（毎月発行）　2024年（令和６年）５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

浜名湖ガーデンパーク会場
2024年
4/6（土）－6/2（日）
9:30～17:00

はままつフラワーパーク会場
2024年
3/23（土）－6/16（日）
9:00～17:00

「スマイミー静岡」情報 …2
連帯保証人を個人に頼む場合のリスク
2024年：地価公示 …4
県内商業地の地価、４年ぶりに上昇
Topics …8
今ごろの賃貸物件で、若者に人気の設備は何？　他
取引紛争の事例と解決 …12
［売　買］書面を交わしていなくても黙示の媒介契約が成立していたとする媒介業者の主張を否定
［その他］民法213条の袋地が接する私道に係る隣地使用権による通行権等について
地盤トラブル …14
まとめてUGRにご相談ください！
提携金融機関より …16
静岡県労働金庫・三島信用金庫
Topics …18
バス運転や操船、移住者を地域交通の担い手に　他
Local News …21
北陸新幹線 延伸開業、「春の女神」ギフチョウ　他

Vol.501

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

賃貸事業、賃貸仲介業、賃貸管理業をお考えの会員様に

連帯保証人を個人に頼む場合のリスク

滞納があった場合、連帯保証人との交渉に手間がかかる

連帯保証人が急に音信不通になった

連帯保証人の資力が無くなってしまった

借主に親族がおらず、連帯保証人のなり手がそもそも見つからない。

連帯保証人が死亡したが、入居者が代わりの連帯保証人を立ててくれない。

※連帯保証人死亡時に元本確定するため、相続人に支払いを求めることは出来ない。

こんなときには、家賃債務保証の活用を考えてみよう！

家賃債務保証とは？

賃貸住宅の契約を締結するにあたり、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たします。
借主が契約期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えを行います。

アークシステムテクノロジーズ（株）　**（株）静岡宅建サポートセンターと提携する家賃債務保証会社**

ふじさん宅建保証

ふじさん宅建保証の特徴

① 居住用、事業用、駐車場等に対応可能。

② スマホで申し込みが完結するスマートAPIの利用で、申込と同時に、充実した審査内容（「犯罪歴」「信用力評価」「反社会情報」「破産、図書新聞情報」「滞納確率」）の確認が可能。※保証の申し込みは書面でも承っております。

③ ノルマがありません。

④ ふじさん宅建保証 と 宅建ファミリーグループ 宅建ファミリー共済 の提携がスタート！

入居者が、下記、宅建ファミリー共済の保険に加入する場合、アークシステムテクノロジーズ（株）が家賃と一緒に保険料を振り替えますので、保険の更新忘れによるリスクを防ぐことが出来ます。※利用条件があります。

（保険の更新を忘れた場合、万が一、入居者が漏水や、火災、孤独死などを起こしてしまうと、賃貸事業者にとっては大きなリスクになります。）

※ アークシステムテクノロジーズ㈱の会員となることで、ふじさん宅建保証の取り扱いが可能になります。詳しくはアークシステムテクノロジーズ㈱静岡支店 054-201-9288 までお電話ください。

（株）宅建ファミリー共済　**（株）静岡宅建サポートセンターと提携する少額短期保険業者**

宅建ファミリーグループ 宅建ファミリー共済

（株）宅建ファミリー共済の特徴

①入居者が加入する賃貸総合補償保険です。賠償責任補償により、借家人賠償責任「借主が火災等を発生させ、貸主に対する法律上の損害賠償責任を負担した場合」に対応。入居者が孤独死した場合の「特殊清掃費用」、「遺品整理費用」にも対応可能。

②「ハトマーク」がついた保険だから安心安全。

③事務処理が簡単。パソコンまたはFAXからお選びいただけるので、パソコンが苦手な方も安心。販売ノルマもありません。

※ （株）宅建ファミリー共済の商品を扱うには代理店となる必要がありますので、詳しくは（株）宅建ファミリー共済 03-3234-1151 までお電話ください。

2024年
地価公示

県内商業地の地価、４年ぶりに上昇

●国土交通省は３月26日、2024年1月1日時点の公示地価を発表した。松崎町、西伊豆町、川根本町を除く県内32市町672地点の対前年比平均変動率は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化を受け、商業地が＋0.2％と４年ぶり上昇、工業地は＋0.5％で２年連続の上昇、住宅地は－0.2％（前年－0.5％）で下落幅が縮小した。（静岡新聞2024年3月27日号などより転載＝文責：事務局）

〈以下文中に出てくる価格は１㎡当たりの単価。変動率（％）は当該市町平均の対前年比〉

県東部

商業地の伸び率は県内最高（熱海市）
住宅地の売買価格は横ばい（沼津市）

沼津市 住宅地は－1.1％。総じて需要が乏しい一方、土地造成費用などが高騰し、売買価格は横ばいで推移している。交通や生活利便性の高い沼津駅周辺は富裕層や高収入世帯の購入意欲が強い。供給は限られ、従来より２割以上高い売買事例もある。市東部は長泉町や三島市の代替地として一定の需要が続く。大岡は10万～12万円で取引される。西部や南部は値頃感から買いが入る。

商業地も－1.1％。沼津駅周辺は人通りの少なさが敬遠され、店舗用地としての需要は低調だが、賃貸を含む住宅用地として求める動きがある。

三島市 市全体で＋0.2％。三島駅南口再開発への期待感から駅周辺の住宅地の引き合いは依然として強く、寿町では21万円超の売買があった。利便性の良い旧市街地は人気が高く、加茂川町で18万円の取引も。ただ、建築費高騰で住宅全体の価格が高くなり、売買自体は少ないという。郊外は下落傾向にあり、二極化が進む。

富士市 工業地が＋0.3％。東名高速道や国１バイパス至近の大淵や五貫島などは企業の関心が高い。住宅地は横ばいで推移する地区が増え、下げ幅は縮小した。取引では６万円台で条件がそろう森島などで活発。一方、空き家の供給は市全体で増え、地価上昇を抑える要因になっている。商業地は下落が落ち着き、一部は上昇に転じ始めた。

富士宮市 住宅地は－0.5％、市全体では依然として供給過多。広い分譲地が確保できる小泉は人気があり、５万円弱で引き合いがある。商業地は資材高騰などの影響で買い渋る傾向が強く、通りに面した商店跡地も買い手がつかない。万野原新田の工業地が唯一の上昇だったが、目立った取引はない。

裾野市、長泉町、清水町

住宅地は、長泉町が＋1.0％で県内トップ。子育て世帯を中心に、新幹線口があるＪＲ三島駅に近い下土狩や中土狩が人気で、16万～17万円台の取引があった。局部的な土地の供給不足で上昇傾向が続き、売り物件が出るとすぐに引き合いがある状況。裾野市は－0.6％。生活しやすい伊豆島田や佐野で12万円台の売買実績がある。建設が進むトヨタ自動車の実証都市「ウーブン・シティ」に隣接する岩波は供給があるものの買い手がつきにくい。清水町は＋0.1％。北部の新宿は13万円台、伏見は11万円台の取引があったが、南部は低調。

御殿場市、小山町

御殿場市の住宅地は＋0.1％。ＪＲ御殿場駅周辺は物件が少なく、新橋や東田中で10万５千～12万

円の高値の取引例がある。一方で駅周辺の商業地は低調。小山町は須走の動きが良い。１万４千～２万４千円程度の値頃感に加え、開発、道路整備などが好影響し、セカンドハウスを求める県外在住者も多い。

熱海市　商業地は＋8.1％で県内最高の伸び率。コロナ禍を経て観光客が増加する中、駅前の田原本町や繁華街の銀座町で需要が高い状況が続く。供給量が少ないため注目度も高く、「土地が出るとすぐに売れる」。交通の便が良い咲見町で40万円の取引があった。住宅地は＋0.6％で、移住や在宅勤務の人によるマンションのニーズが堅調。

伊東市　住宅地は－0.5％。２地点で上昇し、３地点で下落した。商業地３地点は全て下がり、住宅地とともに下落傾向が続いている。伊豆高原地域の八幡野、富戸などで別荘や移住先の住まいを求める需要が活発。中心市街地は供給が少ない。同地域では中古でも比較的安価な物件を求める動きが見られ、２万円程度の取引がある。

伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地、商業地ともに３市町の全調査地点で下落した。住宅地の平均変動率は伊豆市で－2.0％、伊豆の国市で－1.7％、函南町で－1.2％と下落傾向が続く。それでも通勤通学の利便性が高い伊豆箱根鉄道沿線では一定の人気はあり、伊豆の国市四日町で９万５千円前後の取引がある。商業地の動きは低調。

下田市、賀茂郡　東伊豆町の住宅地で－2.0％など、商業地も含めた全地点で下落傾向が続く。住宅地が－1.0％の下田市は市役所庁舎移転地周辺の蓮台寺や河内が堅調で、４万円台前半～半ばの取引。移住者らから沿岸への需要も一定程度あり、吉佐美で４万円台半ばの売買があった。西海岸の町は取引自体が低調で、中古物件の売買が中心。

