

(毎月発行)

2024年(令和6年)6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

スマイミー静岡に**ログイン**する方法…しばらくログインしていない方も

取引紛争の事例と解決 ……4

【売買】 マンション管理費等の改定予定を知り得なかった… **説明義務違反**を否定した事例
【賃貸】 小規模事務所の**原状回復費用**には国交省ガイドライン等の適用があると賃借人が主張

Topics ……6

所有者不明土地 相続登記申請の義務化始まる **新耐震**の建物でも**油断**は禁物 他

提携金融機関より ……10

静岡県労働金庫・浜松いわた信用金庫

信頼・安心・便利・簡単 ……12

賃貸物件の**火災保険**のことなら、**宅建ファミリー共済**にお任せください!

Topics ……14

億ション販売好調! 陰に**中国人投資家** **賃貸住宅**選びの**注意点** 他

賃貸不動産経営管理士「講習」「試験」 ……18

講習を受けると**本試験で5問免除**されます!

地元静岡で受験できます! ……19

不動産コンサルティング技能試験の実施概要

Topics ……20

森林環境税6月から徴収、**長距離自然歩道**の魅力をPR 他

Local News ……22

余剰電力 **地域通貨**で調達 **御前埼灯台**150年

お茶まつりでの茶摘み撮影会(富士市大淵)
「あなたの静岡新聞」より

Vol.502



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

静岡の不動産情報サイト

スマイミー静岡



スマイミー静岡にログインする方法

▼ スマイミー静岡 TOP 画面



スマイミー静岡とは

- ・物件情報をインターネット上に広く公開するサイトです。
- ・スマイミー静岡に入会申込みいただくことで活用することができます。
- ・レインズ、ハトマークサイト、LIFULL HOME'S、at home サイト等に物件を連動して掲載することができます。
※次ページ参照。

運営

(株)静岡宅建サポートセンター
会員の事業を補助するための事業を行っています。

① 画面下までスクロールしてから
「会員専用入口」を左クリック

▼ スマイミー静岡 ログイン画面

② ご登録のメールアドレスを入力

③ パスワードを入力

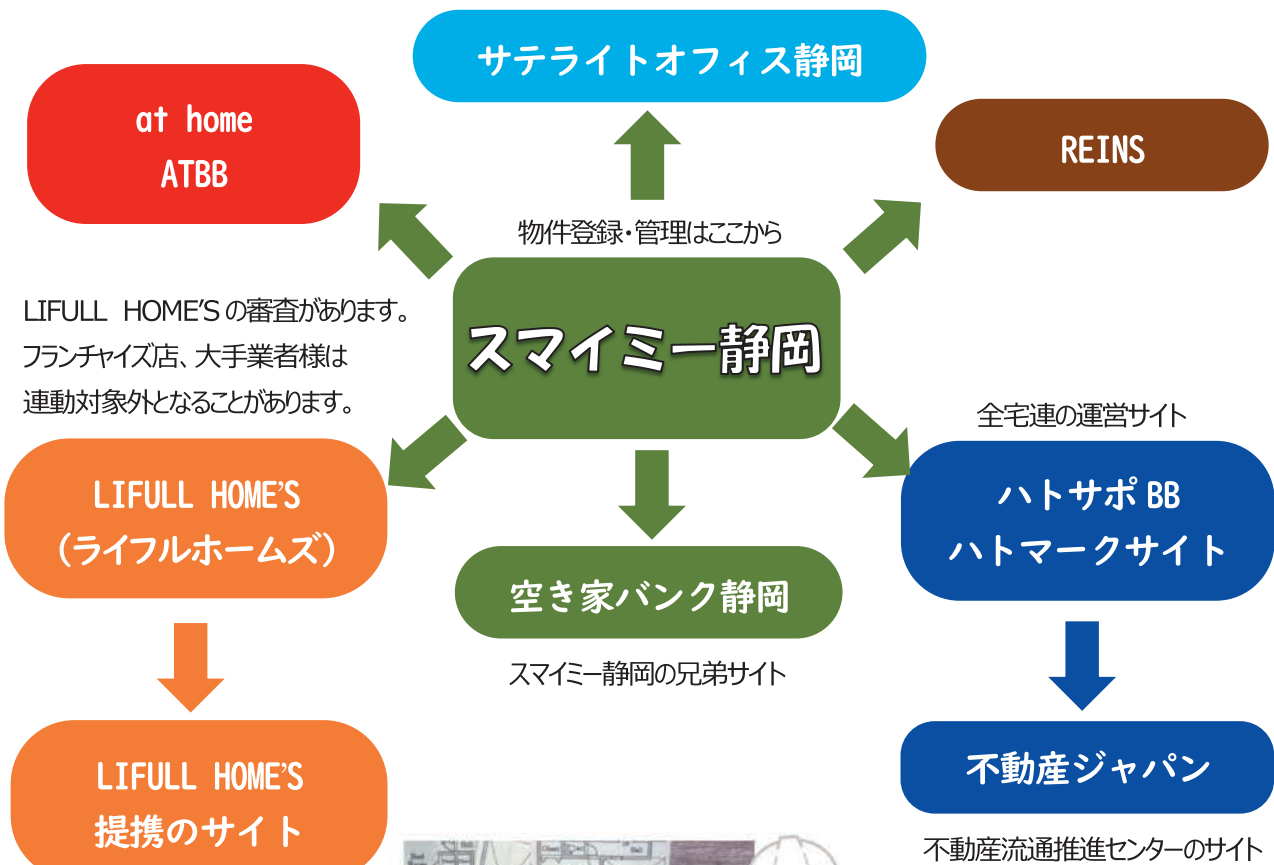
※パスワードが不明、またはお忘れになった場合は、「パスワードをお忘れの方」から進んで、パスワードを再発行してください。ご登録のメールアドレスに新規パスワードが届きます。

