれています)

## ③ 物件情報を新規登録してみましょう。

- ・ **新規登録**から、物件種目を選択して、物件情報を入力することが出来ます。物件の登録後は、LIFULL HOME'S や at home、全宅連ハトマークサイトに物件情報が連動 されます。

※LIFULL HOME'S への物件連動は、LIFULL HOME'S の審査の完了および、LIFULL HOME'S サイトへ会社情報を登録しておく必要があります。

※at home は有料オプション。

種目を選んで  
物件登録。



不動産鑑定士との協同事業！

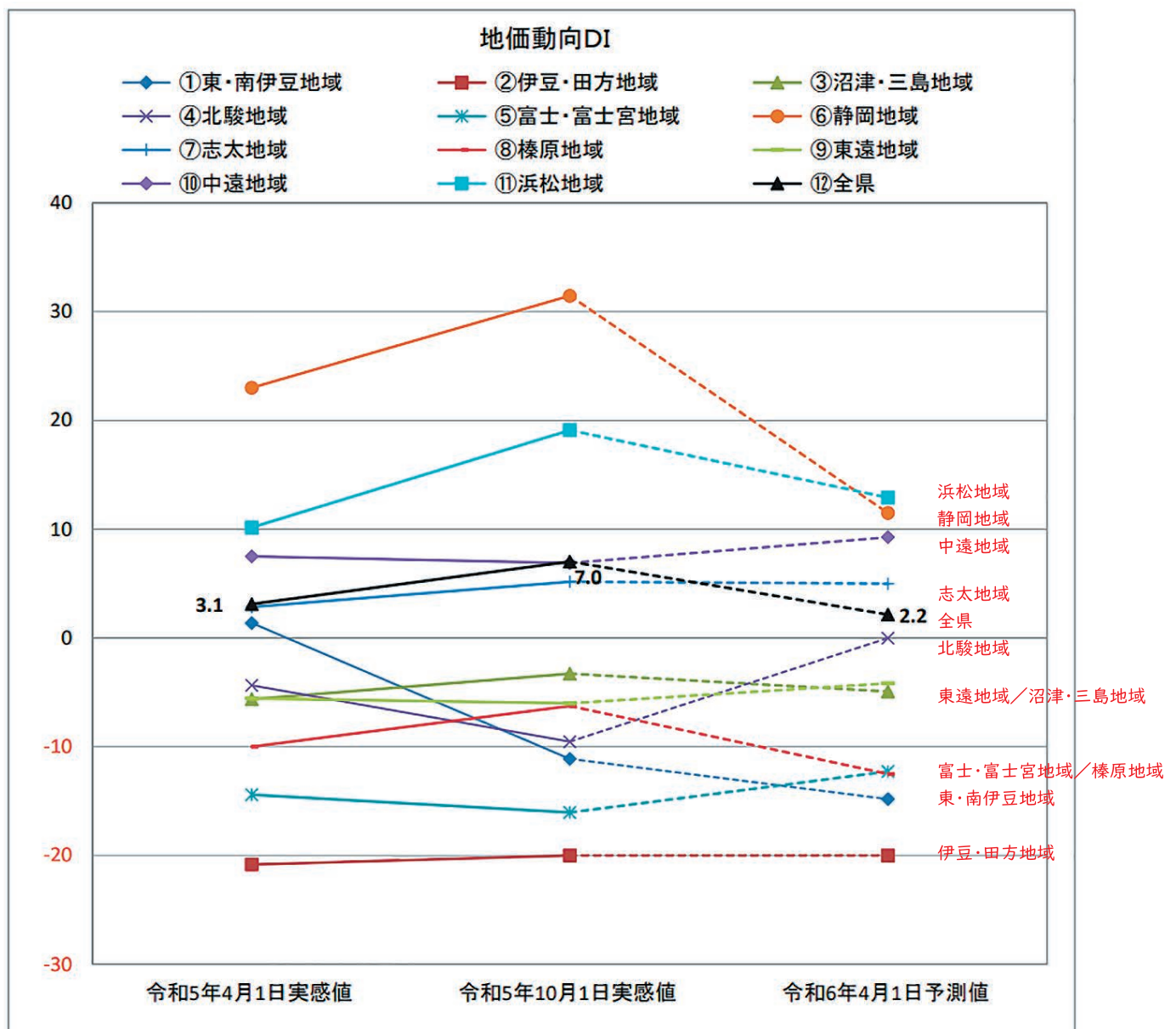
## 2023年12月 静岡県不動産市況DI調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会は、静岡県の後援のもと、協同して『静岡県不動産市況DI調査』を年2回実施しています。不動産市場の推移について、2023年10月1日を基準とし、過去半年間(2023年4月1日～2023年10月1日)の「実感」と、この先、半年間(2023年10月1日～2024年4月1日)の「予測」を發表します。

「DI」とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数です。経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となります。〔実施時期 2023年10月。発送社数1,000社。有効回答数517社〕