県中部　西草深町など引き合い強く（静岡市葵区）　祢宜島は子育て世代が関心（焼津市）

静岡市葵区、駿河区

住宅地は葵区が＋0.8％、駿河区＋0.6％といずれも上昇。中心市街地は需要が高く、土地の動きが活発化している。駅から徒歩圏内のエリアは引き合いが強く、葵区春日町で23万円、西草深町で38万円、駒形通で24万円など。中古の一戸建てやマンションも人気で、「強気の値にも買い手がつきやすい」という。駿河区も中田や曲金など利便性の高い地域で売れ行き良好。中村町も18万円の売買事例があった反面、沿岸部に近づくほど下落傾向が顕著に。商業地は葵区＋1.2％、駿河区＋0.7％。投資需要も高まっている。

静岡市清水区　2022年９月の台風15号で浸水した巴川沿いなどのエリアで下落傾向が顕著な一方、草薙などのエリアでは上昇基調にあり、二極化が起きている。住宅地は－0.6％。浸水した押切で分譲地用に６万７千円の取引があった。商業地は－0.3％。浸水被害のあった天王西で６万６千円で売り出し中だが取引が成立していない。

焼津市　住宅地は－0.9％。商業施設や病院、公園に近い利便性の高さから祢宜島、道原が子育て世代に引き合いが強く、６万円台の売買実例がある。ＪＲ西焼津駅に近い小土で９万円台、豊田で８万円台。ＪＲ焼津駅周辺は４万～５万円台で取引があった。大井川地区は物件の少ない状況が続く。商業地は－0.6％。

藤枝市　住宅地は－0.1％。ＪＲ藤枝駅周辺は依然として空いている土地がない状況が続く。駅南の高柳では小学校近くの分譲地がファミリー層

から人気が高く、６万～７万円台で成立した。幹線道路付近の時ヶ谷で５万円台、中学校近くの音羽町で７万円台、岡部町三輪で５万円台の売買実例があった。商業地は＋0.4%。

島田市　住宅地は－0.7%。比較的人気が高い六合地区も動きが鈍い。「住宅価格の上昇が影響しているのでは。価格の安い建て売りに流れている」という。金谷地区は小学校近くの金谷根岸町で４万２千円台、夢づくり会館近辺の島で３万円台、島田地区は河原や稲荷で５万円台の取引があった。商業地は低調で－1.2%。

牧之原市、吉田町　住宅地は、牧之原市が－1.5%、吉田町が－1.8%。沿岸部の引き合いは依然弱い。牧之原市では商業施設が多い細江やバイパス道路が近い波津で３万～４万円台の取引があった。吉田町は東名高速道吉田インター周辺の引き合いが強い。商業地の取引は低調で牧之原市が－2.4%、吉田町が－1.9%とそれぞれ下落した。

県西部

遠鉄沿線 需要変わらず（浜松市中央区）
人気の駅近は供給が限定的（掛川市）

浜松市中央区、浜名区

中央区の住宅地は＋0.5%。遠州鉄道沿線の人気は依然根強く、曳馬で15万円の売買があった。東名高速道へのアクセスが良く、道路整備が進む初生町では12万円台。商業地は＋0.9%。スーパー、ドラッグストア、家族葬向け葬儀場やフィットネスジムの出店意欲が目立つ。浜名区の住宅地は＋0.1%。遠鉄沿線の市街化区域周辺は安定した取引が続く。小松の調整区域は６万円台後半から７万円台前半。旧引佐郡３町は下落傾向にあり、空き家が増えている。事業継続計画（ＢＣＰ）の対策で工業地への関心が垣間見える。

浜松市天竜区

住宅地は－2.0%。商業地は－2.1%だが、直近６年間では下落幅が最も小さかった。宅地は山東などでの動きは乏しく、中山間地での売買実績はほぼない。商業地は二俣町などで新規開店の動きがあるが、影響は限定的。市有地の工業用地化が進む阿蔵山周辺は産業集積地や高速道のインターチェンジに近く、関心が寄せられている。

湖西市　住宅地は＋1.0%。ＪＲ鷲巣、新所原両駅周辺の好調が続き、鷲津では10万円台の取引もあった。トヨタ子会社の新工場稼動に伴う住宅需要の増加を見込んだ動きも一部で見られる。近年、津波の懸念から下落が続いた新居町は下げ止まりの傾向。商業地は＋0.2%、工業地は変動なし、土地の供給が少なく横ばいの状況。

磐田市　住宅地は＋0.2%と上昇に転じた。建築費の高騰で全体的に取引が低調な中、近年の浸水被害や能登半島地震を受け、国府台や三ケ野台、見付北部など、高台や地盤の良い地区の需要は底堅い。見付では７万円台の取引があった。一方、沿岸部では低価格の宅地を求める動きもある。商業地は－0.2%。工業地は＋0.7%。

袋井市、森町　袋井市は住宅地が＋0.1%で、商業地は横ばい。利便性の高い葵町、愛野南などは堅調。人気の堀越で５万５千円台の売買実例。一方で、沿岸部と過去に台風被害が大きかった駅南地区は下げが続き、二極化が進む。森町の住宅地は－0.4%。少子化と人口減少が進み、引き合いは低調。中心部の森で２万５千円台の取引がある。

掛川市　住宅地は－0.3%。商業地は－0.7%。利便性が高い駅周辺が人気だが供給は限定的。中央３丁目や南２丁目は８万円台前半で推移している。６月で開業から１年を迎える高御所の大型商業施設周辺も一定の引き合いがあり、長谷で５万

円台前半など。対照的に、市南部の取引は低迷していて、需要の二極化が進んでいる。

菊川市、御前崎市

菊川市の住宅地は－0.2%。４つの調査地点のうち堀之内と本所は横ばい。東名高速道インターチェンジがある加茂は分譲地計画が進むなど人気は堅調で、６万円前後で推移している。御前崎市の住宅地は－0.3%。人口減少が進み全体的に動きは鈍い。中心部の池新田で３万円台の取引がある。

解説 県内公示価格 商業地で上昇、住宅地は下げ幅縮小

熱海市銀座町 若者にぎわう街に

●県内の商業地で最も高い上昇率（＋13.2%）を示した熱海市銀座町。ＪＲ熱海駅から徒歩15分程度で、市内の代表的な海水浴場であるサンビーチや親水公園に近い。最近も、抹茶スイーツ店や干物料理のレストランなどの新規出店があった。平日の昼間も大勢の観光客でにぎわう。同商店街振興組合の小倉一朗理事長（54）によると「感覚として観光客の７割は20～30代」。プリンや海鮮丼、ドラマのロケ地など多くの魅力を求めて若者が足を運ぶ。昭和期に新婚旅行やシニア観光のイメージが強まった熱海も、平成に入ると経済の停滞に伴い、街は活気を失ったが、その後の町おこしで徐々に息を吹き返し、かってシャッター通りと化した同商店街は現在34店舗全てが営業する。銀座町からほど近い中央渚発展会の吉田耕之助会長（77）も、かっての寂れた町並みからは「想像もつかない」と驚く。経営する質店から数十㍍の距離には26年夏の開業に向けホテルが建設される予定。ここ数年で価格帯やターゲット層が異なる宿泊施設の進出も相次ぎ、「さまざまなニーズを取り込める観光地になってきた」と感じるという。

大型商業施設開業で静岡市中心街など上昇

◆上昇率県内２～３位は静岡市葵区鷹匠と伝馬町。「新静岡セノバ」周辺の２地点で６％台の上昇率となった。ＪＲ静岡駅周辺は大型商業施設の開業や再開発ビルの整備が進み、人の流れも活発になっている。静岡市葵区は住宅地も上昇した。高級住宅地の西草深町や静鉄沿線の音羽町で４％前後の伸び。市街地再開発事業が進むＪＲ三島駅周辺や、ＪＲ磐田駅周辺で市役所などが近い地点も上昇した。総じて交通アクセスの良い地点の上昇が目立った。工業地も高速道路ＩＣ周辺の好立地の地点を中心に上昇した。トップは浜松市の浜松西ＩＣ付近の物流施設が集まる地点で、前年地価を上回った。

静岡県内公示価格

静岡県内の主な変動率		
県全体の平均変動率	平均価格（円）	変動率（%）
全用途	8万8800	▲0.1
住宅地	7万1800	▲0.2
商業地	14万7600	0.2
工業地	4万9800	0.5
変動率上位		
住宅地	静岡市葵区西草深町19-16	4.0
	静岡市葵区音羽町5-6	3.9
	静岡市清水区谷田12-24	3.3
商業地	熱海市銀座町5-9	13.2
	静岡市葵区鷹匠2-4-41	6.8
	静岡市葵区伝馬町9番11外	6.0
変動率下位		
住宅地	沼津市口野字尾高239番18	▲4.8
	焼津市浜当目2-8-26	▲4.5
	焼津市石津港町19番14外	▲4.4
商業地	牧之原市波津字新丁721番1外	▲3.3
	掛川市横須賀字一番町1413番5外	▲2.4
	伊豆の国市大仁字中宿448番8	▲2.3