※ご登録のメールアドレスが不明な場合、ログイン出来ない場合、その他、疑問点等がございましたらスマイミーヘルプデスクまでお問合せください。

TEL 054-246-1538



スマイミー静岡 他のサイトへの物件連動図





マンション管理費等の改定予定を知り得なかった売主及び 媒介業者の買主への説明義務違反を否定した事例

事案の概要

売主 Y 1(被告・法人)は、Y 2(被告・媒介業者)に分譲マンション(本件マンション)の1室(本物件)の売却依頼をした。

Y 1は Y 2の求めに応じ、令和元年9月、本件マンションの管理会社(管理会社)より理事会資料・議事録を入手し、手渡した。

令和元年12月、Y 2は管理会社に対し、本件マンションの管理費及び修繕積立金(管理費等)の変更予定を確認したところ、管理会社より、同月20日付けの「管理に係る重要事項調査報告書」(調査報告書)を入手した。当該調査報告書には、「管理費等の変更予定等(本書、発行日現在)」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていた。

同月23日、Y 2及び Y 3(被告・媒介業者)は買主 X 1及び X 2(原告・個人)に対し、重要事項の説明を行ったが、その際、管理費等について、その金額とともに変更の予定はない旨説明した。同日、X 1らと Y 1は、本物件の売買契約(本件売買契約)を締結した。

令和2年2月、X 1らは、残代金の支払を完了し、本物件の引渡しを受けた。

一方、本件マンションの管理組合(本件管理組合)は、令和元年10月、管理費等の値上げに関するアンケートを実施し、翌月開催の理事会で、その集計結果を検証の上、今後の対応について協議を行った。

令和2年1月、本件管理組合の理事会が開催され、管理費等の値上げ案が議決され、これが臨時総会に上程されることとなった。

同年3月、本件管理組合は臨時総会を開催して理事会提案通り管理費等の値上げ案を承認し、同年5月分より、本物件の管理費は従前の月額19,230円から28,490円、修繕積立金は同じく7,520円から15,760円に改定された。

同年4月、X 1らは、管理費等の値上げが確実であったにもかかわらず、管理費等の増額の予定はないと伏せたままで説明しなかったとして、Y 1、Y 2及び Y 3に対し、債務不履行(説明義務違反)に基づく損害賠償請求として、管理費等増額分の10年分相当の210万円余の支払を求める通知書を送付したが、Y 1らはその支払いを拒否したため、本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X 1らの請求を棄却した。