### (1)「地価」動向。2023年10月の実感値と、半年後の予測値。

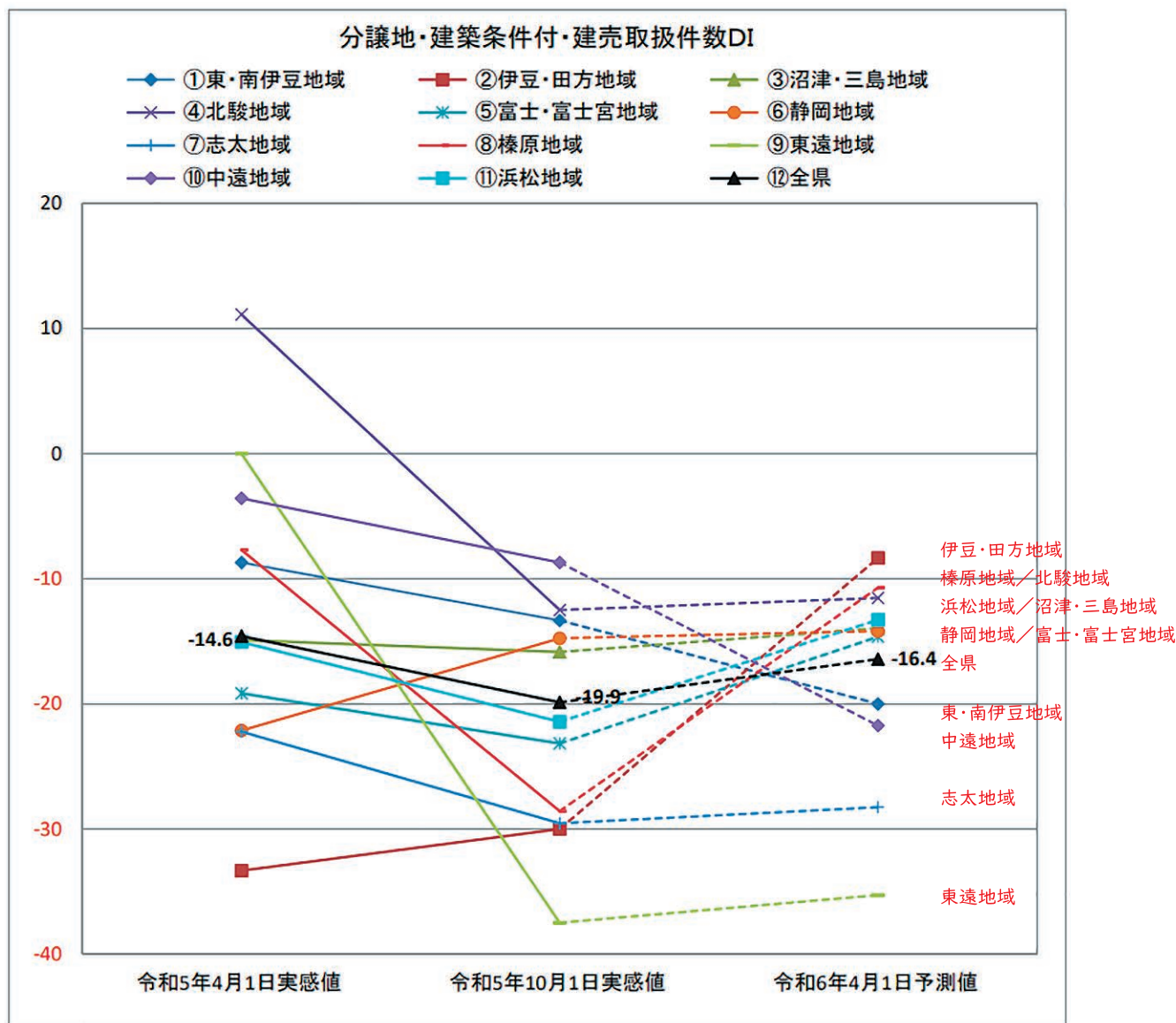
地価動向における全県の傾向は、実感値はやや改善、予測値はやや悪化している。





## (2)「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

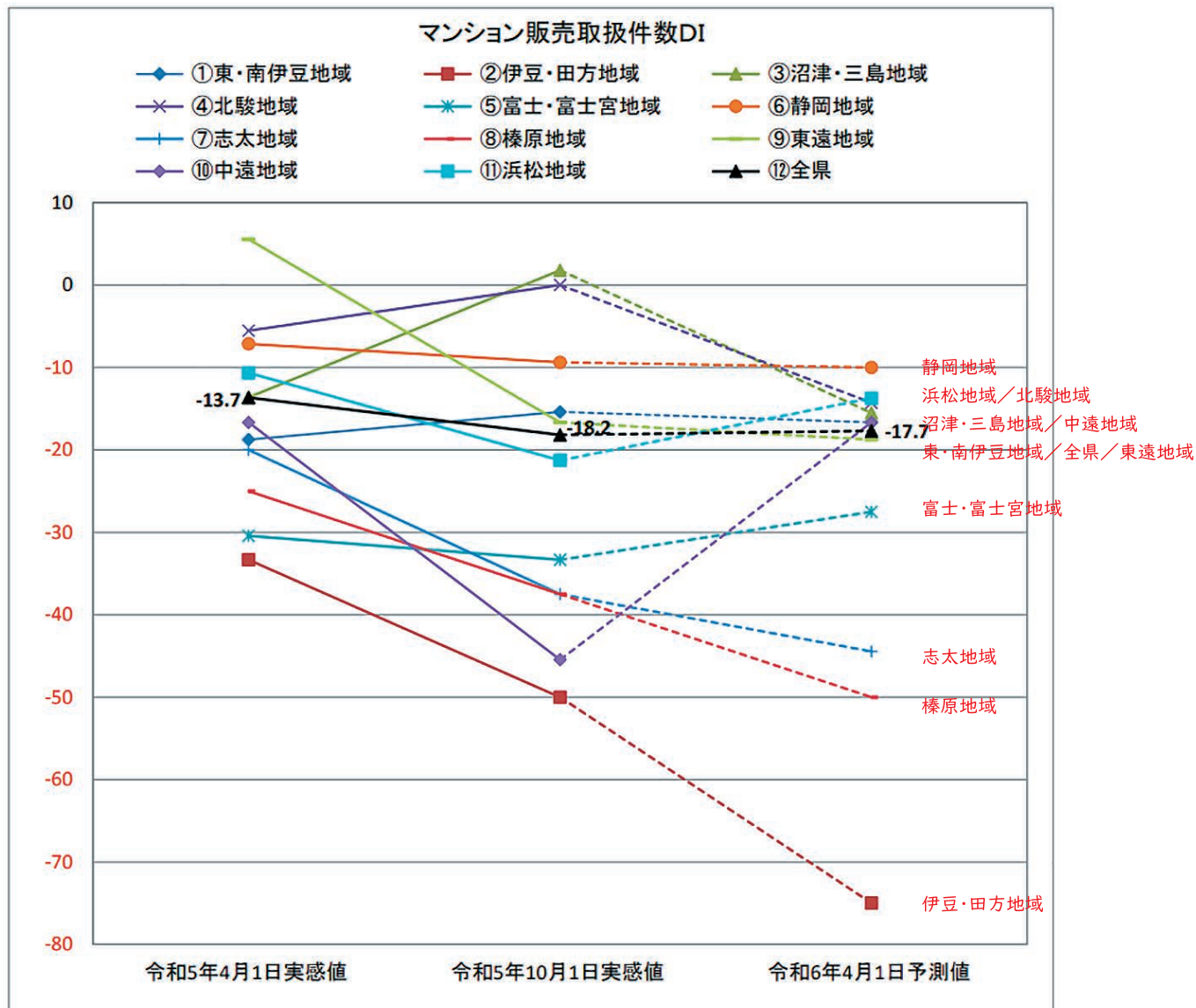
分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化しているが、予測値はやや改善している。地域によってバラツキが見られ、実感値が下落～やや下落するも、予測値が横ばいから上昇に転じる地域が約半数を占める。



|           | 令和5年4月1日実感値 | 令和5年10月1日実感値 | 令和6年4月1日予測値 |
|-----------|-------------|--------------|-------------|
| ①東・南伊豆地域  | -8.7        | -13.3        | -20.0       |
| ②伊豆・田方地域  | -33.3       | -30.0        | -8.3        |
| ③沼津・三島地域  | -14.9       | -15.9        | -14.0       |
| ④北駿地域     | 11.1        | -12.5        | -11.5       |
| ⑤富士・富士宮地域 | -19.1       | -23.2        | -14.6       |
| ⑥静岡地域     | -22.1       | -14.8        | -14.2       |
| ⑦志太地域     | -22.2       | -29.5        | -28.3       |
| ⑧榛原地域     | -7.7        | -28.6        | -10.7       |
| ⑨東遠地域     | 0.0         | -37.5        | -35.3       |
| ⑩中遠地域     | -3.6        | -8.7         | -21.7       |
| ⑪浜松地域     | -15.1       | -21.4        | -13.3       |
| ⑫全県       | -14.6       | -19.9        | -16.4       |

### (3)「マンション販売」取扱件数の動向

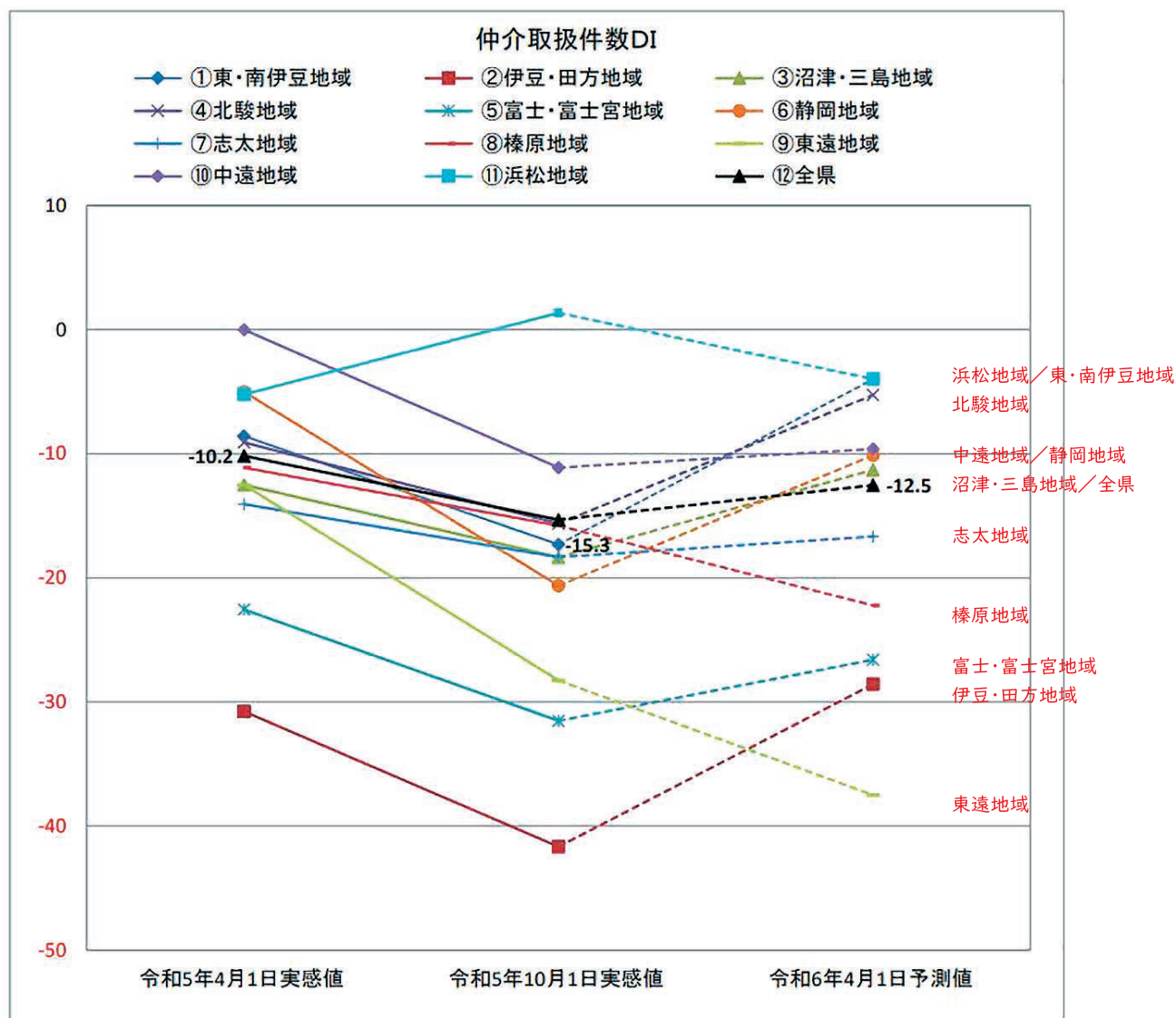
マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化。予測値は横ばい。地域によってバラツキが見らるが、②伊豆・田方地域の悪化が目立つ。



