（毎月発行）　2024年（令和６年）３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㈹
https://www.shizuoka-takken.or.jp

▲ 地元団体手作りの「つるし雛」を一般公開
おおとり荘（伊豆の国市古奈）・４月７日まで
写真は静岡新聞より

「スマイミー静岡」情報 …2
スマイミー静岡と at home との連携について
㈱宅建ブレインズ …4
宅地建物取引士賠償責任保険（宅建賠）のご案内
取引紛争の事例と解決 …6
［売買］瑕疵の対象範囲を制限する特約があるとして建物傾斜等に係る損害賠償請求を棄却
［賃貸］豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水対応を行っていた貸主の責任
宅建業法 第12条 他 …8
Stop！ 無免許事業者との取引に注意を！
Web 研修 …9
第２回 WEB 研修 開催中、再現ドラマあり！
地盤トラブル …10
まとめて UGR にご相談ください！
Topics …12
持ち家か？ 賃貸か？ 子育て世代が住まいを選ぶ 他
提携金融機関より …16
しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫
災害時応急住宅制度にご協力を …18
災害時の借上げ型応急住宅の登録に協力くださる会員業者を募集しています！
Topics …20
ホテル開業ラッシュ続く 自宅の耐震 確認して！ 他

Vol.499

ハトマークが新しくなりました！（p22 参照）

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

スマイミー静岡 と at home の連携について

スマイミー静岡では、ハトサポ BB 同様に、at home へのスポット掲載連動を実施しています。（2023 年7月から）

① スマイミー静岡で登録した物件について、物件ごとに at home へ掲載するかどうかを選択することが出来ます。

② at home 連携はオプションサービスとなるため、スマイミー静岡の月額利用料金とは別に、下記の利用料金が発生します。（スポット掲載となるため、at home への入会金や、月額基本料を支払うこと無く、物件を連動掲載することが可能です）

③ 1物件について、14 日間掲載するたびに、以下の料金が発生します。

at home 連動利用料〈税抜き〉

公開先（14 日間）	賃貸居住用物件／駐車場物件	売買物件／賃貸事業用物件
「ATBB」	50 円／1 物件	50 円／1 物件
「ATBB」および「アットホームサイト」	690 円／1 物件	1,380 円／1物件
「アットホームサイト」	690 円／1 物件	1,380 円／1物件

※ スマイミー静岡ログイン後のヘルプページにも料金表を載せています。使用規約や、マニュアル等もありますので、ご一読の上で、ご利用を開始してください。

④ at home 連携のご利用料金については、半期ごとのスマイミー静岡からの利用料金のご請求とは別に、at home からの直接のご請求となります。

⑤「スマイミー静岡のみ利用」プランをご選択の方は、at home 連携を使用できません。料金プランをご自身で変更する必要があります。

LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）との連携は今まで通り、お得にご利用できます。

第８回 パソコン講座

最近、巷で噂になり始めている画像生成 AI は、
文字で指示するだけで、それっぽい画像を生成してくれます。
有料から、無料までいろいろありますが、2サイトほど、ご紹介します。

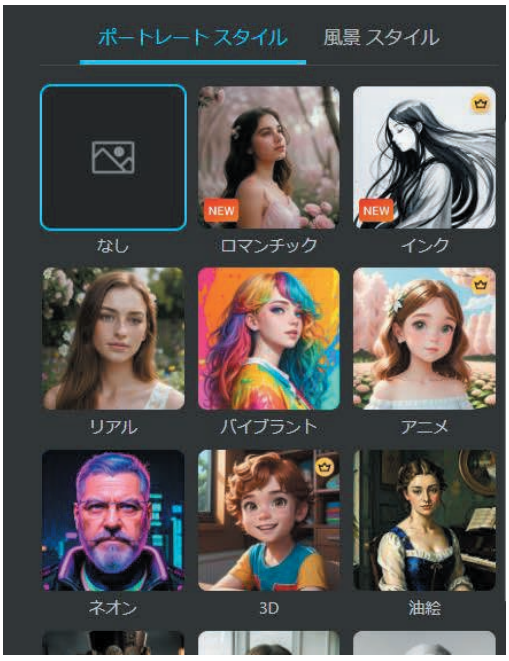
「Bing Image Creator」 https://www.bing.com/images/create

マイクロソフトアカウントが必要になりますが
無料で利用可能です。ただし、現在のところ
商用利用は不可のようです。
文章でどんな画像が良いか指示することが
出来ます。下記のように指示すると、右記の
ように4種類の画像を出してくれます。
ダウンロードも可能です。

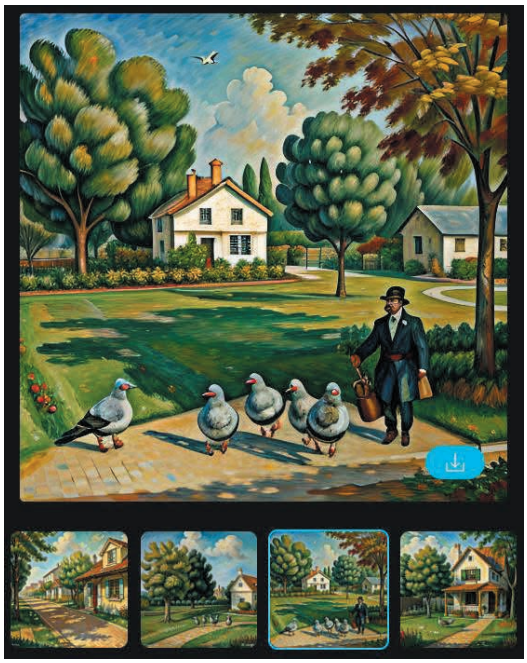
小さな家の前で餌を食べるハト。実写。

「My Edit」 https://myedit.online/jp/photo-editor

無料利用の場合、生成枚数や、機能に制限がつきますが、現在のところ商用利用は可能のようです。ポートレートスタイル、風景スタイル、また、下記の左図ように画像の基本スタイルも選択が可能です。下記の右図は、油絵のスタイルと文章で指示して生成された画像。



小さな家の前で餌を食べるハト。



宅建賠は、宅建協会会員の皆さまを守る保険です

毎月20日までに申込手続き完了すると翌月1日より補償開始

宅建賠のご案内

（宅建賠は宅地建物取引士賠償責任保険の略称です。）

宅建賠償責任保険の5つのメリット

メリット1
割安な保険料
宅建協会の団体割引20%を適用した割安な保険料で加入することができます。

メリット2
「宅建賠」は宅建協会の制度商品
自動車保険のようにどこでも加入できる種類の保険ではありません。

メリット3
宅建業務の実態を踏まえた網羅的な補償内容
宅建業務に基づく損害賠償責任に加えて、職務中に発生した自転車加害事故に伴う、損害賠償責任も補償します。

メリット4
簡単な加入方法
保険料計算方法を人数にすることで簡単に保険料計算ができるようになりました。

メリット5
専門性が高い事故対応
長年の損害賠償請求への対応で培ったノウハウと高い専門性で加入者の皆さまを全力でサポートします。

補償内容

【基本補償①】
宅地建物取引士固有の次の業務です。

- 宅地建物取引業法第３５条に定める「重要事項の説明等」
- 宅地建物取引業法第３７条に定める「書面の交付」

【基本補償②】
宅建業者（宅建業に従事する者）が遂行した主に次の業務です。

- 宅地建物取引業法第２条に定める代理・媒介業務
- 職務中に発生した自転車加害事故
- 退職した宅建士が保険期間中に行った宅地建物取引業法第３５条・３７条に基づく業務（退職後5年以内にかぎります。）