(売主の説明義務違反の有無について)

本件管理組合において、令和元年10月、管理費等の値上げのアンケートが実施されており、実際、令和2年3月、管理費等を増額する臨時総会の決議がされていることに照らせば、Y 1らと X 1らが本件売買契約を締結した令和元年12月当時、本件マンションでは管理費等の増額が検討されていたといえる。

しかしながら、Y 1は、本物件に入居したことはなく、このアンケートが実施されていることを認識していなかったものと認められる。このような場合、Y 1は、管理会社に問い合わせる方法が考えられるが、既に Y 2が、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、管理会社より、調査報告書を得ており、Y 1も、Y 2の担当者から、管理費等の変更予定はない旨聞いていたことからすると、Y 1が、自ら改めて管理会社に問い合わせる義務があったとまでは認められず、問い合わせたとしても、管理会社の回答は同様であったと解されるから、Y 1が、管理費等の変更予定を把握することは困難であったといえる。よって、Y 1に、本件売買契約に付随する信義則上の説明義務違反があったとは認められない。

(仲介業者の説明義務違反の有無について)

Y 2は、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、調査報告書を得るなど、一定の調査をしたことが認められる。そして、調査報告書には、「管理費等の変更予定等(本書、発行日現在)」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていたことからすれば、Y 2が、X 1らに対し、管理費等の変更予定がない旨説明したことは、必要な調査を行った上での、合理的な説明であったといえる。

本件管理組合において、令和元年10月に、管理費等の値上げに関するアンケートが実施され、同年11月に開催された理事会において、当該アンケートの集計結果を検証し、今後の対応を協議していたのであるから、調査報告書には、管理費等の変更予定について、法的な義務の有無はおくとして、「検討中」と記載した方が望ましかったとはいえる。しかしながら、調査報告書を作成したのは、管理会社であって、Y 2ではないから、管理会社の変更予定なしとの報告に従って説明した Y 2に、この点についての責任を問うのは酷というべきである。よって、Y 2らに、宅地建物取引業法上の説明義務違反があるとは認められない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が否認された事例

事案の概要

平成28年8月2日、賃借人X(原告・法人)と賃貸人Y(被告・不動産会社)は、都内のaビル2階にある床面積78.05㎡の一部屋(本件建物)につき、契約期間を平成28年9月1日から平成30年8月31日まで、月額賃料275,926円(税別)、敷金1,655,556円とする本件賃貸借契約を締結した。その貸室賃貸借契約書(本件契約書)には、本件建物の明渡し及び原状回復義務について、次のような条項(第19条)と特約が記載されていた。(19条と特約を併せて、本件特約条項)。

- ・19条(貸室明渡し)：借主は、貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して明け渡すこと。
- ・特約：第19条の「原状」とは、①床については、新品のタイルカーペットが敷かれている状況、②壁については、新規塗装がされている状態、③ブラインドについてはクリーニング済みのものが取り付け済みであること。契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、元の状態に修復(③については破損があれば交換)すること。

XとYは、平成30年8月30日、契約期間を同年9月1日から2年間とし、更新後の賃料を280,000円(税別)とする更新契約を締結した。

その後、令和2年2月29日頃、XはYに対し、本件賃貸借契約の解約日を同年8月31日とする旨の解約申入書を送付した。そして、同年7月29日、XはYに対し、本件建物内の物品を全て撤去したなどの連絡をし、8月1日付けで敷金全額の返還を求める通知書を送付した。

しかし、敷金の返還がなされなかったため、XはYに対し、敷金1,655,556円の返還を求める本件訴訟を提起した。(原告Xの主張)

・そもそも50坪以下の小規模事務所であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、消費者契約法9条及び10条並びに国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(ガイドライン)などに違反し、無効である。したがって、Xは、通常損耗について、原状回復義務を負わない。

(被告Yの主張)

・本件特約条項は、賃借人であるXが負う補修義務の範囲を具体的に定めたものであり、XとYとの間では、通常損耗も含めて本件建物の原状回復義務の範囲が明確に合意されているから、原告Xは、その原状回復義務を負う。