|           | 令和5年4月1日実感値 | 令和5年10月1日実感値 | 令和6年4月1日予測値 |
|-----------|-------------|--------------|-------------|
| ①東・南伊豆地域  | -18.8       | -15.4        | -16.7       |
| ②伊豆・田方地域  | -33.3       | -50.0        | -75.0       |
| ③沼津・三島地域  | -13.6       | 1.8          | -15.5       |
| ④北駿地域     | -5.6        | 0.0          | -14.3       |
| ⑤富士・富士宮地域 | -30.4       | -33.3        | -27.5       |
| ⑥静岡地域     | -7.1        | -9.4         | -10.0       |
| ⑦志太地域     | -20.0       | -37.5        | -44.4       |
| ⑧榛原地域     | -25.0       | -37.5        | -50.0       |
| ⑨東遠地域     | 5.6         | -16.7        | -18.8       |
| ⑩中遠地域     | -16.7       | -45.5        | -16.7       |
| ⑪浜松地域     | -10.7       | -21.3        | -13.7       |
| ⑫全県       | -13.7       | -18.2        | -17.7       |

#### (4)「仲介」取扱件数の動向

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値はやや悪化、予測値はやや改善しているが、DI 値はマイナス圏にある。地域によってバラツキが見られるが、⑨東遠地域の悪化が目立つ。



|           | 令和5年4月1日実感値 | 令和5年10月1日実感値 | 令和6年4月1日予測値 |
|-----------|-------------|--------------|-------------|
| ①東・南伊豆地域  | -8.6        | -17.3        | -4.0        |
| ②伊豆・田方地域  | -30.8       | -41.7        | -28.6       |
| ③沼津・三島地域  | -12.5       | -18.3        | -11.3       |
| ④北駿地域     | -9.1        | -15.6        | -5.3        |
| ⑤富士・富士宮地域 | -22.5       | -31.5        | -26.6       |
| ⑥静岡地域     | -5.0        | -20.6        | -10.1       |
| ⑦志太地域     | -14.1       | -18.3        | -16.7       |
| ⑧榛原地域     | -11.1       | -15.8        | -22.2       |
| ⑨東遠地域     | -12.5       | -28.3        | -37.5       |
| ⑩中遠地域     | 0.0         | -11.1        | -9.6        |
| ⑪浜松地域     | -5.2        | 1.4          | -4.0        |
| ⑫全県       | -10.2       | -15.3        | -12.5       |





## 売主業者がマンション隣室購入者の情報を正しく告げないことは 債務不履行等に当たるとした買主の主張が棄却された事例

### 事 案 の 概 要

買主 X(個人)は、令和元年 8 月 31 日、新築マンション分譲業者 Y との間で 1503 号室（以下、本件建物という。）を 5,666 万円で購入する売買契約を締結し、令和 2 年 2 月に入居した。入居後、X は以下を主張して Y を訴えた。  
[債務不履行による契約解除及び損害賠償]

Y は、X に対し、本件売買契約の締結に先立ち、本件建物の隣室である 1502 号室（以下、本件隣室という。）の購入者 A が交響楽団のヴァイオリン奏者であって、本件隣室内でヴァイオリンを演奏する前提で購入した事実を X に説明する信義則上の義務を負うにもかかわらずこれを怠った。その結果、X をして、本来は締結しなかったはずの契約を締結させたことは本件売買契約上の債務不履行を構成する。

したがって、Y に対し、債務不履行を理由として本件売買契約を解除し、本件建物の既払売買代金の不当利得返還請求権を行使するとともに、本件売買契約書に基づき、Y の債務不履行により本件売買契約が解除された場合の損害賠償額の予定額たる売買代金の 20 % (1,133 万円) の支払を請求する。

[消費者契約法による取り消し]

Y は、本件売買契約の締結を勧誘するに際し、消費者である X に対し、本件隣室購入者の A が一人暮らしの女性で普通の仕事をしているなどと X の利益となる旨を告げ、かつ、X の不利益となる事実該当する「A が交響楽団のヴァイオリン奏者であって本件隣室内でヴァイオリンを演奏する前提で本件隣室を Y から購入した事実」を故意又は重大な過失によって告げなかった。その結果、X は当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって Y との間で本件売買契約を締結した。したがって、X は、消費者契約法 4 条 2 項本文により、本件売買契約を取り消すことができる。

### 判 決 の 要 旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を棄却した。  
[債務不履行について]

一方当事者が信義則上の説明義務に違反したために、相手方が本来であれば締結しなかったはずの契約を締結するに至った場合には、後に締結された契約は、当該説明義務の違反によって生じた結果と位置付けられるのであって、当該説明義務をもって当該契約に基づいて生じた義務であるということは、それを契約上の本来的な債務というか付随義務というかにかかわらず、一種の背理であるといわざるを得ないから、契約の一方当事者が、当該契約の締結に

先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、当該一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該説明義務の違反が当該契約上の債務の不履行を構成することはないというべきである。

そうすると、Y が X の主張する前記事実を X に対して説明する信義則上の義務を負うとしても、これを怠った行為が本件売買契約上の債務不履行を構成することはない。

[消費者契約法による取り消しについて]

消費者契約法 4 条 5 項 1 号は、同条 2 項の「重要事項」とは、消費者契約に係る「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容であって、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの」と定め、その「当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容」とは、その文言に照らすと、当該消費者契約の目的となるものの自体の属性を指すものと解される。

そうすると、本件売買契約に関しては、同条所定の「重要事項」は、本件売買契約の目的となる本件建物（専有部分）の「質、用途その他の内容であって、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの」をいうことになるところ、X が「重要事項」に該当すると主張する「本件建物の近隣住民との間で生ずる騒音をめぐるトラブル」は、本件マンションの防音性能のみならず、当該近隣住民又は X が発する騒音の音量、頻度や、当該近隣住民又は X の音に関する感じ方等によって、その発生の有無が決まるものであって、本件建物自体の属性ではないから、本件建物の「質、用途その他の内容」に該当しないことは明らかであり、同条、同項所定の「重要事項」に該当せず、X が消費者契約法 4 条 2 項本文により本件売買契約を取り消すことはできない。

### ま と め

本判決では前提事実として、X が証人尋問において、実際に隣室からヴァイオリンの音を聞いたことはないと言証しており、現実には受忍限度を超えるような状況でもなかったことなどが認められている。その他の事実関係も踏まえ、X が主張する債務不履行解除や消費者契約法による契約取消しの請求を棄却したものと思われる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 賃貸人が雨漏り修繕等を怠ったとして退去した賃借人の連帯保証人に対する賃貸人の未払い賃料等の請求が一部認容された事例

### 事案の概要

平成 29 年 12 月、X（賃貸人・原告・法人）は、賃借人 A（個人）との間で、B（宅建業者）の媒介により都内に所在する賃貸マンションの最上階の 1 室（本件建物）の賃貸借契約（本契約）を締結し、これを引渡した。

（本契約の概要）

契約期間：2 年間

月額賃料：14 万円（管理費込）

敷金・礼金：各 13 万 5000 円

解約：賃借人は 2 か月前までに書面による解約申入れで本契約を終了できる。

解約通知：賃借人は賃貸人と併せ、媒介業者 B に対しても解約通知を行う。

清掃費：賃借人は退去時に清掃費用 4 万円（税別）を負担する。（本件特約）

本契約締結にあたり、A が本契約に基づいて X に対して負う一切の債務について、Y（被告・個人）が A と連帯して保証する契約（本件保証契約）が併せて締結された。

平成 30 年 5 月から平成 31 年 3 月にかけて 4 回にわたり、本件建物において雨漏りが発生し、A は X や X の管理委託先に対して、その補修を求めた。あわせて、A は浴室の排水口から異臭が発生している、としてこれに対する対処も求めた。

平成 31 年 4 月 27 日、X が修繕義務を果たさないことから本件建物から退去する旨と今後の賃料支払いを拒絶する旨を A は X に通知（本件通知）し、翌月 2 日に A は本件建物の鍵を返却して退去した。またこの頃、A は B に対しても、X が修繕義務を果たさない、郵便ポスト内の郵便物を盗んだ等を理由に本契約を解除する旨の通知を行った。

令和元年 5 月、X は、A の解約予告後の賃料等・清掃費用と A が B に対して X の信用を毀損する書面を送付したことの損害賠償として、127 万円余の支払いを Y に求めて提訴した。