お支払いする保険金は？

調査・確認を行っていることが前提です。

- **損害賠償保険金**
  業務に起因した被保険者が負担する法律上の損害賠償金
- **訴訟・仲裁・和解または調停に関する費用**
  （注）損保ジャパンの事前の承認が必要です。
  訴訟費用や弁護士費用など
- **損害防止費用**
  （注）損保ジャパンの事前の承認が必要です。
  損害賠償金が増大しないように事前に弁護士相談する費用など

㈱宅建ブレインズのホームページより、保険内容の詳細を確認することができます
https://takken-b.co.jp/about-new_takkenbai.html

加入プラン

**宅建賠保険制度は、加入者のニーズに合わせて次の２プランの中から
ご選択いただきます。（保険期間１年間、一時払、団体割引20%適用）**

プラン1

基本補償①
- ●支払限度額
  - 1　事　故：1億円
  - 保険期間中：1億円
  - （自己負担額3万円）

基本補償②
- ●支払限度額
  - 1　事　故：1億円
  - 保険期間中：1億円
  - （自己負担額3万円）

●保険料
宅建士１名あたり
（記名必要）
9,000円

プラン2

基本補償①
- ●支払限度額
  - 1　事　故：5,000万円
  - 保険期間中：1億円
  - （自己負担額3万円）

基本補償②
- ●支払限度額
  - 1　事　故：5,000万円
  - 保険期間中：5,000万円
  - （自己負担額3万円）

●保険料
宅建士１名あたり
（記名必要）
7,000円

＜参考＞想定される事故事例

自社所有物件の売買契約で重要事項説明書の記載に不備があったが、宅建士がそのまま説明してしまい、損害賠償責任を負った。	基本補償①
賃貸物件仲介契約で電気の容量を重要事項説明書に誤記入し、宅建士がそのまま説明してしまい、損害賠償責任を負った。	基本補償①
売買仲介の重要事項説明書の記載に不備があったが、該当の宅建士が退職しており、宅建業者が損害賠償責任を負った。(退職後5年以内)	基本補償②
営業社員がチラシ配りを行うために自転車で走行中に歩行者を轢いてしまい、ケガを負わせてしまったため、損害賠償責任を負った。	基本補償②

※保険期間の途中で支払限度額を変更することはできません。
※事業者内の宅建士ごとに異なる支払限度額を設定することはできません。
※この保険契約は複数の保険会社による共同保険契約であり、引受保険会社は各々の引受割合に応じて連帯することなく単独別個に保険契約上の責任を負います。
　幹事保険会社は、他の引受保険会社を代理・代行して保険料の領収、保険証券の発行、保険金支払その他の業務または事務を行っております。
※この文章は宅地建物取引士賠償責任保険の概要を説明したものです。詳しい内容につきましては、パンフレットをご覧いただくか取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

**保険加入を希望する方は下記電話番号に ご連絡下さい。
詳しいパンフレット・申込書式一式を送付させていただきます。**

**（公社）静岡県宅地建物取引業協会
（株）静岡宅建サポートセンター　保険部**
〒420-0839　静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16
TEL 054-246-1537 ＜受付時間＞平日／9:00～17:00

（取扱代理店）
（株）宅建ブレインズ
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階
TEL：03-3234-0699　FAX：03-3239-7540
＜受付時間＞平日／9:00～17:00

（引受保険会社）
損害保険ジャパン（株）　静岡法人営業部静岡法人支社
〒420-0031 静岡県静岡市葵区呉服町1-1-2 静岡呉服町スクエア3階
TEL：054-254-2411　FAX：054-251-7824
＜受付時間＞平日／9:00～17:00　　（SJ23-13439 ）　2024.1.19

取引（売買）紛争の事例と解決　（東京地判：R04.02.24）

瑕疵の対象範囲を制限する特約があるとして、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を棄却した事例

事　案　の　概　要

買主Xは、令和元年7月4日、避暑地に所在する土地建物（平成17年にYが新築し、Y代表者家族の別荘や従業員保養所として年間で数日程度利用していたもの）について、売主Yとの間で売買価格5100万円とする売買契約を締結し、8月29日に引渡しを受けた。

XとYはいずれも宅建業者ではない事業法人である。

本件売買契約書には、以下の条項（以下、「本件瑕疵条項」という。）があった。

（瑕疵の責任）
第13条　売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵及び次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。
（1）雨漏り
（2）シロアリの害
（3）建物構造上主要な部位の木部の腐食
（4）給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）の故障
なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、速やかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立ち会う機会を与えなければなりません。
2　売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものに限り、責任を負います。なお、責任の内容は、修復に限るものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求をすることができません。

Xは、令和元年11月24日、本件建物について傾斜（床6.8～8.3/1000、壁27/1000）、床の沈み等の隠れたる瑕疵があるとしてYに修補を求めたが、Yは本件瑕疵条項を根拠に拒絶した。

Xは、本件瑕疵が構造耐力上主要な部位についての瑕疵であり、これを修復するためには解体して新築するほかないとして、解体・再建築費用、弁護士費用等、本件売買契約の担保責任に基づく1052万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。

［Yの責任は本件瑕疵条項で制限される］

本件契約は、中古建物の売買契約であるところ、売主が「次の建物の隠れたる瑕疵について『のみ』責任を負います」として、瑕疵担保責任の対象となる瑕疵を明確に定める。Xは、本件建物には建物構造上主要な部位において構造耐力上危険と判断される瑕疵があるなどとして、Yの責任が制限されるべきではないとの主張をするが、平成29年法律第44号による改正前の民法570条は「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主の責任を認めているところ、本件契約は建物について特に責任範囲を明示して制限していること、建物の隠れた瑕疵は多様なものが想定でき、これを明示的かつ具体的に制限するのは当事者の合理的意思に沿うと考えられる。

そして、Xの主張する瑕疵は、いずれも、本件瑕疵条項に定める事由に該当するとは認められないので、Xの請求は、本件瑕疵条項により制限される。

［Yが瑕疵の存在について悪意であったか］

本件のように責任制限条項が存在する場合においても、売主が「知りながら告げなかった事実」については、責任制限条項が適用されない（平成29年法律第44号による改正前の民法572条ただし書）。

そして、同条項は、売主と買主の間の情報格差に鑑み、売主が知っていたならば告知することが信義則上求められる事柄を告知しなかった場合に売主の責任を認めるものであるから、売主が「知りながら告げなかった事実」とは、内覧等により見て認識し得る瑕疵現象というよりは、瑕疵原因を中心に、まさに情報格差を生じ得る点が中心になるものというべきである。

認定事実によれば、本件建物には客観的に床や壁に一定の傾斜が存在したことは認められるものの、Y代表者が1階部分の床が中央に向かって沈み込んでいた点を認識していたのを除き、現象の存在を認識していた者がいたとは認められないし、本件建物の利用状況から、それが不自然とも思われない。

また、本件建物については、広告よりも低い価格で本件契約による売買が成立していること、仲介業者がリフォームを要することを遅くとも決済前に知っていたことが認められるが、これらのことから、Yが当然に瑕疵の存在を認識していたとはいえない。

ま　と　め

本事例で裁判所は、買主が主張する建物傾斜や床の沈み等が瑕疵であるかどうか自体については直接判断・言及せず、それ以前の問題として、本件瑕疵条項に定める免責特約（瑕疵の対象範囲を制限する特約）が有効であるとして買主の請求を棄却したものである。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

取引（賃貸）紛争の事例と解決　（東京地判：R03.03.11）

豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水に対する対応を行っていた貸主の責任は認められなかった事例

事　案　の　概　要

借主X（原告・法人）は、平成28年3月頃と平成30年4月、貸主Y（被告・個人）との間で、Y所有マンションの地下駐車場（本件駐車場）の各一区画を月額賃料3万7800円、期間1年の駐事場賃貸借契約（本件各賃貸借契約）を締結した。

本件駐車場には、地下に通じるスロープがあり、電動式シャッターが設置されていた。そのシャッター前と駐車スペース内には、排水溝が設けられ、排水溝の水は地下の貯水ピットに流れ、排水ポンプによって排水される仕組みになっていた。