(注) 変動率▲は下落、価格は1平方メートルあたり
(出所) 静岡県

過疎化の進む地域は下落が続く

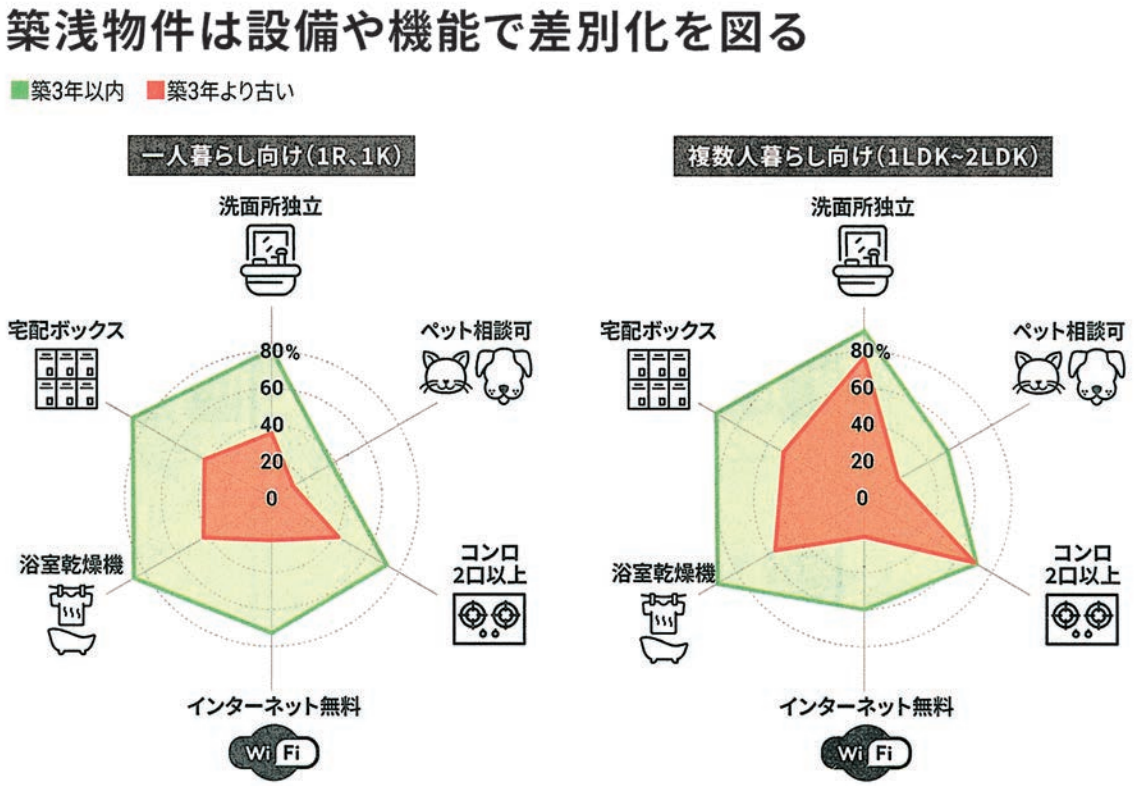
●下落が続く地域もある。下落幅が大きい順に、伊豆市－2.0%、東伊豆町－1.9%、吉田町－1.8%など。過疎化が進む伊豆地域の他、津波災害リスクのある沿岸部も下落に歯止めがかからない。

今ごろの賃貸物件で、若者に人気の設備は何？

■新年度に向けた部屋探しが一段落したら、今時の若者が賃貸物件に求めるこだわりポイントが見えてきた。（日本経済新聞 2024.2.10）

築浅物件は設備や機能で差別化を図る

●不動産情報サイト「ＳＵＵＭＯ（スーモ）」に掲載された東京都内の賃貸物件約130万件を条件別に集計して分析した。築３年以内の築浅物件は、間取りの大小に関わらず機能や設備が充実している。一人暮らし向けの築浅物件では、「洗面所独立」が８割、「コンロ２口以上」が７割、「インターネット無料」も７割に上るが、「今や部屋探しで必須となりつつあるのが「宅配ボックス」だ。築浅の８割以上に備え付けられている。宅配ボックス」は不在時でも確実に受け取れ、配達員と顔を合わせなくても済むといったニーズをつかんでいる。４月からトラックドライバーの労働時間の規制が都内で始まり「置き配」への需要が高まる。不動産情報サイト「ライフルホームズ」の調査では、物件を検索する際に宅配ボックスを必須条件にした人の割合は2023年9月時点で６割に迫る。首都圏では賃貸物件の４割に導入が広がる。ライフルホームズ総研の中山登志朗副所長は「設備は普及率が４割あたりまでくると急速に広がる傾向がある」と話す。

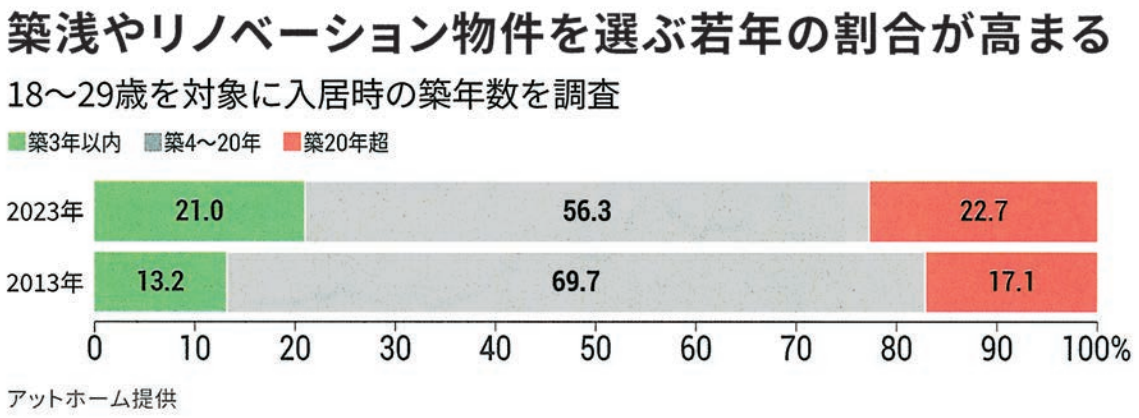


不動産情報サイトSUUMOより集計した各項目の導入率。2月8日掲載時点の東京都内にある駅徒歩20分以内の物件が対象

若者は築20年超のリノベ物件にも注目

◆不動産サービス大手アットホーム（東京・大田）が18～29歳を対象に実施した23年の調査では、築浅物件と並んで、築20年超の物件にも人気が広がる。これらの多くはリノベーション物件で、壁や床だけでなく、トイレや風呂など古さが気になるところまで改装するケースが増えている。リノベ物件は築浅物件に比べると、耐震性や防音性などで劣るが、それでも内装や設備は新築に近く、築浅物件よりも割安な価格で借りられることが若者を引きつける。リノベ物件に住む宇野雄登さん（26）は、「築50年とは思えないきれいさはもちろん、昔のま

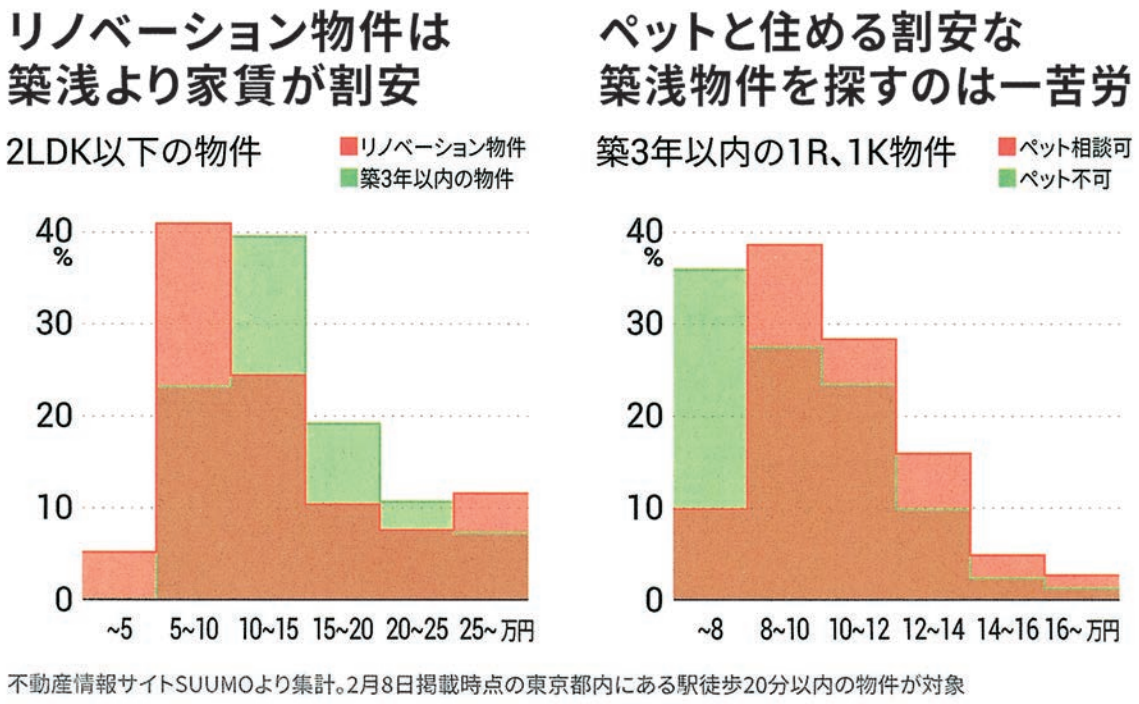
まの窓枠など所々で“時代”を感じさせる部分が残っている点も気に入っている」と話している。