これに対して Y は、本契約は X の債務不履行（修繕義務違反）により解除されたもので、未払い賃料はない、A の B に対する書面は、A の退去理由の説明に過ぎない、そもそも本契約に係る債務でもないから、連帯保証人である Y が責任を負わなければならないものにはあたらないとして争った。

### 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を一部認容した。（A の賃料不払いが正当なものかについて）

賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借の目的物を使用収益させる義務を負うところ、不動産を目的物とする賃貸借契約において、上記義務の不履行によって賃借人が賃料全額の支払義務を免れ、又は賃料全額の支払を拒絶することができるのは、目的物の使用収益が全面的に不能であった場合に限られるものというべきである。また、建物賃借人が賃貸人の修繕義務の不履行によって賃料の一部の支払義務を免れ、又は賃料の一部の支払を拒絶することができるためには、賃貸建物の一部につき継続的に使用収益ができない状態にあったことを要するものというべきである。

本件についてみると、4 回にわたり本件建物で雨漏りが発生していたことは認められるが、本件建物が全面的に使用収益不能になっていたとも、浴室も含め一部が継続的に使用収益不能になっていたとも認められない。

そうすると、A の生活上の支障は、さほど大きいものでなかったと言わざるを得ず、A による契約解除が相当といえるほどの債務不履行が X にあったとは認められないため、本件通知による A の本契約の即時解除は有効とは言えず、本契約の定めにある通り、A は本件通知から 2 か月間の賃料等の支払い義務を負う。

（清掃費用について）

本件特約は本契約に具体的に明記されており、これが A に過度の負担を課すものとも言い難いことから、A はその支払い義務を負う。

（A による信用毀損行為について）

たしかに A が B に対して送付した書面には、X の主張通りの内容が記載されているが、X の信用毀損の程度は明らかでない、本契約に基づく債務にあたるとも言えない。

したがって、X の主張は採用できない。

（結論）

賃借人が賃貸人に預託していた敷金は、当事者の意思表示を要することなく、当然に未払い賃料等に充当されるから、Y は未払い賃料等と清掃費用の合計額から、A が X に預託していた敷金を控除した 16 万円余について、X に対して支払い義務を負う。

### 連帯保証について

債権者は主債務者である A に対してではなく、その連帯保証人である Y に対して、A に対すると同様に債務の弁済を請求することができる（民法 432 条）。

Y が債務を弁済した場合、Y は A に対して求償ができる（民法 459 条）。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



# 東静岡駅のアリーナ整備構想、難波市長は乗り気

■静岡市がJR東静岡駅北口市有地に整備を目ざしている「アリーナ」について難波喬司市長は8月、2023年度中に事業化を判断する方針を明らかにした。事業手法はこれから検討するとしつつ、整備自体には前向きな考えを示した。（静岡新聞2023.9.12）



静岡市がアリーナ整備を目指すJR東静岡駅北口市有地。駅の目の前という立地の良さが特徴。赤い部分がアリーナ建設予定地＝9月上旬、静岡市葵区(本社ヘリ「ジェリコ1号」から)

## 東静岡駅北口のアリーナ整備構想 30年超検討 実現なるか

●東静岡地区へのアリーナ整備計画の歴史は1991年までさかのぼる。県と市が策定した旧国鉄貨物ヤード跡地などを対象にした総合整備計画で、駅北口市有地での多目的アリーナ建設を明記。2002年、旧清水市との合併協議で北口市有地を新庁舎建設地に決定。2009年、市が財政事情などを考慮した上で新庁舎建設計画を白紙に戻し、代わりに老朽化した県草薙体育館の建て替え候補地に決定するも、2009年に初当選した川勝平太知事が難色を示し、アリーナは静岡学園跡地に建設された。2015年、市民文化会館の建て替えに合わせ現地で複合アリーナ化を検討するも敷地が狭いことなどを理由に断念、アリーナ誘致場所として北口市有地が再浮上。有識者や市民による「アリーナ誘致検討委員会」が23年3月、アリーナ整備の事業構想にあたる「誘致方針」をようやく取りまとめた。

## スポーツなど大規模興業を可能に

◆誘致方針では施設規模について、民間事業者の参画意識が高く、採算が取れる可能性が高い「スポーツ興行で5千席以上、音楽興行で8千席以上」を目ざすと決めた。最大1万席も視野に入る。これまで市内で開催できなかった最高峰のスポーツ興業や、著名アーティストの全国ツアーコンサートが可能になる。一方、全国でアリーナ構想が約20か所計画される中、興行側から「選ばれる施設」になるための具体的機能はこれからの検討となる。

## 最終的には市長が決断する

●誘致方針では、事業手法を主に3つに絞り込んだが、最終的には市長が決断する。市が実施した市場調査の結果、民間事業者の参入意欲が最も高いのはPFI方式による公共事業だった。民間ノウハウを活用し、効率的な整備や管理運営ができるとされる。ただ、今夏に佐賀、長崎、沖縄各県でアリーナの視察を重ねた難波市長は「通常のP



F I だと民間に任せすぎになって、あまりいいものがない」と印象を述べた。「市の考えを明確にした上で、こういった手法なら事業者が参画しやすいのか確認していく」とし、現時点では民間資本を中心に建設する手法も排除していない。

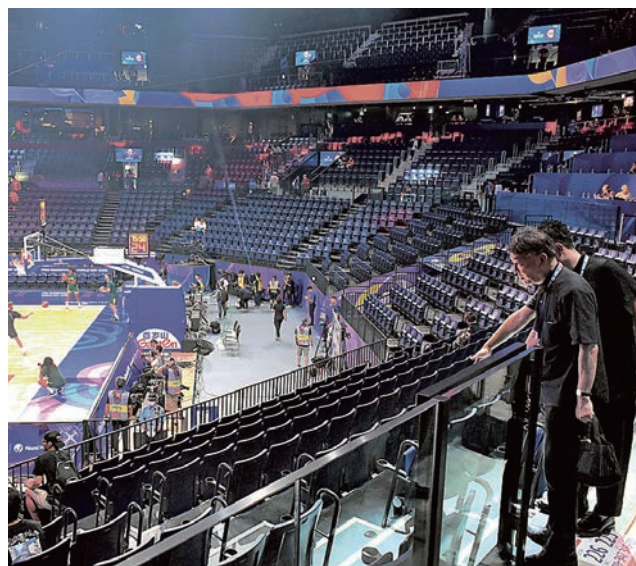
◆アリーナ整備後の交通渋滞について一部住民から懸念の声が上がっている。市は今後、県グランシップなど周辺の駐車場との連携や市有地活用の可能性を探る。周辺には高層マンションが多く、騒音・振動対策の万全が求められる。施設建設費は100億～200億円規模とされ、市の検討委員会の議論では、公共事業で整備する場合の財政負担や経済効果を高めるための宿泊施設の拡充などが課題にあがった。

### 「どうしてもつくらないと」 市長沖縄視察、整備へ強い意欲

●「これから、どうしてもつくっていかないとはいえないと思っている」。静岡市の難波市長は8月下旬、沖縄市が整備した沖縄アリーナ（2021年3月完成）を視察した。沖縄市役所で面談した桑江朝千夫沖縄市長に対し、アリーナ整備に向けた強い決意を語った。視察では、市の担当部長や沖縄アリーナの運営会社の担当者から、設備へのこだわりや運営状況を聞き取った。説明によると、アリーナは、利用料が1室100万円で販売されることもあるスイートルームを30室そろえるなど「収益性の高い設計」にこだわったという。運営は、コロナ禍の開業にもかかわらず、開館初年度から

黒字化を達成した。難波市長は「ものすごく参考になった」と、視察の手応えを語った。

■視察後の8月31日に開かれた定例会見でも、「競合施設が先にできて、後からの参入ではもう遅い」と、スピード感を持って事業化を決断する必要性に言及した難波市長。「いつまでも検討、検討という問題ではない。もう十分時間をかけた。はっきり言うと今まで（の判断）が遅い」と、田辺信宏前市長との違いを強調してみせた。一方で、検討期間が長期に及んだこともあり、アリーナ整備に向けた市民の機運が高いとは言えない状況が続く。難波市長は、「高い経済効果だけでなく、市民が楽しむための文化づくりにもなる。必要性を丁寧に根拠を持って説明していく」と述べた。



沖縄アリーナを視察する静岡市の難波喬司市長  
(右から2人目)＝8月下旬、沖縄県沖縄市

## 建設発生土の県内民間処理施設、静岡市に45%集中

●23年10月時点で県内に73か所ある建設発生土の民間処理施設のうち33か所(45%)は静岡市内にある。大半がストックヤードや土質改良プラントといった中間処理施設である。静岡市は工事発注件数が他地域に比べて多く、もともと土砂の中間処理業者が集中している。建設土木業者からは「自治体ごとにストックヤードの設置が必要」との意見があるが、地域毎に設置が難しい事情もある。

◆県と市町が発注した工事では年間190万 $\text{m}^3$ の建設

発生土が生じている。このうち約3割の55万 $\text{m}^3$ が埋め立てなどの最終処分に回っている。一方、新規に約40万 $\text{m}^3$ の土砂が山などから採取されている。県は建設発生土の処理に関する基本方針に「発生抑制」「利活用促進」「適正処分」を掲げ、土砂の有効利用率を現状の70%から27年度までに80%に高めることを目指している。担当者は「県と市町、隣接市町が連携してストックヤードを整備するなどの試みが必要」と強調する。(静岡新聞2023. 11. 15)

会員 様へのお知らせ

サポートセンターはアーク引越センター(株)と業務提携しています!!