平成25年7月23日の豪雨（平成25年豪雨）を受け、Yは止水板を制作した。ところが、車両の出入りが妨げられるなど使い勝手が良くないことから、浸水対策としては、排水ポンプの性能の増強で対応することとし、止水板は壁面に掛けて保管されていた。

Yは、平成25年豪雨後、新たに2機の電動式排水ポンプを設置し、浸水が生ずることもなかったことから、本件駐車場の浸水対策は十分なものと考えていた。

一方、X代表者は、セキュリティーの高さを重視していたものの、過去の浸水事故の有無について積極的に確認したことがなかった。

平成30年8月27日の夜、本件駐車場周辺で、雷を伴う豪雨（本件豪雨）が発生した。本件豪雨により、本件駐車場内に浸水が生じ、車両11台及びバイク1台が水没し、Xの車両2台も全損となった。

そしてXは、Yには①平成25年豪雨の際の浸水事故等に関する説明義務違反（不法行為）②賃貸人としてXが使用収益するのに適した状態にすべき義務違反（債務不履行）があったとして、Yに対し車両代金等1802万円余の支払を求める訴えを提起した。

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。

〈不法行為責任の成否について〉

平成25年豪雨による浸水の程度は、水位30cm程度であり、軽微とはいい難いものの、同浸水により駐車されていた車両に具体的な被害が生じたことはなかったこと、Yは、平成25年豪雨後、浸水対策として、専門業者に相談の上で排水ポンプを高出力のもの（本件排水ポンプ）に交換し、その結果、排水ポンプの性能は、吐出し量が従前の約2.9倍となるなど大幅に増強されていたこと、その後、本件各賃貸借契約締結時までの間に、本件駐車場内に新たな浸水事故が生ずることはなかったこと等が認められる。

また、本件豪雨は、過去44年間で例を見ない1時間最大雨量を観測した集中豪雨であったところ、本件各賃貸借契約の締結時において、本件駐車場周辺に、このような大規模な集中豪雨が生ずることが具体的に予見される状況にあったことを裏付ける証拠も見当たらない。

本件各賃貸借契約の締結時点で、本件駐車場について、豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められず、Xにおいて、過去の浸水事故の有無を特に重視する旨が表明されていたとも認められないのであるから、両契約の締結に際し、平成25年豪雨により本件駐車場内に浸水があったことや、それを踏まえた本件駐車場における浸水防止対策の具体的内容やその実施状況等の事情が、Xに対してあらかじめ提供されるべき重要な情報に当たるということはできないというべきである。

そうすると、YがXに対し、これらについて告知又は説明すべき信義則上の義務を負っていたとはいえないから、両契約の締結に際し、これらの告知又は説明を行わなかったことについて、Yが不法行為責任を負うものではないというべきである。

〈債務不履行責任の成否について〉

Yは排水ポンプの不良が確認された際、これを交換する等の対応を行っていたことが認められるほか、遅くとも平成27年12月以降は本件浸水事故に至るまで、本件排水ポンプの機能に異常や不具合が生じていたことを示す証拠はないことから、Yによる本件排水ポンプの維持や管理に不備があったとは認められない。

本件排水ポンプは、浸水事故の前後に正常に機能していたと考えられ、浸水事故が本件排水ポンプの維持や管理の不備に由来して発生したものとは認め難い。

そうすると、Yが、普段から排水ポンプを適切に維持・管理すべき義務を怠ったものとは認められない。

Yは、平成25年豪雨後、止水板（本件止水板）を制作したものの、本件駐車場内への浸水対策としては、排水ポンプの機能の強化により対応することにし、本件止水板については使用しないことにしたことが認められる。

本件止水板を設置しても、雨水が本件駐車場内に流れ込むのを止めることはできなかったと考えられる。

以上によると、Yについて、本件浸水時の本件止水板使用義務違反による債務不履行責任が成立するものとは認められない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

無免許事業者との取引に注意を！！

宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています（同法 12 条）。これは同法が、免許制度を実施することによって「業務の適正な運営」「宅地及び建物の取引の公正の確保」「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化」を図ることを目的としているからです。そのため、無免許事業を行った者に対する罰則としては**「3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」**（同法 79 条）、法人に関しては**「1 億円以下の罰金刑」**（同法 84 条）との規定が置かれています。

そもそも「宅地建物取引業」とは何か？ »

宅地建物の売買・交換または、宅地建物の売買・交換・貸借の媒介（代理）を、業として行うもの。

「業として行う」とは » （解釈・運用の考え方）

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

（注）特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

（注）特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

（注）自ら使用するために取得した物件とは、個人の居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、１回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

（注）反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また１回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合 » （解釈・運用の考え方）

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第 65 条第 2 項第 5 号又は法第 66 条第 1 項第 9 号に該当する。※65 条、66 条は行政処分の規定。

無免許事業を行った者が罰せられることはもちろんですが、媒介（代理）をした宅建業者についても、上記行政上の処分、また無免許事業の幇助犯（刑法 62 条）として処罰される可能性がありますので注意が必要です。令和 4 年 9 月 15 日、名古屋高裁で無免許営業の幇助を行った業者に、罰金刑が言い渡されています。

2023年度 第2回 WEB研修 開催中！！

研修期間　２０２４年２月１５日（木）～ ２０２４年３月１５日（金）

研修項目

「 不動産調査 ～接道義務・建築の可否判定～」

Chapter1 接道義務とは（約５分）
「接道義務の基本のお話」

再現ドラマあり！
講師：不動産鑑定士 村木康弘先生

Chapter2 土地の確定（約１３分）
「境界調査の基本のお話、接道長さの測り方」

Chapter3 建築基準法の道路（約１７分）
「道路調査の基本のお話」

Chapter4 建築（再建築）の可能性と無道路地の評価（約２０分）
「無道路地の評価や、2018年の建築基準法の改正のお話」

受講方法

静岡県宅建協会のホームページから、研修サイトにログインすることが出来ます。
研修サイトへのログインは、宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードで認証されます。会員は受講無料です。
パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、好きな時間、好きな場所で受講することが出来ます。途中まで見ておいて、後日、再開することも可能です。

WEB研修会 開催期間中のお問合せについて

㈱静岡宅建サポートセンター
ＴＥＬ　054-246-1537　平日９：００～１７：００。土日祝日は休み。

株式会社静岡宅建サポートセンター 提携

不動産取引に於ける 地盤トラブル

- 異物が埋まってないか心配
- 売買後、埋設物の撤去費用負担が心配
- 土壌汚染していないか心配
- 地盤状況（軟弱地盤）が心配
- 過去の利用状況が不明

ご相談無料

まとめてUGRにご相談ください!

埋設物調査

— 各種埋設物調査 —

リスクに応じた埋設物調査をご提案させていただきます。

- SWS機による調査
- ドリル貫入式による調査
- ボーリングマシンによる調査

埋設物保証

— 埋設物見舞金制度保証 —

建築上撤去を要する地中埋設物が見つかってしまった場合に、撤去処分費用等を補填する保証となります。調査結果、「埋設物なし」の場合に付保することができる保証です。

埋設物見舞金制度保証
Me-my80（ミーマイ80）
Me-my200（ミーマイ200）

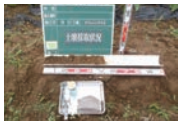
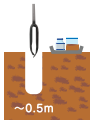
土壌診断

— 簡易土壌診断 —

簡易法で、早く低コストで土壌汚染を検査できます。表層土壌を採取/分析します。

- 分析項目:11物質+油類
- 分析期間:3~5営業日

土壌汚染だけ心配!?そんな時は
「グリーンテストエコ」

ご提案・お見積は無料です。資料をお送りください!