・法人(事業者)であるXには消費者契約法の適用はないか

ら、本件特約条項の有効性に何ら問題はない。ガイドラインは、本件のような事業用ではなく、居住用の建物賃貸借契約を想定して作成されたものである。

判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、本件特約条項の効力に関する原告Xの主張を否認した。

・建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である(最高裁判決平成17年12月16日)が、本件特約条項には、借主が回復すべき「原状」について明確に定められている。

・本件特約条項は、本件契約書1頁目の「契約要項」欄に、本件建物の物件概要、賃貸借期間、賃料額など本件賃貸借契約の内容となる基本的事項と共に記載されており、その内容も容易に理解可能なものである。そうすると、本件特約条項によって、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されていると評価するのが相当である。

・そして、原告の代表取締役Aは、本件契約書に自ら署名押印しており、原告において、本件特約条項についても明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる。

・原告は、本件特約条項の定めが消費者契約法違反である旨主張するが、法人(事業者)である原告について、消費者契約法2条1項の「消費者」に当たるとは認められないから、原告の主張は採用することができない。原告が指摘するガイドラインは、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。

・そのほか、原告は、本件特約条項の効力について様々な主張をするが、本件特約条項の内容が、賃借人が一般に負担することのある原状回復義務の内容を過度に加重するものまでとはいえず、公序良俗違反に当たるなどその効力に影響を及ぼす事情があるとも認められない。

・以上によれば、原告は、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

〈所有者不明土地〉 相続登記申請の義務化 始まる

■不動産登記法の改正により4月から相続登記申請の義務化が始まった。正当な理由がなく申請を怠ると最高10万円の過料が科される可能性がある。県司法書士会は昨年施行された「相続土地国庫帰属制度※」に続き所有者不明土地や空き家発生を予防する方策として制度周知に力を入れている。(静岡新聞2024.3.14)

県司法書士会、相談会で新制度を周知

●同会は、毎年2月を相続登記強化月間と定め、県内各地で無料相談会を開いているが、今年は関心の高さもあって、相談枠が早々に埋まる会場も見られた。静岡市内の会場を訪れた焼津市の70代女性は、「将来土地を引き継ぐため自分たちがしっかりしているうちにルールを知りたい」と義務化に伴う手続きなどを同会所属の司法書士に質問した。藤枝市の60代男性は、亡くなった父が40年以上前に購入した北海道の土地について相談。土地の存在自体は認識していたが、評価額の低さもあり相続登記はしていなかったそうで、「いつかやらなくてはと思っていた。義務化を契機に名義を自分に変える」と話した。

◆所有者不明土地や建物の存在は、公共事業や災害復旧の足かせにもなる。能登半島地震では、倒壊した家屋が道路を塞いでいるのに、所有者と連絡が取れず撤去が遅れたケースが報告されている。県内でも、高齢化や人口流出の影響で相続未登記の不動産は増え続けていて対策は急務だ。静岡地方法務局の蔦啓一郎局長は「相続人が多数いる場合は戸籍収集や合意形成などに時間を要し手続きが煩雑になる。登記を先送りさせず、所有者と公共、双方の利益のため周知を徹底したい」と強調する。

施行日以前の相続案件も義務化の対象

■今回の法改正では、施行日(2024年4月1日)以前に相続したが未登記のままの土地も義務化の対象となる。最短で2027年3月31日の義務履行期限までの3年間に登記しなければならない。同会の原田

※「相続土地国庫帰属制度」…今までは相続したものの要らない土地は、相続放棄するか売却するかの2択しかなかったが、この法律により国庫に引き取ってもらうことが可能となった。ただし、対象は相続した土地のみ、共有の場合は共有者全員の同意が必要、抵当権などの設定や争いがないこと、建物が建っていない更地であること、負担金として10年分の管理費を国に納付しなければならないことなどハードルが高そうだ。

相続登記義務化のポイント

- 相続で不動産取得を知った日から3年以内に登記(名義変更)する必要がある
- 正当な理由なく3年以内に相続登記を怠ると、10万円以下の過料に処される可能性がある
- 2024年4月1日以前に発生した未登記の不動産も申請義務化の対象
- 遺産分割協議中など3年以内に登記ができない場合、法務局に自分が相続人であることを告げる「相続人申告登記制度」を新設。この制度を利用すれば、申請義務を果たしたと見なされ過料が科されることはない。ただし、正式に相続人が確定した後には登記が必要