## お客様への特別特典

①ダンボール  
最大50枚無料



②ハンガーBOX  
無料レンタル



③アーク自慢の  
オリジナル包材使用



④様々な引越  
プランのご案内



⑤建物は責任を  
持って養生(保護)



⑥インターネット環境  
無料診断



⑦アーク専用  
トランクルーム



⑧エアコン工事などの  
電気工事



# 引越料金最大30%OFF!!!



お見積もいは無料なので、ぜひ一度ご連絡を!

〒422-8034 静岡市駿河区高松2-3-30

静岡支店 開発営業部 【担当 益田】

☎ 050-3541-5335 FAX 050-3386-7321

 **0120-03-0003**



お引越しのこと。ちゃんとかんがえるなら  
やっぱり0003のアークだね!!

**0003** ちゃんとしたお引越  
**アーク引越センター**





(公社)宅建協会会員のみなさまへ 静岡宅建サポートセンター推奨



幸せをずっと、安心をもっと。  
24時間、365日。「万が一」の時でも、安心セキュリティシステム。

## TOKAIセキュリティサービス

### ホームセキュリティ

# Premium Eleven プレミアム11

機能性、操作性を高めた、TOKAIセキュリティの最高機種。  
高品質なセキュリティ機器でご家族の安心を守ります。

ブロードバンド対応なら**通信料無料**

モバイル回線対応

お客様のご要望に合わせて、プランを作成し、お見積もりいたします



機器お買取  
プランでも、  
セキュリティ機器  
**11年間の  
無料保証**

## ライフスタイルに合わせて 選べる安心プラン。

機器をレンタルして、初期費用の負担を抑えることのできる「レンタルプラン」、  
機器をお買い上げいただくことで、月々の費用を抑えることのできる  
「お買取プラン」の2つにご契約プランがあります。



### お買取プラン

月額料金: **3,828円** / 月 (税込)

初期費用: **275,000円** (税込)

※初期費用は設置機器の個数により異なります。

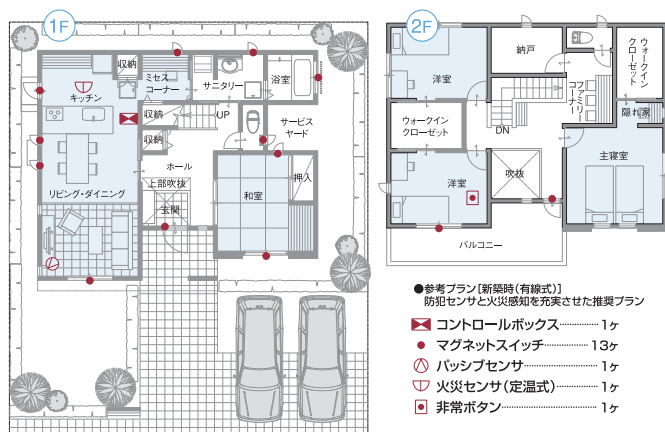
### レンタルプラン

月額料金: **8,030円** / 月 (税込)

初期費用: **0円**

※レンタルプラン月額費用は設置機器の個数により異なります。

※金額は参考価格となります。詳細はお問い合わせ下さい。



お問い合わせは  
サポートセンターまで

株式会社 静岡宅建サポートセンター

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館) TEL.054-248-1537 FAX.054-248-2724



# 資材高、人件費高騰、用地不足で住宅着工が低調

■長引く資材高や人件費の高騰が住宅着工を冷やしている。昨年9月の着工戸数はおよそ10年ぶりの低水準となった。住宅の値上がりによる消費者の購買意欲の低下などが要因だ。用地の不足や人口減少下での住宅数の過剰といった構造的問題も横たわる。(日本経済新聞2023.11.6)

## 9月6.6万戸、10年ぶりの低水準

●国土交通省の住宅着工統計によると、1か月あたりのブレを除いた3か月移動平均の着工戸数(季節調整済み)は9月に66,300戸となり、前年同月比で7.7%減少した。コロナ禍で需要が落ち込んだ2020年6月の66,700戸を下回った。リーマンショックや東日本大震災の影響が残っていた11年12月に並ぶ低い水準だ。内訳を見ると、分譲マンションや建売住宅などの「分譲住宅」が18,700戸で13.3%減った。戸建てなどの「持ち家」は19,100戸で8.8%のマイナスだった。

持ち家の減少は21か月連続となっている。大手ハウスメーカーの担当者は、「住宅展示場の来場者数がコロナ前の19年から半減している」と話す。国内の住宅展示場は22年に積水ハウスが308か所と19年比で11%減らした。旭化成ホームズもモデルハウスを185棟と14%減少させた。背景にある

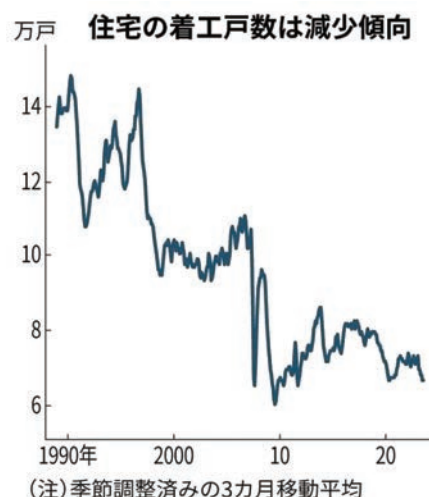
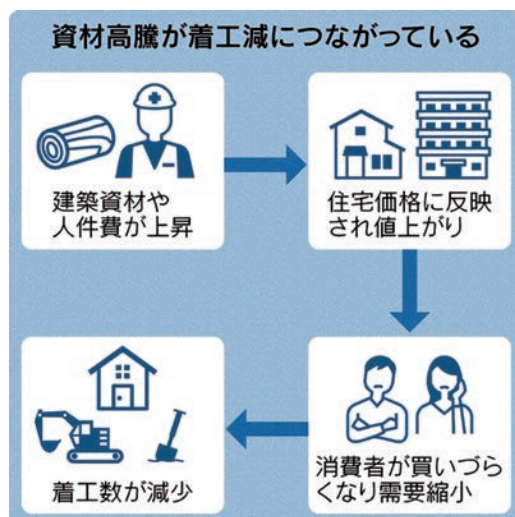
のが建築資材の高騰や人件費の上昇だ。建設物価調査会によると、鉄筋コンクリート(RC造)の集合住宅の建築費指数(15年を100とした指数)は23年9月に125.8となり、18年同月と比べて2割上がった。指数は木造の一軒家でも3割上がっている。木材、鉄、コンクリートなどの資材の価格が軒並み上がっているためだ。

◆人件費の上昇は建設現場で続く人手不足を反映している面がある。「人手不足の影響は、これからますます大きくなる」といった声が不動産関係者からは聞かれる。建設労働者に時間外労働の上

➤ 限規制を適用する「2024年問題」が間近に迫り、工期の長期化も懸念される。

## 住宅価格は右肩上がりで推移

●不動産経済研究所(東京・新宿)によると、首都圏の新築マンション価格は23年4～9月に7,836万円と5年前に比べて2千万円超高くなった。東京カンの調査では、新築戸建ての平均価格は9月に4,531万円と、同じく5年前から700万円ほど上昇した。東京23区は9,009万円と14年4月の調査開始以来初めて9千万円を突破した。足元で企業



➤ が賃上げに積極的になっているとはいえ、給与の伸びはこうした価格上昇に及ばず、新築住宅は一般消費者にとって高嶺の花になりつつある。

## 用地不足、空き家、人口減少、etc.

●着工数の減少には日本社会の構造的な問題もある。ニッセイ基礎研究所の吉田資氏は「都市部で分譲マンションに適した用地が不足し、供給が絞られている」と指摘する。三井不動産や野村不動産などの大手は好立地の土地を確保しようと大学の遊休資産を活用しようと狙っている。