地盤のリスクを予見する「土地のリスク診断書」もございます。

https://greentest.jp

グリーンテスト

ご提案無料　お見積無料

UGRコーポレーション株式会社

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

お問合せ ご相談はコチラ　☎053-421-8128　受付時間 平日8:00~17:00

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

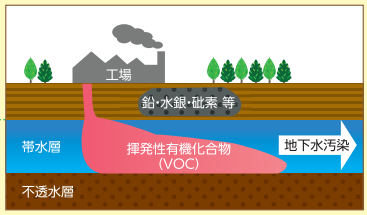
私たちは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。
当社は11番と12番にチャレンジしています。

相談から工事まで
ワンストップで
対応いたします!

契約書に「土壌汚染・埋設物調査」の条件記載がありませんか?

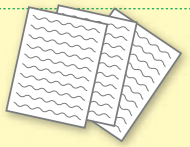
UGRは、地盤の専門パートナーとして、皆様が土地取引で失敗しないようにサポートします。

土壌汚染対策法は、土地の土壌汚染を見つける為の調査や汚染が見つかった時に、その汚染によって私たちの健康に悪い影響が生じないように、土壌汚染のある土地の適切な管理の仕方について定める法律です。



相談

無料で、ご提案・見積りを作成します



調査

調査義務がある土地

●土壌汚染対策法/条例等の対象となる調査(公定法分析)
調査計画の立案や役所対応を含め、ご相談をお受けします。

調査義務がない土地

●宅地土壌診断(簡易分析)
早く、低コストで土壌汚染を検査したい場合。

●グリーンテスト
土壌汚染だけでなく、地中埋設物と地盤状況もまとめて検査したい場合。

●法律に準拠した調査(公定法分析)
工場や事業所などの不動産取引がある場合。
土壌汚染をしっかりと調査し、安全に取引を進めたい場合。

浄化工事

豊富な知識と経験、確かな技術でより確実に!!

安全・安心な土地にします!

[完全浄化]
・掘削除去 ・原位置浄化
[健康被害がないように対策]
・舗装処置 ・盛土処置 ・封じ込めなど

指定区域解除

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

他社調査でも、浄化工事のご提案・お見積りを無料で致します。資料をお送りください。

グリーンテストのお申し込みは

株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555　FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041
静岡県浜松市中央区北島町1521
TEL.053-421-8128
FAX.053-421-8129

住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください
無料相談 0120-218-128

NETWORK
自社ネットワークで全国対応します。

UGR 検索

スマホからもお問合せいただけます

ホームページもぜひご覧ください

持ち家か？ 賃貸か？ 子育て世帯が住まいを選ぶ

持ち家か賃貸か？ 家計の長期的プランを考える際に、住宅を購入するか、賃貸に住み続けるかで悩む人は少なくない。特に子どもが生まれて家族が増えると持ち家か賃貸かによって家計のやり繰りが大きな影響を受ける。持ち家と賃貸の特徴を踏まえた上で子育て世帯が住宅を選ぶ際のポイントを押さえておこう。（日本経済新聞2023.11.25）

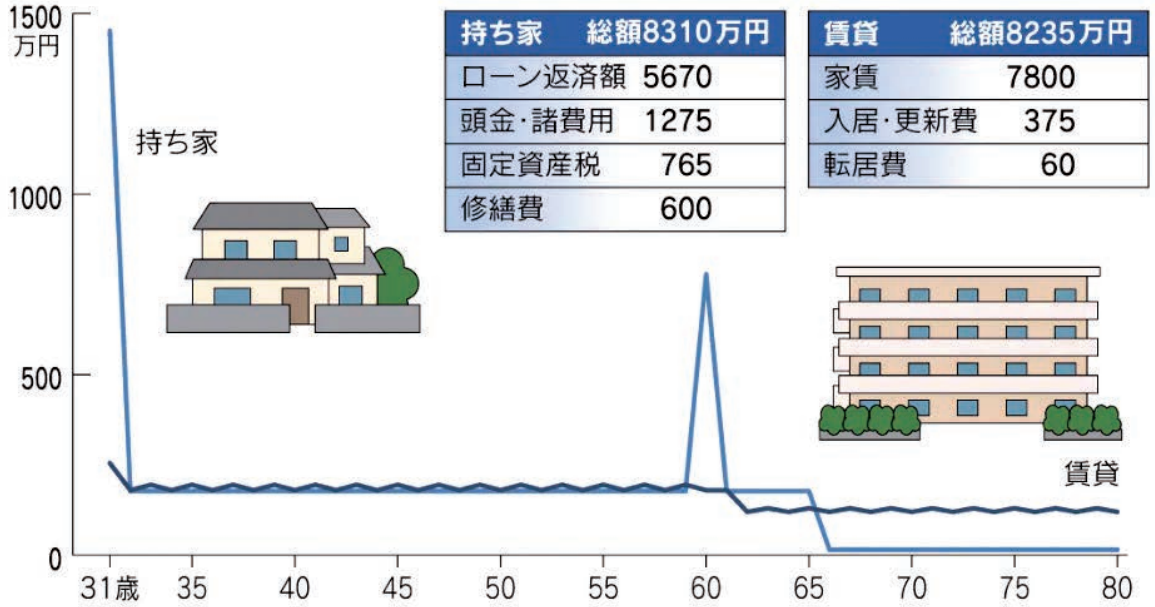
持ち家か賃貸か── 判断が難しい

●「家を買うのか、買わないのか決めきれない」。こう話すのは大学教員の40代女性。家族は公務員の夫と子ども２人で、２ＬＤＫの賃貸アパートに10年以上住んでいる。今年春に次女が小学校に入学したのを機に購入を検討したが、踏み切れなかった。子どもの今後の進学先によっては購入したいが、住宅価格の高騰で多額の住宅ローンを負担することになっては大変だ。「何を目安に判断したらよいか」と漏らす。

50年間の住宅費の総額はほぼ同じ

◆購入と賃貸でそれぞれの費用総額はどうなるか。三井住友トラスト・資産のミライ研究所が、首都圏在住で子どものいる30歳代夫婦を前提に、持ち家と賃貸で今後50年間にかかる費用を比較計算した。持ち家は5,100万円の戸建てを購入して50年間住み続けると想定（持ち家を購入するときの自己資金（頭金）や購入に伴う仲介手数料などの諸費用は含めていない）、賃貸は３ＬＤＫで家賃15万円のマンションに30年間住み、子どもの独立を機に31年目から10万円の物件に転居するとの想定である。結果は、持ち家が8,310万円、賃貸は8,235万円とほぼ同額だった。「家の広さや住む地域が同じといった条件なら、持ち家と賃貸で総費用は大きく変わりにくい」と同研究所の丸岡知夫所長は説明する。首都圏以外の都市部でも同じという。

持ち家と賃貸の毎年の支出と費用総額イメージ



持ち家	総額8310万円
ローン返済額	5670
頭金・諸費用	1275
固定資産税	765
修繕費	600

賃貸	総額8235万円
家賃	7800
入居・更新費	375
転居費	60

（注）三井住友トラスト・資産のミライ研究所の試算を基に作成。金額は概算。首都圏在住で子ありの30歳代夫婦を想定。持ち家は5100万円の戸建てで住宅ローンは年2%の全期間固定金利・35年返済の場合。賃貸は60歳まで家賃月15万円、61歳以降は子の独立で月10万円の物件に転居

住宅の設備・仕様は持ち家が充実

◆費用以外の違いを見てみよう。まず住宅の設備・仕様面では持ち家が賃貸に比べ充実していることが多い。対面式キッチンで子どもを見守りながら家事ができたり、各部屋の収納スペースが広かったりする。「暮らしやすさでは持ち家に優位性が

ある」（丸岡氏）との見方は少なくない。家族構成の変化があっても、持ち家は間取りの変更といったリフォームでの対応が可能。賃貸はそうはいかない。子どもが増えたときや子どもの独立で部屋が余ったときは、転居により対応するしかない。