ペットが飼える築浅物件は人気だが

●場合によっては、部屋探しが難航するケースもある。例えばペットが飼えるかどうか。ペット可の物件は２割ほどに止まる。在宅勤務が増えたことで、一人暮らしでもペットを飼う人が増えたが、部屋探しには苦労しているようだ。「家賃や設備など、自分の希望する条件で探すとペットと住める物件が見つからない」と都内で愛犬と暮らす女性は話す。築浅物件で「ペット可」の物件は４割あるが、既存物件では、他の入居者の同意を得ることが難しくペット可にするのは至難のようだ。

◆ペット以外にも、楽器演奏や高齢者入居の可否など、特定の要件を満たす物件の需要は高まっている。「賃貸でも子育てや免震など、コンセプトを持つ物件の人気が非常に高い」(スターツピタットハウスの猿山和恵取締役)。物件を供給する側も設備や機能の充実を意識している。積水ハウス東京建築事業本部の山本 健 不動産部長は、「築浅の間は良いが、10年経っても選ばれる物件は入居者から求められる機能や設備が重要」と話す。広い間取りへの引き合いも強い。大東建託パートナーズの阿部一雄審査部長は、「都心の１ＬＤＫ～２ＬＤＫは需要に対して供給が足りていない上、家賃も上がっている」と言う。



「認知症保険」軽度認知障害の判定に一時金支給

■「母親に久しぶりに会ったら様子がおかしかった。認知症ではないかと心配だ」と東京都内に住む50代の会社員のＡさんは話す。正月休みに帰省すると80歳手前の母親は物忘れが増え、身だしなみも構わなくなったという。「母の年金は少なく家計に余裕がない。認知症になったら介護や治療にいくらかかるだろうか」とため息をつく。こうした事態に備える保険商品が保険会社から発売されている。（日本経済新聞 2024.1.27）

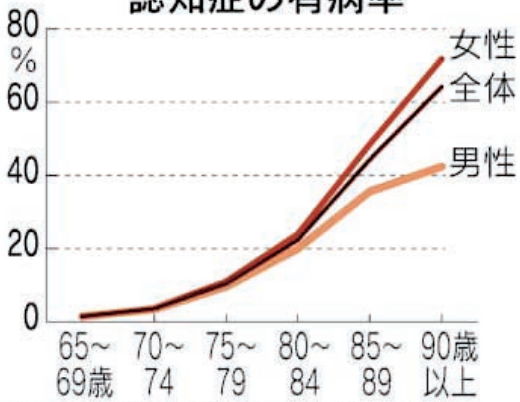
高齢になるほど認知症の発症率が高い

●厚生労働省の推計では2012年に462万人だった国内の認知症患者は25年に約700万人に増える。高齢になるほど発症の確率は高く、80代前半の有病率は20%、80代後半は40%、90代は60%を超える。日常生活が困難になることも多く、介護が必要になった原因も認知症がトップだ。

生命保険文化センターの調査では、平均の介護費用は月8万3千円で期間は5年1か月、住宅の改装など一時的な費用を加えると約580万円になる。ただ認知症は、「常時付き添いが必要だったり、介護サービスを長時間受けたりして負担が膨らむ事例が少なくない」とファイナンシャルプランナー（ＦＰ）の黒田尚子氏は話す。

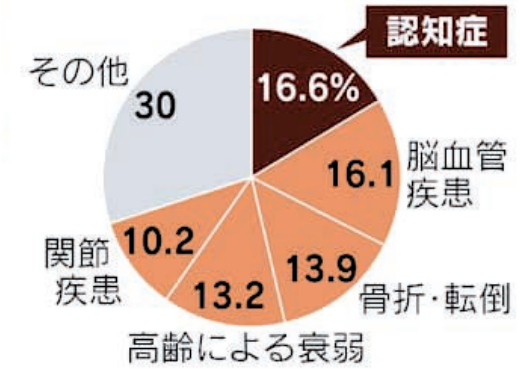
◆注目されるのは軽度認知障害（ＭＣＩ）など早期での対応だ。ＭＣＩは認知症の手前の状態で、12年時点で推計約400万人だった。放置すれば1年で約5～15%が認知症に移行する一方、適切な予防をすれば約16～41%が健常な状態に戻る。昨年末に投与が始まり、話題となった新薬「レカネマブ」はアルツハイマー型の認知症患者が対象で、進行を遅らせる効果があるとされる。健康保険など公的医療保険の対象となったが、一定の自己負担が必要なことは知っておきたい。**こうした費用は、預貯金で蓄えておくのが基本**だが、1か月の負担に上限を設ける制度として医療費では「高額療養費制度」、介護費では「高額介護サービス費」などがある。貯蓄や公的制度で賄えるか不安があるなら、民間の保険に入るのも一案になる。認知症保険は認知症と診断されたときなどに一時金や年金を受け取れるもので、加入は50代以降が多い。保障を厚くした

認知症の有病率



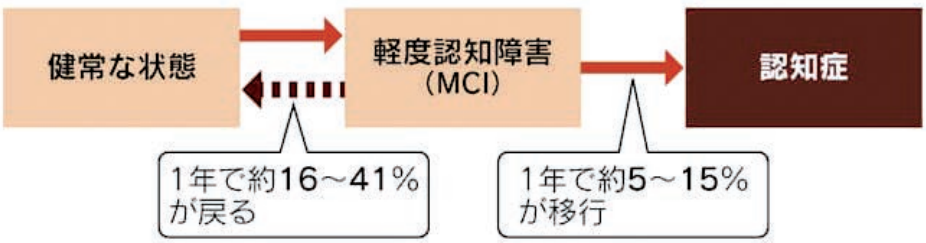
（注）厚生労働省「認知症施策の総合的な推進について」を基に作成

介護が必要になった主な原因



（注）厚労省「2022年国民生活基礎調査」を基に作成。「その他」は心疾患、パーキンソン病、がんなどを含む

軽度認知障害（MCI）は健常な状態に戻ることも



（注）国立長寿医療研究センター「あたまとからだを元気にするMCIハンドブック」を基に作成

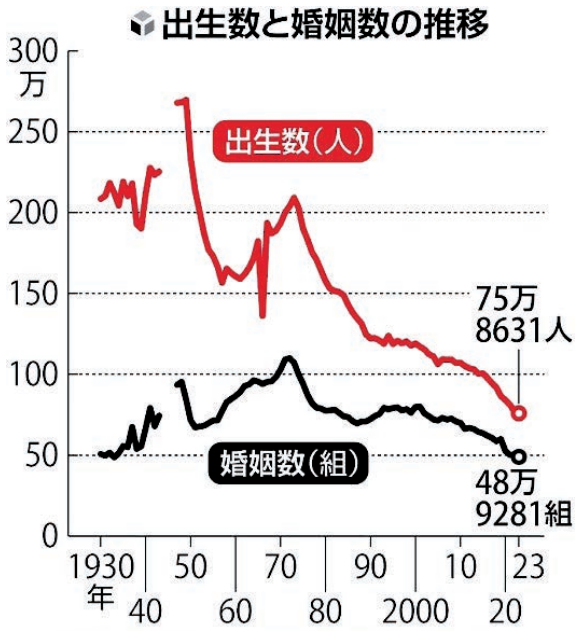
り、加入年齢が上がったりすれば保険料は高くなる。加入時に保障内容や条件、保険料を確認したい。認知症になったときだけでなく、早期の段階での発見・治療や予防に重点を置いた商品が目立つ。朝日生命保険の「あんしん介護・認知症保険」は認知症で要介護１以上の認定を受けると一時金が出る。ＭＣＩと診断されたときに一時金（５万～30万円）が出る特約に加入すれば「レカネマブの検査・治療を受ける際の費用に充てることもできる」という。認知症と診断された時と、認知症が180日継続した時の２回、保険金が出るのが太陽生命保険の「ひまわり認知症予防保険」。ＭＣＩは対象外だが、認知症にならなければ契約１年後から２年ごとに予防給付金が出るプランも選べる。「簡単な血液検査でＭＣＩの発症リスクが分かる付帯サービスに利用できる」（同社）