相続登記申請義務化を前に県司法書士会が開いた無料相談会。2月中旬、静岡市



研次副会長(48)は、「土地の相続人が誰か判明するだけでも意味がある。不動産を『負債』として次世代に禍根を残さないよう、今一度親族や関係者で話し合ってもらいたい」と訴える。

新耐震の建物でも油断は禁物！ 能登地震の教訓

■最大震度7を観測した今年1月の能登半島地震では、石川県で68,000棟以上の家屋が被害を受け、1階部分が押しつぶされた木造住宅も目立った。倒壊した住宅には、「新耐震基準」で建築された建物も多く含まれている。(読売新聞 2024.2.16)

「新耐震基準の建築だから安全」は誤り

●住宅の安全性を判断する上で確認したいのが耐震基準だ。1981年に震度6強～7程度の地震では建物が倒壊しない「新耐震基準」が導入され、その後発生した阪神大震災を受けて2000年にも厳格化されたが、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)の耐震診断調査では、1981～2000年に建設された木造住宅のうち約86%で耐震性が不足し、強い地震で倒壊の危険性があるという。2000年以降より基準が緩く、経年劣化している可能性もあるためだ。

◆石川県が公表した犠牲者の多くは家屋倒壊が死因だ。金沢大地震工学研究室の村田 晶 助教授は、震度6強を記録した珠洲市正院町で木造家屋約100棟を調査したところ、約40棟が全壊だった。1981～2000年に建築・増改築されたとみられる家屋の被害も目立ったという。能登地方では07年、23年にも最大震度6強の地震を観測しており、「建物の老朽化に加え、度重なる地震で強度が下がった住宅が今回の地震で一気に倒壊した可能性が高い」と指摘する。京都大生存圏研究所の五十田 博 教授(建築耐震学)は、「耐震診断で構造部分の劣化状態を点検し、補強を行うべきだ」と話す。

耐震補強のポイントや優先順位を考える

◆木造住宅の耐震化には、耐力壁の増強、柱と基礎の接合部の強化、屋根材の軽量化などがある。予算や優先順位を考えて取り組む。過疎化や高齢化が進む地域では耐震化が遅れており、木耐協の関励介事務局長は、帰省時など家族が集まる時に対策を話し合ってもらいたい」と話す。

1級建築士の尾間 紫 さんは「新築やリフォーム時などに住宅の耐震等級を高めてほしい」と話す。耐震等級とは、被害をより軽減するために構造の安定性などを評価する住宅性能表示制度に基づき定められたもの。新耐震基準を満たし、等級が高いほど地震に強い。等級3の耐震性能は同1の1.5倍だ。普段からの備えや行動も欠かせない。定期的に住宅を点検し、維持管理や補強を行う。家具の転倒やガラスの飛散を防ぐ対策を行う。住宅内に居て強い揺れを感じたら、住宅内にとどまることをせず、瓦など落下物に注意しながら直ぐに家の外に出る。