◆日本は老朽化した空き家が多いとの指摘もある。

国交省の調べで、国内の住宅ストックは18年時点で6,200万戸と総世帯数を16%も上回っている。

◆人口減少の影響も避けられない。野村総合研究

所が6月に公表した調査で、新設住宅の着工戸数は40年度に55万戸を見込んだ。22年度の実績から4割減少する。

## リビングの一角や階段下に「ヌック」癒やしの空間

■リビングの一角や階段下などに設けられる2～3畳のこじんまりとした空間「ヌック」が注目されている。在宅時間が増えるなか、ドアで区切らず緩やかに区別されたスペースが、癒やしの空間として活用されている。(読売新聞2023. 10. 31)

●奈良県の主婦(35)は2年前に一戸建ての自宅を建てた際、階段下に約2畳の「ヌック」を設けた(右写真)。県内の工務店のモデルルームを見学した時に「ヌック」を見つけ、おしゃれな雰囲気に惹かれたという。壁に照明を設置し、小さな机と長女(7歳)が使う電子ピアノ、クッションなどを置いている。普段からよく長女と長男(1歳)が遊んだり、くつろいだりしている。「ヌックで遊べば、おもちゃがリビングに散らかることがない」と主婦は話す。自身も、一人で読書に集中したい時などに利用する。「家の過ごし方の幅が広がった」と喜ぶ。

◆「ヌック」は、スコットランドで暖炉の横に備えられた腰掛けを指す言葉から生まれたとされる。今は「こもれる空間」「こじんまりした居心地がよい空間」を意味する言葉として広まっている。住まいと暮らしの写真投稿サイトなどを運営する「ルームクリップ」(東京)がサイトへの投稿などを基に選定する「住まいに関するトレンドキーワード」で、昨年、ヌックは10位に選ばれた。同社の広報担当によると、ここ2～3年で注目を集めるようになったワードだという。「コロナ禍で家にいる時間が増え、個室ほど別空間ではないが、リビングなどにプライベートな場所が欲しいというニーズが高まった」と分析する。

### 「ヌック」を自宅に取り入れたい場合は

●ハウスメーカー「創建ホーム」(広島県)設計課の新元亮兵さんによると、ヌックはリビングに設ける人が多い。

ベンチを置くという手軽なやり方もあるが、新築やリフォームで取り入れる際は、床面を小上がりのように少し高くしたり、床材をリビングの他の場所とは違うものにしたりするとメリハリがつく。窓からの景色が良ければ、窓辺に設けるのもよい。階段下を活用するのも人気だが、「頭上勾配にな



階段下にヌックを設けた奈良県の主婦の自宅＝本人提供



窓辺に設けられたヌックは開放感がある＝創建ホーム提供

るため、窮屈な設計にならないよう注意が必要」と新元さん。また、せっかくのヌックが物置にならないよう、事前にどう使うのかをよく考えたい。新元さんは「読書のためのスペースなら、ヌックに本棚をつくるのがお勧め。うたた寝や休憩用なら、畳敷きにするとよいでしょう」と助言する。

「住まう」に、  
寄りそう



# 『全宅管理』入会のご案内

賃貸管理業を強力にサポート！業界最大の組織力

## 事業のご案内

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

### 業務支援事業

弁護士による  
電話法律相談

### 業務支援事業

250 種以上！  
賃貸管理関係書式ダウンロード

### 業務支援事業

クラウド型賃貸管理ソフト  
（提携商品の為有料）

### 情報配信事業

会報誌・メールマガジン・オーナー通信  
等による情報提供

### 知識啓発事業

会員研修  
インターネットセミナー（500タイトル以上視聴可能）

### その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」  
他にも募集提案、入居審査から退去時まで実務で使えるサポート事業を  
会員特別価格等でご用意しております。

## 入会特典

**全5種プレゼント中!**

2024年3月31日入会受付分まで

特典1

「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2

「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3

「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4

「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

特典5



特典1



特典2



特典4



さらに



「住まう」に、  
寄りそう  
全宅管理  
プレゼント中!

**賃貸管理業への関心の高まりで期待度もアップ!**

「全宅管理」への入会者も増えています!

※2022年1月～12月の入会者数が、  
2021年の1.4倍となりました。

宅建協会  
新入会員

## 応援プロジェクト!

2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日  
から1年以内に本会に入会すると**入会金**が**無料**となります。

宅建協会  
現会員

## 全宅管理サポーター制度!

2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会  
申込書を提出すると**入会金**が**無料**となります。

## ご入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス（FAX：03-5821-7330）にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

**■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円（月額2,000円×12ヶ月分）**



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入 会 申 込 書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

|                                                                                                                                                             |                                                                              |         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| フリガナ                                                                                                                                                        |                                                                              |         |                |
| 商 号                                                                                                                                                         | ( ) 都・道 府・県 宅地建物取引業協会会員                                                      |         |                |
| 宅建業免許番号                                                                                                                                                     | 大臣・( ) 知 事 ( ) 第 号                                                           |         |                |
| 有効期 間                                                                                                                                                       | 年 月 日 ~ 年 月 日                                                                |         |                |
| フリガナ                                                                                                                                                        | フリガナ                                                                         | フリガナ    |                |
| 代 表 者 名                                                                                                                                                     | 氏名                                                                           | 担 当 者 名 | 所属部署及び役職<br>氏名 |
| 主たる事務所<br>所 在 地                                                                                                                                             | 〒 -                                                                          |         |                |
| TEL / FAX                                                                                                                                                   | TEL ( ) - / FAX ( ) -                                                        |         |                |
| 資 料 送 付 先<br>※支店等の場合                                                                                                                                        | 〒 -                                                                          |         |                |
| TEL / FAX                                                                                                                                                   | TEL ( ) - / FAX ( ) -                                                        |         |                |
| メールアドレス                                                                                                                                                     | @<br><input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。) |         |                |
| 従 業 員 数                                                                                                                                                     | 名 うち賃貸管理業従事者数 名 (兼任含む)                                                       |         |                |
| 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿<br>年 月 日<br><br>誓 約 書<br><br>貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。<br><br>商号： 代表者（自署）： |                                                                              |         |                |

※以下はわかる範囲でご記入ください

|                    |                                |                                    |          |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| 組 織                | 個人・法人(資本金： 円)                  | 店 舗 数                              | 店 (本店含む) |
| 企 業 設 立            | 年 月                            | 賃貸管理業の開始                           | 年 月      |
| 管 理 受 託 数          | 居住用： 棟 戸 / 事業用： 棟 戸            |                                    |          |
| 賃貸住宅管理業<br>登 録 制 度 | 登録済み ・ 未登録<br>※登録済みの場合、ご記入下さい。 | 登 録 日 年 月 日<br>登録番号：国土交通大臣 ( ) 第 号 |          |

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

あなたの夢に、追い風を。



## 浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

### 雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

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



自然災害に伴う居住不能期間の  
返済を保障



ご融資金利に  
上乘せなし



「もしも」に安心感Plusの  
選択肢

## 浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の  
サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで  
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる  
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

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

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を  
お選びいただけます。

### 浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、  
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!  
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

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



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-401-2261

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

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211



浜松いわた信用金庫

明治大学政治経済学部 教授

# 飯田泰之氏 講演会

## 人口減少に伴う これからの不動産業界 ～ 地域再生の失敗学 ～

今年度のレディス部会講演会は、明治大学政治経済学部教授 飯田泰之先生をお招きしご講演いただきました。

11月29日(水)、会員・従業者 及び 一般の方と多くの方々が、会場受講・Zoom 受講で参加してくださいました。



### 飯田泰之氏 プロフィール

明治大学政治経済学部 教授

1975年東京生まれ。東京大学経済学部卒業。同大学大学院経済学研究科博士課程単位取得退学。

駒澤大学経済学部専任講師・准教授、明治大学政治経済学部准教授を経て現職。

財務省財務総合政策研究所上席客員研究員、総務省自治体戦略2040構想研究会委員、内閣府規制改革推進会議委員などを歴任。専門は経済政策・マクロ経済学、地域政策。

近著は、『これからの地域再生』（編著、晶文社）、『日本史に学ぶマネーの論理』（PHP研究所）、『財政・金融政策の転換点―日本経済の再生プラン』（中公新書）など。

人口と経済成長率は必ずしも関連せず、人口が減っていても経済が成長しているエリアがある。

静岡県は、製造業や観光業など盛んであるが、本社が県外にある企業が多く資金の流出が超過となっている。地方へのUIJターンにおいては、女性の仕事が少ないなど気がかりなことが多く、キャリア女性をひきつける職場、交通の利便性、人間関係、娯楽環境、買物環境など魅力ある中心市街地・地域づくりが必要となってくる。

以上のようなお話をされ、質問等も多く盛況のうちに講演会を終了しました。



## レディス部会に興味がある方は、 宅建協会まで！

静岡宅建協会レディス部会は、発足から17年目を迎え、現在 県内3支部168名で活動中です。

各支部とも地域の特性を活かした勉強会や研修会・ボランティア活動など様々なテーマで取り組んでいます。今後も女性ならではの感性を生かし、新しい視点での活躍が期待されます。