◆損保では、東京海上日動火災保険が昨年、レカネマブのエーザイと共同で「認知症治療支援保険」を開発した。新薬の利用を想定しＭＣＩになると30万円、アルツハイマー病と診断されると100万円の一時金が出る。保険料の目安は月1,370円（50～54歳の男性）で、企業向けの団体保険となっている。

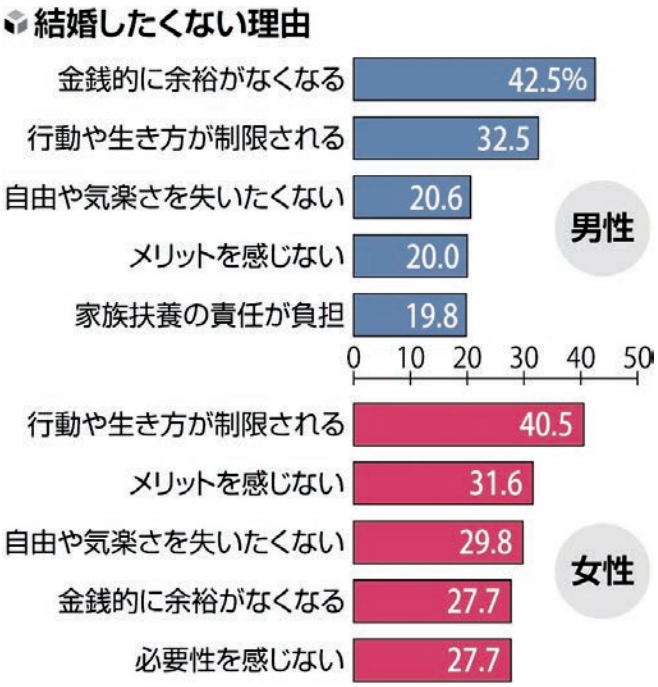
■こうした単品の保険以外にも「より幅広い備え」を求めるなら、医療保険や終身保険に認知症の保障を付ける形の備え方もある。認知症保険は通常、自分が認知症になったときの備えに加入する。加入者が認知症になると契約自体を忘れることがあるので、家族らと内容を共有しておくのが重要だ。「家族が契約内容を照会できる『家族登録制度』や、代理人が保険金を請求できる『指定代理請求制度』を設けている保険会社も多いので利用したい」と前述のＦＰ・黒田尚子氏は話す。

2023年の出生数（速報値） 過去最低の75万人

■2023年の国内の出生数（速報値）が過去最少の75万8631人だった。前年比5.1％減で、過去最少の更新は８年連続となる。婚姻数は同5.9％減の48万9281組で90年ぶりに50万組を下回った。婚姻数の減少は数年遅れて出生数に反映されることが多く、少子化は今後も進行すると予想される。人口減少も進んでいる。23年の死亡数は、前年比0.5％増の159万503人と過去最多を更新した。「団塊の世代」が後期高齢者世代に入りつつあり、死亡数は今後も増え続ける見込みだ。（読売新聞2024.2.28）



※厚生労働省の人口動態統計に基づく
※2023年は速報値（外国人含む）。能登半島地震被災地の一部データは含まない
※1944～46年は記録が不十分のため空白



※リクルートブライダル総研が、20～49歳の結婚の意向がない男女を対象に実施した2023年の調査（複数回答）を基に作成

取引（売買）紛争の事例と解決　（東京地判：R03.12.24）

買主との書面による媒介契約がなくても、黙示の媒介契約が成立していたとする媒介業者の主張が否定された事例

事案の概要

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で東京都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月23日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、YとA（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が10月4日の予定とされた。

その後、Xは、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Yは、10月1日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Yは、10月2日、Xに対し、Xの媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、YはBの媒介での購入手続きを進めたが、Xは、Aからの連絡により、YがBの媒介での購入手続を進めていることを知り、Yに対して、Xの媒介により売買契約を締結するよう求める等した。このことを知ったBは、10月13日、媒介業務を行うことを取り止めた。Yは、10月25日、仲介業者による媒介によらず直接、Aとの間で売買契約を締結した。

その後、Xは、Yに対し、①媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、②媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。一方、Yは、「①媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。Xの遂行した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。②Yは、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（媒介契約の成否について）

不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、また、頻繁に行われる取引でもなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法34条の2第1項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

原告所定の一般媒介契約書は、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役務とはみていないので、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

（期待侵害による不法行為の成否について）

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。媒介契約が成立したと認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということはできない。

（契約準備段階の不法行為の成否について）

申込書の提出をもって、売買契約締結が義務付けられるわけではない上、専任媒介契約を締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは10日間程度にとどまり、原告は長期間にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出捐があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

まとめ

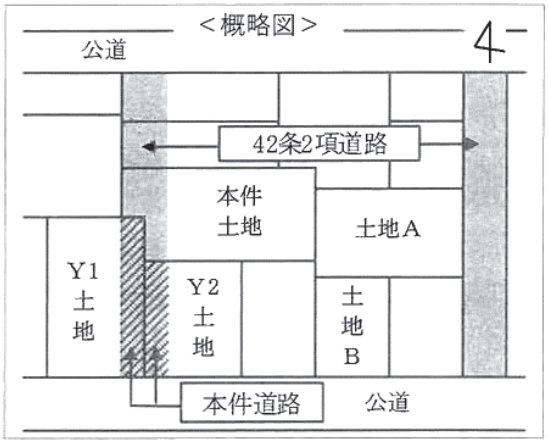
本件は、買主との書面での媒介契約を後回しにしたために、結果として媒介業者が“抜かれた”ケースと言えよう。売主との媒介契約を怠る業者は少ないが、買主との媒介契約を申し込み時や物件案内の時に交わしている業者は少なく、大半は、売買契約締結時に形式的に締結しているようだ。本件判決に対しては納得できない部分もあるが、今後もこのような判決が出ることは十分に考えられるので、媒介業者として対策する必要がある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

民法213条の袋地が接する私道について、隣地使用権による工事車両の通行は認められ通行権は否定された事例

事案の概要

昭和38年、南側で公道に接していた旧土地は、本件土地・土地A・土地Bに分割され、Xが分割により袋地となった本件土地及び本件建物を購入した。（概略図参照）



昭和48年、土地AはPが売買で取得し、昭和55年に同土地上に建物を建築したことから、本件土地から、土地A・土地Bを介して公道に通行することは事実上できなくなった。本件建物を取り壊し、更地にして売却をすることにしたXは、本件土地西側の私道（建築基準法42条2項道路・自動車通行はされていない）の一部である本件道路（概略図 参照）の、所有者Y1・Y2に対し、

① 民法209条の隣地使用権に基づく建物解体工事に必要な工事車両の通行承諾等
② 民法210条の囲繞地通行権等に基づく自動車その他の方法により通行する権利を有することの確認
③ 民法209条、210条、220条、下水道法11条の類推適用による、Yらの土地上及び地中のガス、上下水道、電気などの配管権等を有することの確認を求める本件訴訟を提起した。

原審は、上記①は認容し、②・③は棄却した。X及びYらは互いに敗訴部分の取消を求め控訴した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X及びYらの控訴を棄却した。

(1) Xが建物解体工事のため本件道路を使用できるか

土地の有効利用のため、一時的な隣地使用権を土地所有権の一部として認めた民法209条の趣旨に鑑みれば、土地上の建物の解体の場合も同条の適用があると解すべきである。本件建物は、築60年以上経過しているから老朽化していると考えられ、本件土地の有効利用のため、解体の必要性が認められる。また、Xが求める工事内容は、工事期間は概ね1か月半で月曜から土曜までの午前8時から午後5時30分、通行車両もX建物（工場）の解体に必要な車両であり、夜間に作業が行われるものではない。

以上によれば、Xが求める工事内容は、解体に必要な範囲内での隣地使用と認められ、民法209条により、本件道路を使用することができるものと認められる。

(2) Xが本件道路を自動車により通行することができるか

Xには民法213条に基づく残余地（本件では土地A・土地B）のみに囲繞地通行権が認められるから、本件道路に通行権を認めることはできない。（なお、土地Aは昭和48年にPが売買により取得しているが、Xは残余地の特定承継人に対しても民法213条による囲繞地通行権を主張することができると解される（最三判昭37・10・30民集16-10-2182）。）

本件道路は、現実に道路として開設されている建築基準法42条2項所定の道路であることから、道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、特段の事情のない限り、敷地所有者に対して妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める人格権的権利が認められると解される。

しかし、X建物は空き家でX代表者は居住しておらず、またX建物を解体し、本件土地を第三者に売却する予定ということからすれば、現時点において、Xが本件道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有するとは認められない。また、Yらは、本件道路の自動車通行については強く反対しているものの、Yらが、Xの自動車以外の方法による通行を妨害した事実は認められず、また妨害するおそれがあるとも認められない。

したがって、Xが本件道路を通行することについて、妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める人格権的権利を有しているとは認められない。