賃貸は転勤や転職に転居で対応可

●賃貸は働き方の変化に柔軟に対応できるのが強みだ。転勤や転職で勤務場所が遠隔地に変わっても転居すればよく、負担は引っ越しの費用程度で済む。一方、持ち家は売却などの手間やコストがかかる。住宅ローンの返済中は貸すことも難しく、転任は単身赴任になりやすい。会社員ならば、転勤や転職の可能性や頻度について大まかな見通しを立てたい。転勤が多い職場なら持ち家は避けたほうがよいかも。

大学進学の教育費との兼ね合いは？

◆子ども優先の子育て世帯にとって大きいのは、教育費との兼ね合いだ。子どもの進学先が遠隔地の大学になれば、当地での生活費も含めた教育費の負担が４年間も家計にのしかかってくる。子ども１人ならまだしも２人いたら…、住宅ローンと合わせ二重三重の負担が続くことになる。そんな時、賃貸住まいなら家賃の安い物件に転居してやり繰りすることも可能だ。

老後の生活プランも考慮する

●持ち家か賃貸かを判断する際は、夫婦の老後に目配りすることもポイントだ。特にリタイア後は年金が収入の中心になる。賃貸なら月々の家賃を年金からのみ支払うのは困難で、貯金を取り崩すことになる。その点、持ち家であればローン返済後は住居費が余りかからないから安心できる。

■子育て中の住まいが持ち家でも賃貸でも、子の独立後に住み替えをするかどうかを考えておこう。終の棲家（ついのすみか）として現役時代に購入しても、高齢者向け施設に入る必要が生じたりして家を売る可能性はある。東京カンテイ（東京・品川）の高橋雅之主任研究員は「利便性が良いなど、資産価値が落ちにくい物件を選ぶことが大切だ」と助言する。

「老後は京都に家を買って住みたい」。都内の金融機関で働く30代の女性はこう話す。現在は夫と子どもの３人で賃貸マンションに暮らすが、将来の夢に向けて貯蓄に励んでいるという。現役時代は賃貸に住み、リタイア前後に購入するのも選択肢の１つだ。夫婦だけの生活に合わせた広さの住まいなら、購入費を抑えられる面もある。ただし現役時代に家賃を払い続けるため、老後資金の確保とどう両立するかに注意が必要だ。「退職金を取り崩さなくても購入できるように備えておきたい」とＦＰの竹下さくら氏は話している。

子育て世帯が住まいを選ぶ際のポイント

夫婦の働き方
- 転勤や転職の可能性があるか
- ローン返済を続けられる収入を確保できるか

教育方針
- 中学・高校などの進学先をどうするか
- 大学卒業までの費用をいくら見積もるか

老後のライフプラン
- リタイア後の収入はどれくらいか
- 子の独立後に住み替える可能性があるか

訪日外国人客増　全国各地で観光公害が足かせに

■コロナ禍で落ち込んだ訪日外国人客（インバウンド）が急速に増加している。政府は拡大する需要を経済活性化の原動力にしたい考えだが、公共交通の混雑や観光客のマナー違反などが今後の足かせになる懸念がある。（毎日新聞2023.11.16）

「スラムダンク」の聖地に人あふれ

●「ここは道路です。ダメです」。海外でも人気のアニメ「スラムダンク」のモデルになっている江ノ島電鉄・鎌倉高校前駅近くの踏切周辺。警備員が車道にはみ出し写真を撮ろうとする観光客に注意した。平日にもかかわらず現地では海外からの観光客ら数十人が電車が通る度に写真撮影していた。台湾から友人と観光に来た30代男性は、「台湾ではスラムダンクが人気で大勢の人がここに来ている」と感激の趣だ。この踏切の周りの家には、写真を撮るため敷地内に侵入するケースが発生している。鎌倉市は対策として土日休日のみ警備員を配置していたが、昨年９月からは平日も毎日配置した。

北海道ではマナー違反で住民迷惑

◆観光公害は全国各地で起きている。北海道美瑛町は、丘陵地帯に広がる壮大な農村風景が写真映えすることで人気の観光スポットだが、観光客が写真を撮るため、私有の農地に立ち入り、生活道路や農道への違法駐車で住民の交通に支障が出ている。京都市ではバスを増便するも追いつかず、バスターミナルが混雑。地元住民が必要な時にバスの利用ができない。芸妓や舞妓を追いかけ無断で写真撮影するケースも起きた。

江ノ島電鉄の電車を撮影する外国人観光客ら＝神奈川県鎌倉市腰越1の江ノ島電鉄鎌倉高校前駅近くの踏切で10月17日、道下寛子撮影

観光客を分散させる努力を

■観光が専門の第一生命経済研究所の今泉典彦研究理事は「今後、アジアなどで日本の観光地としての人気の高まりは続くと見られるので、観光客増加は続くと考えたほうがいい」と話す。観光公害については、これをやればすべて解決という特効薬はない」とし、「数多く、できるだけ早く対策を講じていくことが重要だ」と強調。「各地方が観光地としての魅力を向上させ、観光客を分散させることが重要だ」と話す。

国内旅館・ホテルの６割超が「増収基調」と回答

●帝国データバンクの23年10月末調査では、63％が業況を「増収基調」と回答、横ばい34％、減収３％だった。都道府県別では、宮崎県は全ての旅館・ホテルが増収基調と回答。沖縄（93％）、愛媛（89％）、富山、岡山（88％）など地方での回復が目立った。

観光公害

人気観光地に客が集中するあまり、公共交通の混雑、騒音やごみのポイ捨てなど悪影響が出る現象。「オーバーツーリズム」とも呼ばれ、新型コロナウイルス禍前には世界の観光地で問題が発生した。今年に入り、日本でも国内観光の人気復活や訪日客の急回復に伴い京都市や神奈川県鎌倉市などで混雑がみられ、対策が急務となっている。

ロボット掃除機が普及、専用スペースを設ける動き

●神奈川県の自営業、坪井佑一郎さん(34)は昨年、戸建て住宅の新築にあわせ、リビングにロボット掃除機の収納場所を設けた。天井近くまで高さのある収納棚の最下段が専用スペース。高さ約70㎝、幅約80㎝、奥行き約40㎝で、コンセントがあり、ロボット掃除機の充電器の台を置くことができる。台から自走できるように、観音開きの扉の下部と床の間に15㎝の隙間を設けて、段差もなくした。坪井さんは「使い勝手と生活感を感じさせないスッキリとした室内を両立できた」と話す。設計した山京建設(神奈川県)の担当設計士によると、ロボット掃除機は一般的に直径30㎝程度の円盤形が主流で、稼動していない時は充電が必要だ。コンセントのない物置やクローゼットにはしまいにくく、室内の一角に充電器と一緒に置いているケースが多いという。このため同社では、①扉などで隠すことができてデッドスペースが少ない。②頻繁に掃除する場所に近い。③ロボット掃除機自ら充電場所に戻れる－－などの条件を満たした収納スペースを提案。「数年前から要望が増えていて好評」と話す。こうした収納はＤＩＹで作ることもで↗

充電用の台を置いても余裕がある坪井さん宅のロボット掃除機専用スペース（神奈川県内で）

↗きる。関東地方の主婦(56)は昨年、横幅45㎝の衣装ケースや家にあった端材などで収納棚を製作。コンセントがあるダイニングの掃き出し窓の横に配置した。「ロボット掃除機を隠しつつ、庭仕事の道具をすぐに取り出せるようになった」と言う。