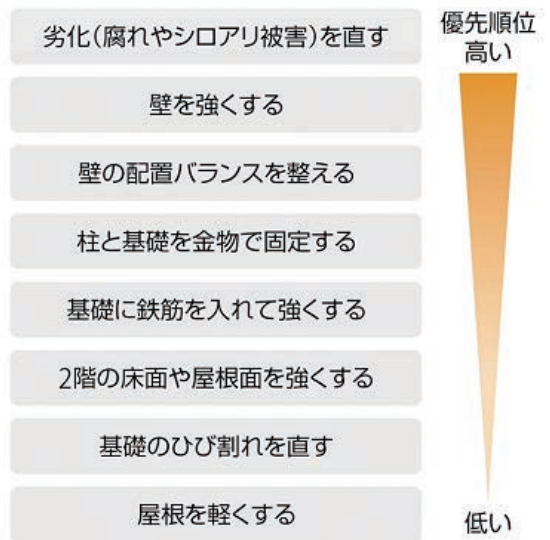
◆「新耐震基準」でも対策を

1981年～2000年建築の木造住宅は
約8割が耐震不足で倒壊の可能性

- 早期に耐震診断を受ける
- 住宅を補強して耐震化を図る

◆耐震補強のポイントや優先順位

※木耐協の資料から作成



◆地震への強さ「耐震等級」を高める

※数字が大きいほど倒壊のリスクは低下

耐震等級	性能	基準
耐震等級1	震度6強～7でも倒壊・崩壊しない	2000年改正の耐震基準を満たす水準
耐震等級2	耐震等級1の1.25倍の耐震性	病院や学校、避難所、長期優良住宅の水準
耐震等級3	耐震等級1の1.5倍の耐震性	消防署や警察署など、防災拠点の水準

人呼ぶ新駅（磐田市・^{みくりや}御厨と袋井市・^{あいの}愛野）街に活力

●東海4県で鉄道の駅から半径4km圏内に住む住民の割合が増えた自治体のトップは静岡県磐田市だった。スポーツスタジアムや地元製造業の拠点近くに新駅を誘致し、活性化に一役買う。

製造業の拠点やスタジアム近く

◆磐田市にある東海道本線の^{みくりや}御厨駅は同市の請願駅として2020年に同市が事業費を負担して開設された。駅周辺にはヤマハ発動機本社と磐田工場、ベアリング大手のNTN磐田製作所などが立地する。ジュビロ磐田の本拠地「ヤマハスタジアム」もある。市は先行して駅周辺の3地区で計約105²の区画整理事業を進めており、完成すれば3地区の人口は7000人近くと従来の5倍に増える見通しだ。同駅の乗降者数は開業当初1日あたり2,000~3,000人を想定しており、最近はさらに伸びている可能性が高い。駅へのアクセスが難しい住民が依然多いため、磐田市は23~27年度の5カ年の地域公共交通計画を策定。予約制のデマンド型交通の強化

に加え、バスや小型モビリティなどを1つのサービスとして提供できるシステムの構築をめざす。

◆隣接する袋井市で01年に開業した東海道本線の^{あいの}愛野駅も、スポーツファンを引き付ける。同駅の近くにある「エコパスタジアム」は02年のサッカーワールドカップ(W杯)日韓大会、19年のラグビーW杯の開催地の1つになった。(日本経済新聞2024.2.3)



静岡県磐田市の請願で2020年に開業したJR御厨駅

管理状態の悪い空き家は全国100万戸、対策急務

■空き家を減らそうと各自治体が対策を急いでいる。焦点は老朽化や破損により放っておくと倒壊や景観悪化など周辺に悪影響を与えかねない物件だ。管理状態の悪い空き家は全国で100万戸に達する。独自の条例で所有者に処理を促したり、新興企業と解体をすすめたり、各地で知恵を絞っている。(日本経済新聞 2024.2.3)

●状態の悪い空き家を解体による撤去や利活用に向けた修繕により処理できた割合は全国平均が23年3月末で16.7%。都道府県では埼玉県が30.3%でトップ。本県は11.6%で33位だった。埼玉県内では所沢市が国の特措法に先駆けて10年に空き家の適正管理を掲げた条例を定めた。管理不全と認められた空き家の所有者に市が助言・指導・勧告し、改善がなければ命令もできる。22年度は139件の助言に対し、100件の修繕・撤去に結びつけた。

◆民間と連携した取り組みも広がる。同県の横瀬町は21年に空き家再生の新興企業と町内の空き家13戸の資産価値を調べ、所有者に伝えたところ、

6戸が売却や賃貸に出され、一部に再び人が住む。

◆解体工事仲介のクラッソーネ(名古屋市)は76自治体が提携する。解体費用や土地売却査定額の見積もり紹介などを通じ、空き家の所有者による撤去を後押しする。愛知県は状態の悪い空き家が4万戸超と都道府県で3番目に多い。県内で空き家率が最も高い南知多町も同社と組む。危険な空き家を相続人の親族が撤去に応じた例もあったという。町は行政代執行で強制的な解体も検討したが、同社の仲介で割安に処理できると伝え理解を得た。