(3) Xがガス、上下水道の配管などのために本件道路上及び地中を使用できるか

Xがガス、上下水道の配管などのために本件道路上及び地中を使用することは、民法213条の類推適用により否定される。（注）

また、現時点において、XはX建物を活動場所として使用しておらず、X建物については、ガス管及び水道管が、本件道路地下に敷設がされており、電気等の配線もされていたと推認されるところ、Yらが、既存のガス設備等の配管、配線を妨害した事実や、妨害するおそれは認められない。そうすると、現時点において、新たな配管、配線等を敷設することにつき、Xに、保護に値する人格権的利益に基づく権利があるとは認められない。

（注）令和5年4月1日施行の改正民法（213条の3）において、分割により袋地になった土地の設備設置権は、残余地に対してのみ認められることが明文化されている。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

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

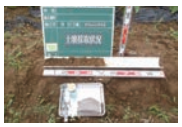
— 簡易土壌診断 —

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

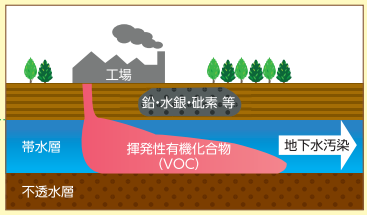
私たちは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。当社は11番と12番にチャレンジしています。

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？

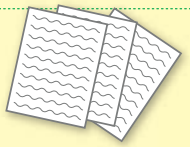
UGRは、地盤の専門パートナーとして、皆様が土地取引で失敗しないようにサポートします。

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。

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

そろそろ
マイホーム

動き出す！を応援！

これまでの感謝を、これからの未来へ
70th Anniversary

2023
2024

ろうきん住宅ローン

金利タイプは選択可能！
変動金利
固定金利特約型
全期間固定金利型

〈ろうきん〉なら
生涯
アフターフォロー

〈ろうきん〉の
住宅ローンはすべての
お客さまが 保証料 0円
※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

ご融資金額	ご返済期間
最高1億円	最長40年

もしものときも手厚くサポート！
安心の保障ラインアップ

「がん団信」「夫婦連生がん団信」

夫婦で安心の夫婦連生団信付住宅ローン
「ささえ愛」「ささえ愛プラス」

オールマイティ保障型住宅ローン
（3大疾病特約付・障がい特約付）

就業不能保障団信

〈ろうきん〉なら利用後も
安心サポート

2021年度
高金利なカードローンなどの
借換えで家計の負担軽減！
家計見直し実施件数
（他社無担保ローン借換え）
1,035件
※おまとめ4商品による借換え

2021年度
お借入中の住宅ローンの
借換えや条件変更で
ライフステージに合わせた
返済プランに！
住宅ローン返済
見直し件数
829件
※有担保住宅ローンによる借換え等

2021年度
コロナ禍の影響等で収入減少などを
余儀なくされた方への特別支援！
勤労者生活支援
特別融資制度
取扱い件数
156件
※新規融資および既存融資の条件変更

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

［お問合せ］ フリーダイヤル
Tel 0120-609-123
（平日 9:00～18:00）

最寄りの店舗
はこちらから

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!

最短即日回答
スピード審査

お手続き
カンタン！

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
年+0.30%
住宅ローン
への付保

We♥MYU

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
と検索してください。

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
と検索してください。

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、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みます）。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/

バス運転や操船、移住者を地域交通の担い手に

■沼津市で、官民連携で移住検討者らに地域交通会社への就職を働きかける取り組みが始まった。沼津市と伊豆箱根バス（三島市）、千鳥観光汽船（沼津市）、沼津観光協会は、業界への関心を高めるためバスや船の運転体験会を開催。就職の際の支援金を拡充するなど、地域交通網を担う人材を確保する。（日本経済新聞 2024.2.8）

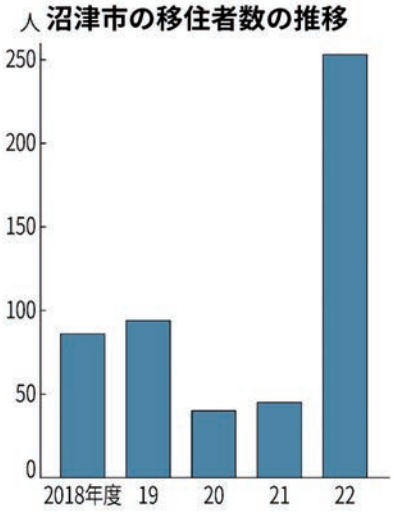
合同体験会には14人が集まった！

●「船の操縦は初めてだったが、思ったよりも難しくなかった。船舶の免許を取ってみたいと思った」。沼津市に１年半前に移住してきたという30代の男性会社員は、同市で１月28日に開催された遊覧船の乗船・操船体験会に参加し、感想を語った。体験会は沼津市への移住者や移住を検討している人らを対象に開催。午前中は沼津港沖で実際に操舵室で遊覧船の舵を握る体験会（参加14人）を、午後は静岡県自動車学校沼津校でバスの運転を体験（参加13人）した。背景には、深刻な人手不足により地域公共交通網の維持が困難になっている現状がある。伊豆地域住民の足となっている伊豆箱根バスは2023年度に全21路線のうち15路線で減便を余儀なくされた。同社は路線維持には約10人の運転士らが不足しているとする。担当者は「人口減による乗客減少も減便の一因だが、そもそも路線網を現在の人員で賄うのも難しい状況」と話す。同社は沼津市での体験会などを機にバス会社への就職に関心を持つ人を増やしたい考えだ。県外からの移住者も積極的に採用する方針で、転居を伴って入社する場合の支援金を23年度から総額40万円に拡充した。入社後にバスの運転に必要な大型２種免許の取得をサポートする仕組みも整えた。体験会を共催した千鳥観光汽船も人材不足は深刻だ。同社は沼津港を周遊する観光船を平日は１日５便、休日は１日６便運行するが、船長職は４人しかおらず平均年齢も60代。70代の船長も２人おり、「このままでは現場の負担が重い」（担当者）。沼津港では10年ほど前に、市内の沼津港と戸田港を結ぶ定期便が廃止となり、現在残っている遊覧船の事業者は一社のみとなっている。沼津観光協会の担当者は、「地域の観光資源である駿河湾を活かす遊覧船がなくなれば痛手」と話す。

合同体験会には14人が集まり操船を体験した（1月28日、静岡県沼津市）

沼津市など移住者の就職を後押し

◆沼津市と観光協会は移住者を増やしたり、交通の利用促進に取り組んだりして、地域の交通会社を支援する。人口減が続く沼津市だが、移住促進に向けたポテンシャルは高い。市の担当者によると、同市を舞台にした人気アニメ「ラブライブ！サンシャイン!!」をきっかけに「聖地」である沼津への移住を検討する人は少なくない。沼津市の22年度の移住者数は253人で、18年度比で３倍に増えた。沼津観光協会は地域の団体と協力し、実際に住んだ際の生活環境などを説明するコンシェルジュを育成する。頻繁に沼津を訪れるアニメファンらに同市での暮らしをイメージしてもらいやすくし、移住の促進につなげる。市は21年度に改定した「沼津市地域公共交通計画」で、25年度の公共交通の利用回数を18年度比で４％増とする目標を掲げた。公共交通の路線再編などにも取り組む。



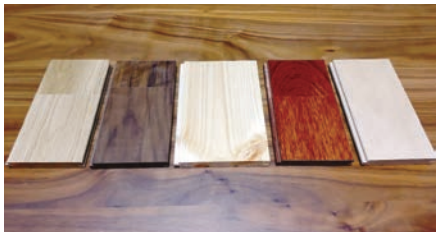
フローリングに無垢（むく）材が人気、無二の素材感

■無垢（むく）材のフローリングが近年、人気を集めている。木の温かみや経年変化など、唯一無二の素材感が魅力だという。無垢材の種類や特徴を把握し、快適な住まいを楽しみたい。（読売新聞 2024.2.6）

温かみや色合いの経年変化を楽しむ

●千葉県袖ケ浦市の公務員・重田克巳さん（53）は2022年12月、築27年の自宅をリフォームした。こだわったのは２階のリビングだ。フローリングにはカリンの無垢材を選んだ。リフォーム前の自宅でもリビングとキッチンにカリンの無垢材を採用。板が反ったり割れたりといった不具合はなく、使うほどに深みのある色合いに変わったという。リビングは既存の梁をむき出しにして天井を高くし、ルーフバルコニーも設けた。重田さんは、「意識したわけではないが、旅行でよく訪れた沖縄のカフェのような雰囲気になった。無垢材の表情の変化を楽しみたい」と話す。木のフローリングは大きく分けて、無垢フローリングと複合フローリングがある。無垢フローリングは、天然木を厚さ15ミリほどにしている。重田さん宅のリビングは、色の異なるカリンの無垢材を組み合わせた集成材だ。一方、複合フローリングは合板の表面にごく薄い無垢材を接着したり、木目シートを貼ったものが多い。リフォームを担当した住友不動産「新築そっくりさん事業本部」の験馬銀太さんによると、無垢フローリングは一般的な複合フローリングに比べて３～５倍の価格だという。「カリンは堅くて丈夫な高級素材で、濃淡の違いを感じられる色味の美しさが人気です」と説明する。フローリング専門店「ウッズマイスター」（東京）代表の二木浩一郎さんによると、無垢材は、素足で歩いてもぬくもりを感じやすく、湿気を吸ったり・吐いたりするため常に快適な室内環境を保つ。ヒノキやヒバなど、独特の香りを楽しむ人も多い。反面、無垢材は伸び縮みするため、板が反ったり割れたりする恐れがある。木の種類によって特徴や価格は異なる。レッドパイン、スギ、ヒノキなど針葉樹は軟らかく温かみがあるが、物を落とすなどすると傷が付きやすい。ナラやカバ、ブラックウォールナット、カリンなど広葉樹は硬く、傷が付きにくく価格は高い。同店によると、一番人気はナラで、価格は約1.6㎡あたり14,500円～21,000円ほどだという。