●東京都練馬区の会社員、松岡 徹さん(46)は５年前に戸建て住宅をリフォームした際、寝室などのプライベート空間がある２階に、スティック型掃除機の収納スペースを作った。２階中央部の洗面室や洗濯室からバルコニーに向かう動線の壁面に、高さ1.4m、幅35㎝、奥行き25㎝のくぼみを設置。気軽に取り出して使えるように、敢えて扉は付けなかった。松岡さんの妻(42)は、「普段から掃除機が目に入り、家族全員が、こまめに洗濯物から出た糸くずを取ったり、入浴後に髪の毛を取ったりするようになった」とほほ笑む。設計したスタイル工房(東京)のチーフプランナー 鈴木ゆり子さんによると、近年は充電が必要なコードレス掃除機を使う人が増え、コンセント付きの収納場所を設計するケースが増えている。「掃除機はなるべく客の目に触れず、使いやすい場所に収納したい。意外に場所を取るものなので、新築でもリフォームでも、設計を依頼する際は、どのような掃除機を、どのぐらいの頻度でつかっているのか相談してほしい」と話している。（以上 読売新聞2023.12.12号より）

(上)関東地方の主婦が自作した収納棚 (下)壁面にスティック型の掃除機が収まる松岡さん宅＝スタイル工房提供

住宅ローンのことなら
しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

住宅ローンは選べる3つの金利プラン

1 最初から完済までずっと変動金利!! **全期間変動金利型**

2 最初は変動金利でスタート!! 変動スタート型 **固定変動選択型**

3 最初は固定金利でスタート!! 固定スタート型 **固定変動選択型**

当初3年固定型　当初5年固定型　当初10年固定型

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

リフォームの事なら、無担保リフォームプラン

ご融資期間 15年以内　ご融資金額 1,000万円以内

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

■賢い住宅ローンの考え方

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

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

■ローン選択で大事なことは…

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

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

■相談するには…

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

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

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

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

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

https://shizuokayaizu-shinkin.co.jp

しずおか焼津信用金庫

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

ありがとう！預け入れW（ダブル）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いとなります
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)

これまでの感謝を、これからの未来へ。 70th Anniversary

【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

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

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■

災害時の借上げ型応急住宅

静岡県 登録募集 宅建協会

大規模災害時に、住宅を失った多くの方が避難所から早期に移転するためには、応急仮設住宅の建設のほかに、既存の民間賃貸住宅を借り上げ転貸する、「借上げ型応急住宅」が必要となります。

静岡県では「借上げ型応急住宅」を円滑に確保するために、新たに登録制度を創設しましたので、賃貸住宅を取り扱う宅地建物取引業者や貸主（大家さん）の登録を募集します。

登録までの流れ

1 宅地建物取引業者の申出

申込書を協会本部を経由して知事に提出

申出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php

店頭への表示

2 貸主と対象住宅の届出 ※

※届出及び登録は、同一物件について重複しないよう御注意下さい。

届出書を宅地建物取引業者等を経由して知事に提出

届出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php

対象住宅への表示

3インターネットに公開

http://member.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/kariage-ohkyuubukken.html

インターネットで公開

静岡宅建ホームページ

災害時の借上げ型応急住宅

登録の対象となる住宅の基準及び媒介、賃貸借契約の条件は下記のとおりです。

住宅の条件

耐震性	昭和56年６月以降に建築した住宅又は、昭和56年５月以前に建築した住宅のうち耐震診断（耐震補強後のものを含む。）の結果で耐震性が確認された住宅。
立　地 環　境	通常の生活を営むのに適した場所、原則として日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの。
建て方	戸建、長屋建て、共同建てを問わない。
間取り	世帯人数ごとの目安 １人世帯：１ＤＫ程度まで、２人世帯：２ＤＫ程度まで、３～４人世帯：３ＤＫ程度まで、５人以上世帯：４ＤＫ程度まで。
設　備	一般的な住宅としての機能を備えているもの。
その他	・被災建築物応急危険度判定の実施される区域の物件については、判定結果が「調査済」(緑のステッカー貼付)であること・土砂災害特別警戒区域外であること。

契約条件

契約種別	借地借家法第38条に定める定期借家契約
契約期間	最大２年間
家　賃	月額下表の金額以内（税込）で社会通念上妥当な額（管理費、共益費を含み、駐車場代、自治会費、ペット飼育追加費は除く） ※災害のつど、内閣府と協議のうえ確定。 ※世帯人数ごとの家賃設定上限金額を超える部分を自己負担して入居することは認められない。
敷　金	なし
修繕相当費	家賃の２か月分（契約時に支払い）。
礼　金	家賃の１か月分を限度とする。
支払い時期	家賃は、初回は契約成立の翌月末までに支払う。 以後は、当月分を翌月末までに支払う。なお、複数月分をまとめて支払うことも可能とし、この場合は協議を行うこととする。
支払い	県が負担：家賃、管理費、共益費、礼金、修繕相当費、仲介手数料、損害保険料、入居時鍵等交換費。
	入居者が負担：駐車場使用料、光熱水費、自治会費、ペット飼育追加費等。
仲介手数料	借主は、家賃の0.55月分とする。なお、貸主からは、法律の範囲内で任意。

	１人世帯	２人世帯	３～４人世帯	５人以上世帯
上限額	50,000	65,000	70,000	100,000

Topics ホテル開業ラッシュ続く　訪日客の増加　競争激化

外資　高級路線で攻勢　　日本勢　建て替え促進

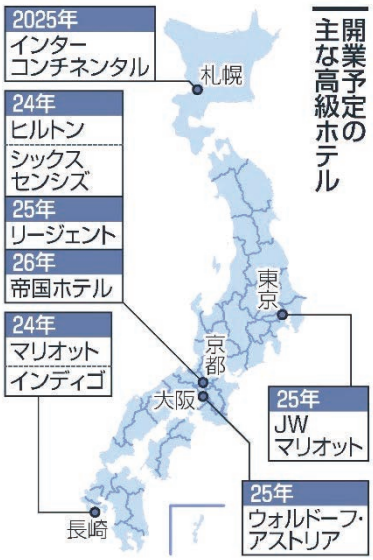
（R6.1.14 静岡新聞より）

インバウンド（訪日客）の増加を見越し、国内各地でホテルの開業ラッシュが続いている。外資系チェーンが富裕層をターゲットにした高級ブランドで攻勢をかける一方、日本勢は建て替えなどで対抗する。

宿泊業は新型コロナウイルス流行で大きな打撃を受けたが、2023年から行動制限や入国管理の水際対策がなくなり、日本人の国内旅行や訪日客が急増。特に訪日客は同年10月、月別でコロナ禍前だった19年の水準を初めて超えた。

ただ、受け皿となる宿泊施設は富裕層向けが不足している。英インターコンチネンタルホテルズグループ（IHG）によると、外資系大手ホテルの客室シェアは海外では25%程度だが、日本は6%程度。日本担当幹部は「成長の余地が非常に大きく、魅力的な市場」と指摘する。同社は今後2年間で札幌や京都、長崎で高級ホテルの開業を予定している。

今年開業予定の長崎マリオットホテルのイメージ（マリオット・インターナショナル提供）▲



米マリオット・インターナショナルや米ヒルトンなどの外資系チェーンは1億人を超える会員を抱えており、客は旅先でも同じチェーンのホテルを選ぶ傾向が高い。こうしたブランド力を頼りに、不動産大手が超高層ビルにホテルを誘致する事例も増えている。23年に開業した麻布台ヒルズ（東京）やJR大阪駅北側の再開発区域に建設中のビルにも外資系高級ホテルの進出が決まっている。

日本勢もさまざまな戦略を練る。帝国ホテルは本館とタワー館を36年度までに順次建て替える計画だ。隣接地で建設中の超高層ビルでもホテルや宴会場を運営する。26年には30年ぶりに新たなホテルを京都で開業する。