レディス部会の入会に関しては、下記宅建協会のホームページ内にご案内があります。会費無料。

静岡宅建ホームページ

<https://www.shizuoka-takken.or.jp>





## 川根温泉ホテル、全国宿泊施設総選挙で4冠達成 ファミリー部門は3連覇

静岡新聞 (R5.11.10、12.29)より

全国の温泉のある宿やホテルを対象にした「温泉宿・ホテル総選挙2023」で、島田市川根町の川根温泉ホテルが4部門で全国1位に輝いた。蒸気機関車(SL)を眺めることができる同ホテルは指定管理者の大井川鉄道が運営する。

ファミリー部門は3年連続の受賞で、ピュッフェ、朝食自慢、夕食自慢の3部門は初の1位に選ばれた。「川根のお母さんが作る一日を元気にする食事」がコンセプトの朝食、豊富な地場産品を使った夕食など、バイキング形式の満足度の高い料理が評価された。離乳食などもきめ細やかに用意している。

同企画は5省庁の後援で温泉地の活性化プロジェクト「温泉総選挙」などに取り組む「旅して日本プロジェクト」が主催し、



▲ 川根温泉ホテル(奥)と笹間渡鉄橋を走るSL

7～10月の3カ月の投票期間に、全体で14万4658票がウェブなどから寄せられた。

これを記念し、大井川鉄道は2024年1月6日から、特別ヘッドマークを装着した蒸気機関車(SL)を運行した。記念運行は新年1月6～8日、12、13の両日の計5日間。ヘッドマークには温泉を楽しむ家族連れの様を描いた。同ホテルでは、6歳以下の未就学児の宿泊料金が無料になる受賞記念特別プランも用意されている。対象期間は、1月11日～3月17日のチェックイン分。公式ホームページなどから予約できる。

◀ 記念ヘッドマークのデザイン(大井川鉄道)



静岡市清水区・日本平

## 富士山望む茶畑 担い手不足深刻 「景観上重要」市が対策検討

静岡新聞 (R6.1.7)より

富士山や清水港など風光明媚な景観で知られる静岡市清水区の日本平山頂付近で、景観の構成要素にもなっている茶畑の担い手不足が進んでいる。耕作放棄に近い状態になった茶畑もあり、市は外国人観光客も訪れる景観保全の観点から、就農希望者を探すなど将来的な対策の検討に乗り出した。

関係者が特に気をもむのは日本平ホテル近くの日本平公園芝生広場に、道路を挟んで隣接する約80アールの茶畑。土地を所有する農家7軒は平均年齢が約75歳といい、市条例に基づく第1種風致地区内にありながら、耕作が事実上放棄され、茶の木の背丈が伸び放題になっている場所もある。

日本平の茶畑から新芽が出る向こう側に富士山を望む景色は、静岡の典型的な春の風景の一つだ。このため、数々の絵画でも取り上げられてきた。ただ、農家グループの男性(72)=同区村松=によると、近年は清水の茶農家の経営は厳しく、ともに利益が出ないために後継者がいない農家が多い。「景観保持のためにも行政などが買い取ってくれないか」と提案する。

市農業委員会事務局によると、農地法で、原則的に農地は農業者しか持てない。市農業政策課は2023年秋ごろから農家やJAしみずとも協議し、土地の借り手を探るなど景観維持と農家の負担感を減らす方策を探っているという。同課の担当者「今後も土地所有者と議論を重ねながら、解決策を探っていききたい」などと話している。



▲ 高齢化による担い手不足が課題の日本平山頂付近の茶畑



## 大井川鉄道 トーマス号は6月から 新金谷―川根温泉笹間渡間

静岡新聞 (R5.12.30)より

大井川鉄道(本社・島田市)は2024年も蒸気機関車(SL)「きかんしゃトーマス号」を運行する。期間は6～12月を予定していて、区間は大井川本線の新金谷―川根温泉笹間渡間に拡大する。

22年9月の台風15号被害による一部区間の運休で、23年は新金谷―家山間の運転だった。川根温泉笹間渡までの延伸再開に伴い、およそ2年ぶりにトーマス号が大井川本流を渡る。

運行の問合せは大鉄SLセンター <電0547(45)4112> まで。

きかんしゃ「トーマス号」とバスの「パーティ」=島田市内 ▶



## 「ホビーのまち」象徴 駿河屋静岡本店 3ヵ月 国内外 高い集客力 中心街に人の流れ

静岡新聞 (R6.1.6)より

静岡市葵区の中心市街地に進出したホビー商材販売店「駿河屋」静岡本店が1月6日、開店から3ヵ月を迎えた。約1千万点の品ぞろえに加え、鉄道模型のジオラマやラジコンの試走コースといった体験スペースも備え、高い集客力を保つ。中心街の地盤沈下や消費の停滞が懸念される中、「ホビーのまち静岡」の新たなシンボルとして地域活性化を目指す。



静岡本店は旧静岡マルイ跡の駿河屋ビルと旧静岡本店の駿河屋紺屋町の2棟で構成する。駿河屋ビルは今月下旬に売り場が全て整う予定で、さらなる集客が期待されている。

運営会社エーツー(同市駿河区)によると、昨年10月～12月下旬の累計来店客数は約30万人。半数は市外在住者で、訪日客は約10%だった。円安効果やSNSによる口コミの拡散で、今後も訪日客の来店増を見込む。外国人への接客強化に向け、語学堪能な人材の確保を進めている。

静岡商工会議所が昨年11月下旬に実施した通行量調査では、「静岡モディ入口前・駿河屋新本店前」が1日当たり1万5574人と、前年比11.3%増加した。

中心街関係者の期待も高まる。静岡モディの来店客数は昨年10月以降、前年同期比で2桁増が続き、イベント開催やテナント入居に関する問い合わせもあった。ホビー愛好家によるフリーマーケット開催など、地場産業を通じた地域振興策を駿河屋と共同で計画する。足田容子店長は「(駿河屋紺屋町が面する)御幸通りから人の流れが発生している。回遊性が向上し、にぎわいが戻ってくれば」と話す。

別の商業施設幹部は「街中に従来なかったジャンルの施設は新たな魅力になる」と歓迎。来街者に長時間滞在

を促す飲食店の集積に期待する。地元商店でつくるけやき通り発展会の深尾茂会長は「けやきプラザが開店したのも好材料で、この活気が続いてほしい」と語る。

### アニメ雑貨やゲーム機好調

エーツーによると、昨年10～12月下旬の売上高は約3億6千万円。アニメなどの雑貨が約50%を占めたほか、旧型家庭用ゲーム機の本体・ソフトの販売が好調で、数万円と高額な模型の需要も堅調だったという。また買い取りは33万点(1億3千万円相当)を取り扱った。

杉山綱重社長は「来店客数と販売額は目標を達成したが、店づくりはまだ途上。顧客の要望を聞きながら、商品棚の配置など改善を重ねる」と語る。



▲ 豊富な品ぞろえと体験型スペースで、国内外の客を集める



### 空き家の課税強化のイメージ

#### 管理が不十分な物件

- 基礎や柱の腐食
- 屋根の変形や外装の剥がれ
- シロアリ被害
- 山積みのごみ



#### 市町村が指導

改善されない場合

#### 市町村が勧告

固定資産税の軽減優遇除外

空き家増加を抑制するための改正空き家対策特別措置法が12月13日に施行された。倒壊の危険性が高い「特定空き家」の前段階となる物件を新たに「管理不全空き家」とし、状態が悪化する前に活用や撤去を促す。市町村の改善指導に従わず、勧告に至った場合、特定空き家と同様に固定資産税の軽減対象から外す。

管理不全空き家は、放置すれば特定空き家になる物件。市町村は国の指針に沿って作った独自基準に基づき、特定空き家にならないよう所有者に指導し、従わなければ修繕や庭木の伐採など具体的な対策を勧告できる。

国の指針は「管理不全」を判断する目安として「基礎や柱の腐食」「屋根の変形や外装の剥がれ」「シロアリ被害」「山積みのごみ」などを例示した。

住宅が立つ土地の面積が200平方メートル以下の場合、固定資産税を6分の1に減額する特例がある。従来は特定空き家だけを対象外としていた。このほか、空き家の建て替えや用途変更を進める「促進区域」を設ける制度も導入する。市町村が活用指針を策定すれば、建物の用途が住宅に限られるエリアでも宿泊施設や飲食店への転用を認める。中心市街地や観光地などを想定する。

総務省の統計によると、全国の空き家のうち、長期不在など活用のめどが立たないのは349万戸。対策をしないと30年には470万戸になるとの予測もあり、対策が急務となっている。