▲色の濃淡が美しい重田さんの自宅の無垢フローリング（千葉県袖ケ浦市で）



▲左からナラ、ブラックウォールナット、レッドパイン、カリン、カバのサンプル（東京都板橋区の「ウッズマイスター」で）

選び方、手入れの方法

◆ではどうやって選べば良いか？二木さんは「部屋の雰囲気をイメージし、色から選ぶのがお勧め」と話す。モダンな雰囲気を目ざすなら淡い色合いのレッドパインやナラなどを、アンティーク感を出すならブラックウォールナットやカリンなど濃い色が良い。その上で、硬さやフシの入り具合など、木の質や模様で絞り込んでいく。二木さんは、カタログだけでは分かりづらいので、サンプルを取り寄せて色合いや肌触りを確認してほしい」と話す。日々の手入れは乾いた雑巾やモップで拭くのが基本だ。表面がオイル塗装の場合は年１～２回、ワックスをかけると木の美しさが長く保てるという。

身体障害者補助犬との賃貸入居拒否、6割が経験

■盲導犬など身体障害者補助犬がペット扱いされ、賃貸物件に入居できない事例が後を絶たない。盲導犬との同居が認められず引っ越しを余儀なくされるなど、６割が入居拒否を経験しているという。４月に民間事業者にも障害者への「合理的配慮」を義務づける改正障害者差別解消法が施行されたが、理解は広がるか？（毎日新聞 2024.2.29）

盲導犬はペットとは違うのに

●元百貨店社員の西亀真さん（66・大阪市中央区）は網膜に異常が起きて視野が狭くなる難病「網膜色素変性症」の進行で、47歳で視力の大半を失った。白杖で外出していたが、電柱や放置自転車にぶつかったり、点字ブロックのない道で立ち往生したりしたため、盲導犬の取得を考えるようになった。関西盲導犬協会（京都府亀岡市）で合同訓練をすることが決まった2019年12月、住んでいた賃貸マンションの管理会社に盲導犬と暮らすつもりであることを告げたところ、担当者は、ペット禁止の規則を理由に難色を示し、家主からも「同居は認められない」と返答があった。「犬が苦手な人もいるため、住民全員の理解を得るのが難しい」という理由だった。同協会は、盲導犬について説明するチラシをマンション全戸に配り、説明に赴くと提案したが、貸主側が応じなかった。西亀さんはやむなく転居を決断した。

転居したマンションで盲導犬シエルと暮らす西亀真さん＝大阪市中央区で

◆新居探しは不動産会社に頼んだが、簡単ではなかった。盲導犬になるシエル（雄６歳）は大型犬。約250の物件にあたってもらった末、ようやく「盲導犬ＯＫ」のマンションが見つかった。西亀さんは「何度断られても親身になって探してくれた」とこの不動産会社に感謝している。

身体障害者補助犬法という法律

◆02年に成立したこの法律は、補助犬の受け入れを公営住宅では義務付け、民間賃貸住宅では努力義務と定めている。16年に施行された障害者差別解消法では、補助犬を理由にした入居拒否を禁止している。厚生労働省は21年、賃貸マンション向けの補助犬受け入れガイドブックを作成。業界団体に配布したが、ペットと同じ扱いをする事業者が多く、認知が広がっていないのが実情だ。

◆コンサルタント会社「社会システム」が全国の補助犬使用者に実施したアンケート調査では、民間の賃貸住宅に入居しようとした人の約６割が入居を拒否されていた。東京都の全盲の弁護士・大胡田誠さん（46）も受け入れ拒否を経験した。歌手の妻亜矢子さん（48）も全盲で、99年から盲導犬を使用。13年、２人目の子どもができて、手狭になった公営住宅からより広い民間の賃貸マンションに転居しようとしたが、ペット禁止を理由に次々と断られた。それでも「補助犬法に違反している」と指摘して争うことはしなかった。「盲導犬を拒否するマンションに無理して住んでも、住民の風当たりが強いかもしれず、気持ちよく暮らせない」と思ったからだ。現在は別の公営住宅で暮らす。弁護士として補助犬使用者から入居拒否の相談を受けることがあるが、同じ思いから訴訟を起こすことは勧めない。地元の不動産会社に依頼し、補助犬に理解のある物件を探してもらうようにアドバイスしている。

不動産業者に合理的配慮義務

■合理的配慮とは、障害者から障壁を取り除くことを求められた際、過度な負担にならない範囲で対応すること。大胡田さんは、「例えば、物件広告に『補助犬可』と記載して、住宅を探す障害者に情報を届けることも必要だ。共生社会をつくるために不動産業界は障害者の方にもっと歩み寄ってほしい」と訴える。

LOCAL NEWS

北陸新幹線、延伸開業　金沢ー敦賀　能登復興へ“かがやき放つ”

（R6.3.17 静岡新聞より）

▲ JR 福井駅に到着した東京行きの一番列車「かがやき502号」

北陸新幹線の金沢ー敦賀（福井県敦賀市）間が3月16日、延伸開業した。1973年の整備計画決定から半世紀超で、新幹線網が福井県に広がった。能登半島地震の観光復興支援「北陸応援割」もスタート。観光客の増加が復興の後押しとなると期待されるが、石川県の沿線には2次避難者が多く滞在しており、支援との両立が課題となる。

延伸により、東京ー福井間の所要時間は最短2時間51分で、東海道新幹線と在来線特急を使った場合に比べ、33分短縮。首都圏とのアクセスが向上する。

敦賀駅で東京行き一番列車の出発前の開業式典に臨んだJR西日本の長谷川一明社長は「51年という長い年月をかけて開業の日を迎えることができた。これまで以上に多くの人に新幹線をご利用いただきたい」とあいさつ。金沢駅では馳浩石川県知事が「ふるさとの　春新幹線　能登半島」と復興への思いをはせる俳句を詠み、敦賀行きの一番列車に乗り込んだ。

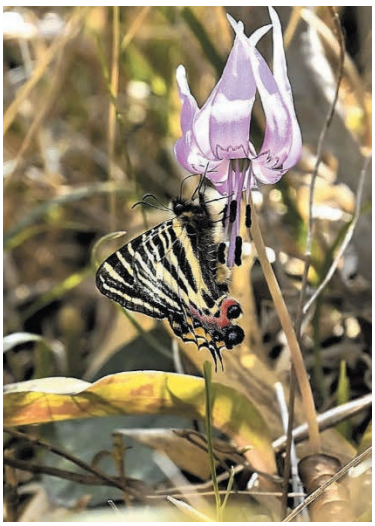
新幹線の開業は、2022年9月の西九州新幹線の武雄温泉（佐賀県武雄市）ー長崎間以来。延伸区間は金沢以西の125キロで、石川県内に小松、加賀温泉の2駅、福井県内に芦原温泉、福井、越前たけふ、敦賀の4駅が新設。1日に東京ー敦賀間を直通する「かがやき」「はくたか」、富山・金沢と敦賀を結ぶ「つるぎ」の計81本が延伸区間を走る。

大阪・京都から金沢方面へ運行していた特急「サンダーバード」は16日から敦賀止まりとなる。新幹線への乗り換えが必要になるが、大阪ー金沢間の所要時間は最短2時間9分で22分短くなる。

金沢ー敦賀間は12年に着工。トンネルの地盤膨張に伴う追加工事などで、23年春の開業予定が1年遅れた。事業費は1兆6779億円。整備計画では新大阪（大阪市）までを結ぶ予定。

応援割は新潟、富山、石川、福井4県への旅行が対象。宿泊の場合、1人1泊2万円が割引の上限で、4月26日の宿泊分まで予約できる。石川県では、3月15日時点で被災者4019人が2次避難。加賀温泉駅のある石川県加賀市の旅館やホテルは、4月以降も受け入れ継続を決めた。