◆地方圏では山形県の処理率が高く7位だった。山形市の南にある上山市のNPO法人「かみのやま

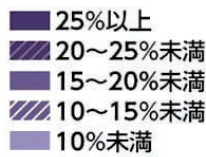
「ランドバンク」は空き家と撤去跡をまちづくりに活かす。市内の温泉街は道が狭く、建て替え難い物件も多い。複数の空き家や空き地を集約して道を広げるなど地域の魅力を高める。同法人が関わった案件は19～21年度の4件から22年度は8件に増えた。空き家の解体跡がワイナリーに変わるなど活気も生む。市は登録された住宅が空き家になれば希望者が買える「住み替えバンク」も設け、8戸に新住民を迎えた。市エリアマネジメント推進室の担当者は「家は住み続けることが重要」と語る。

■23年12月には改正空き家特措法が施行され、倒壊などの危険が迫る空き家に加え、壁や窓の一部損壊など管理不全の物件も市区町村の行政指導の対象とした。改善を勧告されると所有者は固定資産税の負担が増す。所有者がわからなくなり放置される空き家を抑えようと24年4月から不動産の相続登記も義務となる。一連の行政指導や行政処分には時間がかかり、強制撤去の費用を所有者から回収するのは簡単ではない。このため当初は自治体にためらいが目立ったが、最近は各自治体が行政代執行にも積極的に動いている。千葉県香取市は22年度末までに改善命令を39件発し、行政代執行は8件に達した。いずれも市区町村で最も多い。市内は伊能忠敬ゆかりの歴史的街並みが残る。伊藤友則市長は「空き家は早い段階から手を打つのが重要。住民の安心安全だけでなく、景観整備につながる」と強調する。

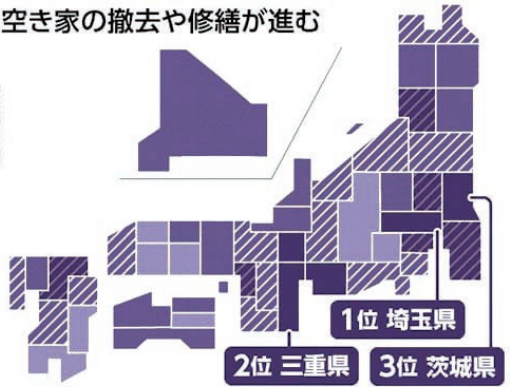
藤枝市は買い手情報の登録制度を発足

●藤枝市は通常の空き家バンクと異なり、買い手側の情報を登録してマッチングを促す「逆空き家バンク」に取り組む。中古住宅の流通が多く、従来の空き家バンクへの登録が伸び悩んだことや、空き家情報の登録による防犯上のリスクを踏まえ、23年4月に始めた。初年度は9件の登録があった。担当者は「成約はまだないが、不動産業者からの問い合わせが増えており、注目されてきた」と話す。同市は19年、不動産会社などの民間事業者を

大都市圏を中心に空き家の撤去や修繕が進む



(注)住宅・土地統計調査(2018年)や国土省の資料から独自に推計した撤去・修繕の進捗率



管理状態の悪い空き家数

1	大阪府	5万6500戸
2	北海道	4万6300
3	愛知県	4万900
4	東京都	3万9200
5	兵庫県	3万8700

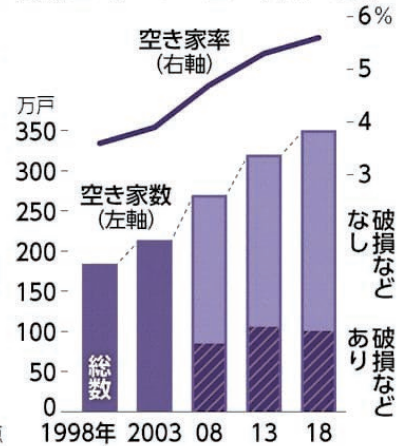
(出所)住宅・土地統計調査

危険な空き家への改善命令数

1	千葉県香取市	39件
2	京都市	24
3	福岡市	11

(注)国土省の資料から。22年度末時点

使用目的のない空き家数の推移



➤ 同市のパートナーとして認定する「藤枝市空き家ゼロにサポーター」を設置。24年1月末までに45事業者が認定を受け、官民一体で空き家活用を進めてきた。

◆ 地域金融機関との連携にも取り組む。島田掛川信用金庫(本社掛川市)は藤枝市と23年10月に結んだ空き家の流通促進に関する協定に基づき、24年1月から「空き家ゼロにローン」の取り扱いを始めている。藤枝市内の空き家を購入する際に金利を優遇する商品で、空き家の購入や解体に適用される。