## Q&A

### 増える空き家 撤去急務 重い解体費 利活用も

静岡新聞(R5.12.25)より

人が住んでいない「空き家」が増え社会問題となっています。撤去が急がれる一方、利活用を促す施策も出てきました。

#### Q 空き家の総数は？

**A** 総務省によると、2018年の空き家の総数は、849万戸。このうち再び人が住むなど活用の目途が立っていないのは349万戸で、30年には470万戸まで増えると推計されます。

#### Q どんな問題が起きていますか？

**A** 倒壊することがあります。人にケガを負わせたり、近隣住宅を毀損したりしかねません。ゴミが大量に捨てられ、虫やネズミが集まるなど不衛生な状態で放置される場合も多いです。

#### Q 国や自治体の対応は？

**A** 空き家の増加を抑えるための特別措置法が15年

に施行されました。市町村は環境や景観に悪影響を与えている空き家を「特定空き家」に指定することができ、所有者に解体や修繕などを指導します。所有者は速やかに指導に従うことが求められ、固定資産税の減額対象からは除外となります。23年3月末時点で累計4万1千戸が特定空き家と認定され、うち2万2千戸は撤去や修繕が完了しています。しかし、1万9千戸は対応がなされていない状態です。

**Q** 危険な事例が依然として多いのですか？

**A** 解体に多額の費用がかかることが、放置される理由のひとつです。命令に従わなければ、代わりに自治体が撤去できますが、マンパワーも必要で、自治体側の負担は重くなります。

#### Q 危なくなってからでは遅いのでは？

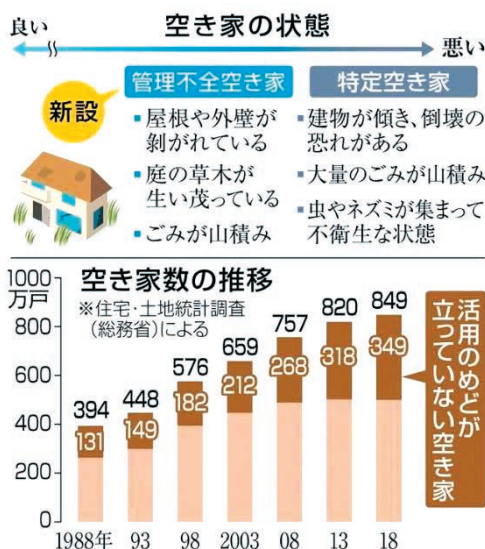
**A** 特定空き家になる前の段階で活用や管理を促す取り組みが重要です。23年12月施行の改正特措法では「管理不全空き家」という類型を新設しました。管理が不十分と判断され、自治体に対応を指導しても所有者が従わない場合、特定空き家と同様に固定資産税が軽減されなくなります。

#### Q どんな空き家が管理不全空き家なのですか？

**A** 「屋根や外壁が剥がれている」「庭の草木が生い茂っている」「ゴミが山積み」などが判断の目安です。庭の草刈りや木の剪定、ゴミの処分などを所有者に求めます。

#### Q 空き家を利活用する取り組みは？

**A** 空き家を建て替えたり、住居以外にも使いやすくするため、国は「活用促進区域」制度をつくりました。利用すれば本来は住宅しか建てられないエリアでも、住宅だった建物を宿泊施設やカフェに用途変更する手続きが簡単になります。





## 県知事への新年表敬訪問

正副会長、専務理事、事務局長は1月9日、新年表敬訪問のため県庁知事公室に川勝県知事を訪ねました。

知事は、空き家が増えていることに触れ、県内空き家の移住者等への利活用を推進したい旨を話されました。

左から、後藤副会長、杉山副会長、榎本専務理事、川勝知事、宇野会長、佐々木副会長、羽生事務局長



## 2023年12月 本部活動概要

| 月 日                      | 場 所   | 会 議・事 業 等               | 内 容 等            |
|--------------------------|-------|-------------------------|------------------|
| 12月 4 日                  | 本 部   | 第11回 支部機能移転検討特別委員会      | (来館相談3件)         |
| 5 日                      | 本 部   | 第2回 中間監査、正副会長・委員長等 合同会議 |                  |
| 6 日                      | 本 部   | 月例法律相談                  |                  |
| 〃                        | 富士宮   | 日本盲導犬協会 新ユニット出発式        | (来館相談2件)         |
| 〃                        | 名古屋   | 愛知県宅建協会 視察訪問            |                  |
| 9 日                      | 御殿場・森 | 空き家ワンストップ相談会            |                  |
| 11日                      | 名古屋   | 中部圏流通機構 理事会、東海不動産税務協力会  | (受講者104名)        |
| 12日                      | 東 京   | 取引士試験事務 総括会議            |                  |
| 〃                        | 静 岡   | 要望事項に係る県当局との意見交換会       |                  |
| 14日                      | 浜 松   | 取引士法定講習                 | (受講者34名)         |
| 〃                        | 本 部   | 第5回 人材育成委員会             |                  |
| 15日                      | 本 部   | 第9回 総務財政委員会             |                  |
| 16日                      | 伊東・函南 | 空き家ワンストップ相談会            | (受講者59名)         |
| 18日                      | 金 沢   | 中部地区連絡会 役員合同会議          |                  |
| 20日                      | 本 部   | 事務局職員研修会                |                  |
| 21日                      | 静 岡   | 流通機構サブセンター連絡会           | (受講者34名)         |
| 22日                      | 本 部   | 県による公益法人検査              |                  |
| 25日                      | 本 部   | 月例法律相談                  |                  |
| 〃                        | 〃     | 第5回 情報提供委員会             | (受講者34名)         |
| 26日                      | 本 部   | 第5回 地域活性化委員会            |                  |
| 28日                      | 本部・支部 | 仕事納め                    |                  |
| 平日毎日                     | 本 部   | 定例相談 (受付総数)             | (来館相談13、電話相談227) |
| Webシステムによる取引士法定講習 (12月分) |       |                         | (受講者59名)         |

## 2023年11月 宅建ローン等の実績 (11/1～11/30)

| 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     | 件 数  | 43                                       | 46   | 41       | 130件 |
|                   |          | 金 額  | 44億7,907万円 (土地1、新築戸建104、中古戸建21、中古マンション4) |      |          |      |
| しずおか焼津<br>信 用 金 庫 | 融資実行     | 件 数  | 0                                        | 7    | 0        | 7件   |
|                   |          | 金 額  | 2億4,767万円 (土地1、新築戸建3、中古戸建3)              |      |          |      |
| 全宅住宅ローン           | 融資実行     | 件 数  | 1                                        | 1    | 0        | 2件   |
|                   |          | 金 額  | 1,850万円 (中古戸建2)                          |      |          |      |



本年1月1日に発生した石川県能登半島を震源とする大地震において被災された皆様方に対し心よりお見舞い申し上げます。命を落とされた方々のご冥福を衷心よりお祈り申し上げるとともに、被災地の安全並びに震災前の普段の生活に一日も早く戻ることが出来ますよう、今後の復興をご祈念申し上げます。

# ありがとう! 預け入れW キャンペーン

受付総枠  
**160億円**  
受付総枠に達し次第、  
本キャンペーンは  
終了となります。

〈静岡ろうきん〉にいただいた  
たくさんの応援に感謝を込めて

定期預金のお預け入れ金額100万円を一口として

**VJAギフトカード1,000円分**

(最大お一人様10口10,000円分)

さらに本キャンペーン合計預入金額500万～1,000万円の場合

**VJAギフトカード2,000円分**

**合計最大12,000円分をプレゼント!!**

(お一人様あたり)



※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



期間: 2024年  
**1/4(木)～**  
**3/29(金)**

**期間中、以下の対象資金で定期預金をお預け入れいただいた場合、特典をプレゼントいたします。**

対象者 〈静岡ろうきん〉の会員に所属される個人の方と、そのご家族にご利用いただけます  
※ご本人さま名義のみのお取扱となります

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(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 ●お預け入れ期間1年:「スーパー定期」または「大口定期」  
●お預け入れ期間3年・5年:「スーパー定期」(複利)

※お預け入れ期間3年・5年選択時に1,000万円以上のお預け入れの場合は、お預入れ明細を分けてお申込みください

特典 ●お預け入れ金額100万円を1口として、1口につき1,000円分のVJAギフトカードを進呈(最大10口10,000円分まで)

●キャンペーン期間中の合計お預け入れ金額500万円～1,000万円の場合、上記に加えて一人あたり2,000円分のVJAギフトカードを進呈

期間 2024年1月4日(木)～3月29日(金)



【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)にてお預け入れいただいた定期預金は対象外となります。本キャンペーンをご利用の場合には、お近くの〈静岡ろうきん〉窓口または担当の職員へお申出ください。 ●エース預金、財形貯蓄は対象外となります。 ●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。

「特別金利  
定期」の  
詳細はこちら



**特別金利定期(1年・3年・5年)、退職金専用定期(3年・5年)への  
お預け入れなら店頭表示金利に金利を上乗せさせていただきます!**



「退職金  
専用定期」の  
詳細はこちら



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■