帝国ホテルの定保英弥社長は「外資系の会員数は桁違いなので、（施設）数で戦うのではなく、ブランドの価値を薄めない戦略を考えていきたい」としている。

パレスホテル（東京）は、建物を所有せずにホテル運営だけを担う「マネジメント」を中心に、現在の4施設から30年までに国内外で10施設程度まで増やすことを目指す。

Topics 未利用地活用へ法人設置　静岡市方針　企業誘致　本格化

（R6.1.31 静岡新聞より）

静岡市は、未利用の土地を企業立地などの用地として有効活用するため、耕作放棄地の転用や空き家の流通の促進を担う法人を2024年度に設置する方針を固めた。準備費用約350万円を24年度当初予算案に盛り込む。

市内でのスタートアップ支援にも力を入れる方針で、24年度当初予算案には23年度当初予算より10倍近い約2億円を計上する。人口減少の対応として企業誘致を本格化させ、雇用の創出や働く場の選択肢を増やす。30日までの関係者への取材で分かった。

同市は市域の8割が中山間地で、企業が進出できる土地が限られている。首都圏から近く、新幹線や高速道路の路線があるなど交通網が充実していて企業からの需要がある一方、まとまった土地が確保できず、新規立地件数は少ない。

市は23年度に、企業が立地可能な土地を調査し、適した土地を抽出する取り組みを始めた。24年度は未利用地の売買のニーズ調査や農地転用に向けた土地所有者との交渉などを行う法人を設置し、土地所有者と企業のマッチングの円滑化につなげる。法人は空き家の活用促進も担い、移住希望者らの需要に応えられるようサポートする。

スタートアップ支援は、首都圏からの企業の呼び込みや市内での起業促進だけでなく、市内中小企業との連携や次世代人材の育成にも注力する方針。スタートアップ企業と地域企業の協業による社会実験や、中学、高校における起業家の出前講座の開催などを展開していくとしている。関係者によると、24年度当初予算案の一般会計総額は3500億円規模で、過去最大だった23年度と同程度となる見通しという。

CHECK

自宅の耐震 確認して！ 寝室のみの補強や減築も視野に

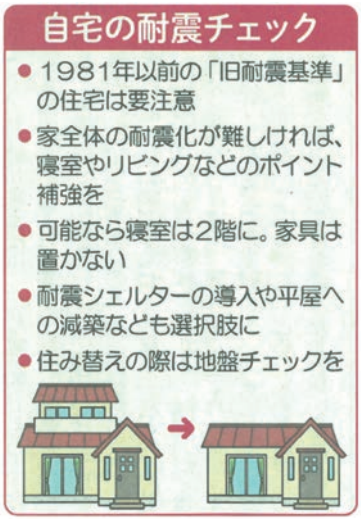
能登地震 倒壊相次ぐ **能登半島地震では住宅の倒壊が相次ぎ、建物の下敷きになるなどして200人以上が亡くなった。被害が広がった要因として耐震化率の低さを挙げる専門家は多い。不要なリフォームの見分け方などをSNS上で発信している建築士の田口寛英さんは「1981年以前の『耐震基準』で建てられた住宅に住むシニアは特に注意が必要。この機会に自宅の耐震チェックを」と呼び掛ける。**

（R6.2.1 静岡新聞より）

▼ 能登半島地震で倒壊した家屋（石川県珠洲市）

地震工学を専門とする東北大学災害科学国際研究所の五十子（いかご）幸樹教授は、能登半島地震の住宅被害について、「耐震化」されているか否かで、かなり明暗が分かれているという印象」と指摘する。耐震基準は81年に、「震度7程度の大規模地震も、人命に危害を及ぼすような倒壊被害が発生しない」レベルに引き上げられているが、今回被害が大きかった石川県珠洲市では、2018年度末で耐震化率が51％にとどまっていた。

耐震基準を満たしていない場合、専門業者に頼んで住宅全体の耐震補強を行うのが一般的だが、「予算が足りない場合は、命を守ることを最優先に、寝室やリビングなど、自分や家族が比較的長い時間を過ごす一部屋だけをピンポイントで補強することを検討して」と田口さん。ただし、ピンポイント補強の場合は各自治体が行っている助成制度を利用できないことが多いため、よく調べてから決めることが大切だ。



住宅が倒壊するケースでは、2階や屋根の重みによって1階部分がつぶされることが多いため、田口さんは「できれば寝室は2階に」と言う。ただ、歩行や階段の上り下りに不安がある高齢者の寝室は1階にするのが現実的だ。そこで、寝室の耐震補強が難しいようなら、「既存の部屋の中に組み込む『耐震シェルター』の導入や2階建てから平屋への減築なども検討してほしい」と話す。

その上で「寝室にタンスなどの大型家具を置いてしまうと、それが倒れるリスクがあるので、寝室内には物は置かず、なるべくすっきりシンプルに」と念を押す。自治体によっては耐震シェルターや減築にも補助が出るため、上手に活用すれば比較的低価格に抑えることも可能という。

ただ、「建物をどんなに補強しても、地盤が悪ければリスクは減らない」と強調する。「中には悪質な業者もいるので、耐震性や地盤のチェックは地元の信頼できる複数の業者に依頼し、地盤に問題があるようなら、可能な範囲で住み替えを」と話している。

ちょっと一息・・・

静岡駅前に巨大クジラ!?
松坂屋「XR水族館」

（R6.2.8 静岡新聞より）

▲ 松坂屋静岡店が展開する「XR水族館」のイメージ

松坂屋静岡店（静岡市葵区）は7日、現実世界と仮想世界を融合させて新しい体験を生み出す技術**「XR（クロスリアリティー）」**を活用したデジタルサービス**「XR水族館」**を始めた。

店内外でスマートフォンをかざすと、海洋生物が空間を泳ぐ姿を画面上で楽しめる。**3月31日**まで。利用無料。

店舗入口に掲示したポスターのQRコードをスマートフォンで読み取り、同店とJR静岡駅の間の空間にかざすと、巨大なクジラやイルカ、魚の映像が映し出される。同店の都市型水族館**「スマートアクアリウム静岡」**の一部エリアでも、同様の企画を展開中。専用アプリ**「STYLY（スタイリー）」**を活用する。同水族館でステッカーを受け取れるクーポンも取得できる。

担当者は「従来の顧客にデジタル技術の楽しさを届けるとともに、なじみのない人にも店の存在をアピールし、誘客につなげたい」と話す。

Topics　防犯協力依頼式　一人暮らしを始める新社会人・新大学生に注意喚起

当協会は2月6日、静岡県と県警からの依頼により、新しい生活を始める人へ防犯に係る注意喚起を促すため、県不動産会館において**「防犯協力依頼式」**を執り行いました。この依頼式は、一人暮らしを始める新社会人・新大学生を犯罪被害から守るのが目的です。県と県警は当協会に対し、賃貸借契約の際、来店客に**「防犯対策カード」**の配付や県警の公式防犯アプリ**「どこでもポリス」**のインストールを推奨してもらうよう要請しました。

防犯対策カードは、印刷されているQRコードを読み込むと一人暮らしの注意点を読むことができます。

▲(左から)山本克久 県警生活安全企画課理事官、宇野篤哉 会長、入戸野 明 課長

県警公式アプリ「どこでもポリス」は、住んでいる地域の事件や事故情報をマップで表示する機能や防犯ブザー機能などが搭載されています。

当協会の宇野篤哉会長は「アパートを借りたいとか仲介をしてほしいといった時に、アパートも勧めながらアプリも勧めていけたら」と挨拶しました。県くらし交通安全課の入戸野（にっとの）明 課長は「犯罪被害が1件でも少なくなり、犯罪被害に遭うような方が1人でも少なくなるような、安全で安心な社会を実現していきたい」と抱負を述べました。

ハトマークがリニューアル！

本年1月1日、「ハトマークグループ（全宅連・全宅保証・47の都道府県宅建協会・会員店）」としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的にリニューアルしました。