「春の女神」ギフチョウ　ひらひらと　浜松・渋川の保護区で命つなぐ



◀ カタクリの花の蜜を吸うギフチョウ（浜松市浜名区引佐町渋川）

春の陽気に包まれる山道をひらひらと舞う小さなアゲハチョウ。浜松市浜名区引佐町渋川の枯山で「春の女神」ギフチョウが命をつないでいる。

2日は、風も弱く午前中から気温が上がったこともあり動きが活発で、10頭ほどが山道に数輪咲くカタクリやスミレの花の蜜を吸ったり、縄張りを争って追いかけあったりする様子が見られた。日本の固有種でアゲハチョウ科に属し、羽を広げた大きさは約5～6センチ。黒と黄色のしま模様で、後翅（こうし）にオレンジ、青、赤色の模様があるのが特徴。春いちばんに羽化することから「スプリング・エフェメラル（春のはかない命）」と呼ばれている。

同所は静岡県内に残された貴重な生息地で、市の条例で卵や幼虫、幼虫の食草となる「ヒメカンアオイ」を含めた採集が禁止されている保護区。今年は3月15日に初見が確認された。

（R6.4.5 静岡新聞より）

ちょっと一息・・・

脚光浴びる「昭和レトロ」 家電、ラジカセ、レコード・・・

（R5.8.13 静岡新聞より）

～不便さも新鮮、若者を引きつける～

ラジカセや花柄の炊飯器など、1970～80年代にお茶の間を彩った「昭和レトロ」な家電が脚光を浴びている。当時はまだ生まれていなかった10～20代の若者を引きつけているのが特徴だ。最新の家電と比べると、色使いが派手で機能面に不便さもあるが、それが「新鮮」に映っている。

「カセットテープを手に入れたのですが…」。生活雑貨を扱う「ハンズ渋谷店」（東京都渋谷区）の一角でラジカセ専門店を営む松崎順一さん（62）の元には、若い人が多く訪れる。古いラジカセを修理して販売しているが、供給が追い付かない盛況ぶりだ。シンガー・ソングライターの山下達郎さんや人気バンド「スピッツ」など、一部のアーティストは最新アルバムをカセットテープでも発売している。

音楽はスマートフォンで聴く配信サービスが主流だが、日本レコード協会によると、2022年のアナログレコードの生産数は約213万枚で、この5年間で倍増した。

音楽・映像ソフトの企画、制作を手がけるソニー・ミュージックレーベルズ（東京）の担当者は「手間がかかることも、真剣に音楽に向き合う時間として前向きに捉えられている」と話す。

白物家電にもレトロ回帰の動きがある。タイガー魔法瓶（大阪府門真市）は今年6月、1970年代にヒットした花柄の炊飯器やオレンジストライプの電気ポットなどを公式オンラインストアで数量限定発売した。派手な見た目は、シンプルなデザインの最新家電と大きく違う。若い世代にも「祖母の家で見た」「かわいい」と好評だ。シリーズ全体の受注は計5500件を超えた。

昭和レトロに詳しい茨城大の高野光平教授は「スイッチを押すなどの手触りの良さが、スマホ世代に好まれる一因だ」と指摘する。その上で「10代の関心はデジタル初期に移りつつあり、ブームが『平成レトロ』に変わる可能性がある」と話している。

ラジカセ専門店を営む松崎さん（東京都渋谷区）

生産数が増えているアナログレコード（東京都港区）

タイガー魔法瓶が発売した花柄製品（東京都豊島区）

【昭和レトロ】 1970～80年代に親しまれた商品や音楽、空間などのうち、当時の様子をそのまま残したり、再現したりしたものを指す。クリームソーダやフィルムカメラ、純喫茶などが代表例。2017～18年ごろから写真共有アプリ「インスタグラム」や動画投稿サイト「ユーチューブ」を通じて広がり、10～20代に人気となった。

2024年２月　宅建ローン等の実績　(2/1～2/29)

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	58	42	74	—	174件
		金額	44億9,708万円（土地１、新築戸建140、中古戸建22、新築マンション３、中古マンション８）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	9	0	—	9件
		金額	1億8,265万円（中古戸建３、新築マンション４、中古マンション２）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	1	1	3件
		金額	7,834万円（新築戸建１、中古戸建２）				

2024年３月　本部活動概要

月　日	場　所	会　　議・事 業 等	内　容　等
３月４日	本　部	第７回 会務運営協議会	
５日	静　岡	県居住支援協議会 総会	
〃	本　部	会計帳票検査	（法人会計）
６日	本　部	月例法律相談	（来館相談５件）
〃	〃	相談員研修会	
〃	東　京	宅建試験事務 郵送申込処理等説明会（Web併用）	
11日	三　重	中部圏流通機構 理事会	
12日	静　岡	県盛土条例を検証する委員会	
13日	静　岡	県アスベスト対策に係る会議（Web）	
14日	本　部	第５回 理事会 令和６年度　収支予算の承認　他	
〃	〃	第２回 会長候補者選考委員会	
15日	沼　津	取引士法定講習	（受講者77名）
18日	三　島	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
〃	東　京	不動産流通推進センター 評議員会（Web併用）	
〃	静　岡	日建学院セミナー	（会長挨拶）
19日	浜　松	アクトシティ浜松 視察	（宅建試験会場）
21日	本　部	新規職員求人応募者 役員面接①	
22日	本　部	第５回 県指定講習会	（受講者27名）
25日	本　部	月例法律相談	（来館相談６件）
26日	静　岡	取引士法定講習	（受講者65名）
〃	本　部	宅建試験システム動作確認説明①（Web）	
〃	名古屋	東海不動産公取協 正副会長会・理事会	
27日	本　部	第13回 支部機能移転検討特別委員会	
〃	〃	新規職員求人応募者 役員面接②	
28日	本　部	サポートセンター 取締役会	
平日毎日	本　部	定例相談（受付総数）	（来館相談11件、電話相談268件）
Webシステムによる取引士法定講習（３月分）			（受講者49名）

2024年１月24日～３月８日の新入会者・退会者　第５回理事会（2024年３月14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
㈲メープル	山崎　裕美	山崎　裕美	414-0038	伊東市広野4-3-25	0557-37-5118	正会員	静岡県知事(1)014793	東　部
大同商事合同会社	黄　　文芸	翁　　祖才	410-2132	伊豆の国市奈古谷2203-414	050-8888-0000	正会員	静岡県知事(1)014798	東　部
㈱マルミツ工業	坂井　雅紀	小泉　洋人	422-8046	静岡市駿河区中島1324-1	054-204-3960	正会員	静岡県知事(1)014761	中　部
㈱ＳＩＣ開発	内田　将太	八木　勇輔	425-0021	焼津市中港3-1-16	054-625-9061	正会員	静岡県知事(1)014794	中　部
㈱サクステート	細野　健一	細野　健一	426-0072	藤枝市南新屋412-9	054-660-0787	正会員	静岡県知事(1)014799	中　部
㈱サムライフ	佐藤　明彦	佐藤　明彦	426-0203	藤枝市下之郷1195-3	054-903-8321	正会員	静岡県知事(1)014790	中　部
クレスエステート㈱	田岡　祐人	田岡　祐人	431-0103	浜松市中央区雄踏1-9-5	053-568-7883	正会員	静岡県知事(1)014801	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	㈲伊豆不動産	東　部	㈱光建設	中　部	㈱ベルエキップ・プラス	西　部	西武不動産
	㈲青羽根製材所	中　部	不動産の未来	西　部	アーネスト建工		優和不動産
	㈱鈴喜物産		キラン住宅販売㈱		㈱ケンショウ建設		㈱ＷＡＩ
	エヌワン・プラン		㈱ハウスドゥ住宅販売　東静岡店		㈲小西不動産		

以上、新入会者７名、退会者15名、2024年３月８日現在の会員数は、2,628名

2024（令和6）年度
宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

【日　　時】　**２０２４（令和６）年５月３０日（木）**
１３：００～　宅建協会 定時総会 ・ 保証協会 定時総会
１６：４０～　セレモニー ・ 懇親会

【場　　所】　ホテルグランヒルズ静岡（ＪＲ静岡駅南口より徒歩２分）

【出席対象】　全会員（正・準・賛助会員）

【議決権者】　正会員（主たる事務所の代表者）

【議　　事】　１．２０２３（令和５）年度　事業報告に関する件
２．２０２３（令和５）年度　収支決算報告に関する件
３．任期満了に伴う「理事」「監事」の選任に関する件

【お 願 い】　**５月１０日頃から順次「総会資料」を発送致します。届きましたら開封の上、中に入っています『出欠席連絡ハガキ』をご記入の上、すみやかに返送してください。**

総会を欠席する方へ　➡　ハガキ記載上の注意点

１.議決権を委任される方は、総会に出席される正会員の氏名を受任者欄にご記入ください。受任者欄に自社の商号や氏名は記入しないでください。

２.議決権を代表理事又は業務執行理事に一任いただける方は、委任状欄は空欄のままで結構です。

【そ の 他】　同日１０：３０から㈱静岡宅建サポートセンターの株主総会が開催されます。サポートセンター株主総会に出席される方は、午前からのご出席をご予定ください。