ロゴマーク

正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現しました。

タグライン

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し、広くそれを伝える役割としてタグラインを新たに設定しました。

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

2羽のハトは、会員業者と消費者の**信頼と繁栄**を意味しています。また、「赤」は**太陽**を、「緑」は**大地**を、「白」は**取引の公正**を表しています。

ハトマーク及びタグラインは、**会員であれば手続き不要でどなたでも利用可能**です。店舗看板や事務所、パンフレット、チラシ、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに幅広くご活用下さい。なお、基本となるイメージカラーなどが定められておりますので、詳細は次のリンク先をご参照ください。https://www.zentaku.or.jp/news/9848（1月1日、ハトマークがリニューアル）

2023年12月　宅建ローン等の実績（12/1～12/31）

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	件数	67	45	53	—	165件
		金額	57億8,169万円（土地3、新築戸建129、中古戸建28、中古マンション5）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	13	0	—	13件
		金額	3億2,171万円（土地4、土地購入新築1、新築戸建3、中古戸建4、中古マンション1）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	1	0	2件
		金額	4,020万円（新築戸建2、中古戸建1）				

2024年１月　本部活動概要

月　日	場　所	会　　議・事 業 等	内　容　等
１月５日	本部･支部	仕事始め	
９日	静　岡	県知事表敬訪問	
〃	本　部	月例法律相談	（来館相談０件）
10日	本　部	サポートセンター 取締役会	
12日	沼　津	取引士法定講習	（受講者63名）
〃	静　岡	県司法書士会等関連団体 賀詞交歓会	
17日	本　部	第４回 県指定講習会	（受講者33名）
〃	東　京	東京都宅建協会 賀詞交歓会	
19日	本　部	第６回 会務運営協議会	
22日	本　部	苦情解決業務委員会	
23日	本　部	月例法律相談	（来館相談０件）
〃	〃	会計帳票検査	
25日	静　岡	取引士法定講習	（受講者65名）
29日	本　部	第１回 青年部会代表者会議	
30日	静　岡	第４回 理事会 令和６年度 事業計画の承認　他	
〃	〃	第１回 会長候補者選考委員会	
31日	本　部	改正空き家特別措置法 説明会（Web）	
平日毎日	本　部	定例相談（受付総数）	（来館相談７件、電話相談229件）
Webシステムによる取引士法定講習（12月分）			（受講者49名）

2023年11月18日～2024年１月23日の新入会者・退会者　第４回理事会(2024年１月30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
㈱カサブランカホールディングス	太田　順也	青野　武雄	413-0025	熱海市桜木町11-14	0557-48-7065	正会員	静岡県知事(1)014776	東　部
㈱ナガショウ	永田　勝史	永田　怜央	411-0801	三島市谷田867-2	055-973-6288	正会員	静岡県知事(1)014775	東　部
百年住宅㈱　三島支店	葛島　由祐	河邊　陽子	411-0822	三島市松本27-1	055-977-7500	準会員	静岡県知事(1)014169	東　部
㈲ＤＥＶＥＬＯＰ	丹羽　恵美	丹羽　恵美	410-0022	沼津市大岡800-8 NIWAビル3F	055-924-3630	正会員	静岡県知事(1)014762	東　部
トヨタホーム東海㈱　沼津店	森藤　真史	森藤　真史	410-0011	沼津市岡宮1270-1	055-923-5000	準会員	静岡県知事(1)014547	東　部
逆転の不動産㈱	鈴木健太郎	鈴木健太郎	417-0047	富士市青島町228 2Ｆ	0545-67-0164	正会員	静岡県知事(1)014771	東　部
㈲坂本建設	坂本　直樹	藤次　弘行	421-0106	静岡市駿河区北丸子1-6-61	054-258-0240	正会員	静岡県知事(1)014781	中　部
㈱ＹＵエステート	鳥羽　勇希	鳥羽　勇希	420-0834	静岡市葵区音羽町26-16 パティオ音羽町102	054-204-8310	正会員	静岡県知事(1)014780	中　部
大石開発	大石　　剛	大石　　剛	427-0022	島田市本通6-6046-2	0547-39-5757	正会員	静岡県知事(1)014777	中　部
㈱大木建築設計事務所	大木由美子	大木　潤哉	430-0944	浜松市中央区田町132-25	053-596-9330	正会員	静岡県知事(1)014785	西　部
㈱銀嶺社	中野　りん	渡邉　哲也	433-8122	浜松市中央区上島2-10-24 サニーハイツＡ202号室	053-489-9664	正会員	静岡県知事(1)014784	西　部
㈱ノズコン空き家活用	野末　　愁	野末　　愁	431-0431	湖西市鷲津471-3	053-575-0730	正会員	静岡県知事(1)014783	西　部
百年住宅㈱　浜松支店	塩澤　英幸	菅野　晴之	435-0037	浜松市中央区青屋町400	053-465-3100	準会員	静岡県知事(1)014169	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	㈱プレミアムリゾート	東　部	㈱ゴールデンエステート	西　部	兼子建設㈱	西　部	不動産のわたなべ
	㈱正商トチ		㈱ヤスダ		㈱Ｃａｒｅ　Ｈｏｍｅ		スマイルライフプラス㈱ Ｓｍｉｆｅ高林支店
	㈲アリヴェ	中　部	㈲伊藤商事		㈲ソウワ		
	リサイクルマートドットコム㈱	西　部	葵開発㈲		㈱フォースワンＡＧ		

以上、新入会者13名、退会者14名、2024年１月23日現在の会員数は、2,636名

宅地建物取引士「法定講習」のご案内

取引士証の有効期限が近づいていませんか？

「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、
静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。
有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。

令和４年１０月より「ＷＥＢ法定講習」がスタート！
「座学法定講習」と「ＷＥＢ法定講習」が選択できます。

WEB 法定講習

- オンデマンド配信により自宅等で土日祝・夜間など自由なタイミングで受講可能。
  ※　受講できるネット環境と、パソコン・タブレット等とプリンタが必要です。
- 全宅連(東京)の講師による講習(上映)です。座学法定講習のライブ配信ではありません。
- 講習期間は指定開始日から２８日以内です。
- 講習(６時間)を視聴し、確認テストを７割正答(何度でも挑戦可)する必要があります。

座　学 法定講習

※日程は以下の予定表をご参照ください。

- 従来通り、指定の日時・会場で行われる講習です。
- 取引士証は当日に交付されます。
- 合否が問われるテストはありません。

詳しくは静岡宅建HPをご参照ください！

【WEB／座学　法定講習のお申込み方法】

NEW **ネット 申込**
クレジット/コンビニ決済可

郵 送 申込
現金書留郵送で申込

支部窓口 申込
最寄りの支部での申込
※ＷＥＢ法定講習の申込はできません

【令和　6年度　静岡宅建 座学法定講習年間予定】

※令和６年2月現在の予定

	講　習　日	会　場	申込締切日		講　習　日	会　場	申込締切日
1	4／12(金)	浜松	3/8(金)	11	10／上旬	沼津	—
2	4／25(木)	沼津	3/22(金)	12	10／30(水)	浜松	9/27(金)
3	5／14(火)	静岡	4/10(水)	13	11／13(水)	静岡	10/10(木)
4	5／24(金)	沼津	4/19(金)	14	11／下旬	沼津	—
5	6／11(火)	浜松	5/10(金)	15	12／12(木)	浜松	11/12(火)
6	6／25(火)	静岡	5/23(木)	16	1／中旬	沼津	—
7	7／30(火)	沼津	6/28(金)	17	1／24(金)	静岡	12/18(水)
8	8／21(水)	静岡	7/17(水)	18	2／　6(木)	浜松	12/20(金)
9	8／28(水)	浜松	7/22(月)	19	3／中旬	沼津	—
10	9／25(水)	静岡	8/22(木)	20	3／25(火)	静岡	2/21(金)