静岡県藤枝市が認定した企業により
リノベーションされた空き家



えがお 無担保住宅ローン25

家族の未来に、
笑顔をおくろう



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

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

(静岡ろうきん)
Web完結ローン
スマホでいつでもお申込み!
お申込み
手続き等の
詳細はこちら

【ご融資金額】最高2,000万円 【ご返済期間】最長25年

●表示の内容は2024年4月1日現在の内容です。●元金据置期間は返済期間に含まれます。
※表示金利は変更となる場合がございます。

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

最高2000万円までの大型無担保ローン!

融資額: 500万円超 2,000万円以内

※当金庫の無担保融資総額(カードローン含む)2,000万円以内

**土地建物等の
担保は不要!**

**取扱手数料、
繰上返済手数料は無料!**

保証料0円

保証料は(ろうきん)が負担

**安心の
団体信用生命保険付き!**

保険料は(ろうきん)が負担

ムリなく返済できる!

最長25年のゆとりある
返済期間

ご注意事項 ●表示の内容は2024年4月1日現在の内容です。●無担保住宅ローン25(えがお)は、住宅購入やリフォーム・増改築などにご利用いただけます。
●担保・取扱手数料は不要です。●変動金利型について、貸付期間中に金利が変更となる場合がございます。●保証人は原則不要です。保証機関
の保証をご利用いただけます。●日本労信協の保証基準等を満たさない場合は、融資額1,000万円以内、返済期間20年以内、かつリフォーム関連資金に限り、
三井住友カード(株)保証にて再審査をさせていただきます。三井住友カード(株)保証をご利用の際には、表示の適用金利に年2.2%の金利を上乗せします。
●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件により、お客さまのご希望にそえない場合が
ございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。



(静岡ろうきん)
X(旧Twitter)の公式アカウントは
こちら



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

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カ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

土日の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



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

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

賃貸物件の火災保険のことなら 宅建ファミリー共済に おまかせください!!

代理店募集のご案内



株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さまの業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国10,200店を超える代理店(2022年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として宅建協会会員さまの業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

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

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

- 事務に関するお問い合わせは、
365日【平日・土日・祝日】9時～20時まで
オペレーターが対応します。※年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

便利

簡便な保険料精算方式

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

簡単

多彩な契約方式で
事務負担を軽減!*

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

FAX計上システム

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

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で発券できます。

さらに

Web計上システム「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の
取付不要!

保険契約者自身が
Webで契約
オンライン方式

現金の取扱いも
不要に!

保険契約者が直接
保険料を支払う
キャッシュレス方式

* 取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

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

新すまいの保険ワイド

住
宅
用

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



ここも注目！

遺品整理費用については病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償します



どちらのプランも
24時間ホームサポート
サービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。

🔑 カギあけサービス

🔧 水まわりサービス
給排水管・トイレOK

30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

事
業
用

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



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

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

営(決)22-042号

詳しい資料のご請求は Web、FAX または お電話で！

ホームページ

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

宅建ファミリー共済



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

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

F A X

03 (3262) 8600

T E L

03 (3234) 1151

F A X 用 記 入 欄	貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ	
			様	
	電 話 ()	FAX ()	メールアドレス	
	送付先住所 (〒 -)		損害保険代理店を している	少額短期保険代理店を している
			はい	はい

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

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

地価公示
2024年

「億ション」販売好調！陰に中国人投資家

■住宅地の地価上昇は大都市圏や地方の主要都市にとどまらず周辺でも拡大した。販売価格が1億円を超える「億ション」は地方でも増えている。(読売新聞 2024. 3. 27他)

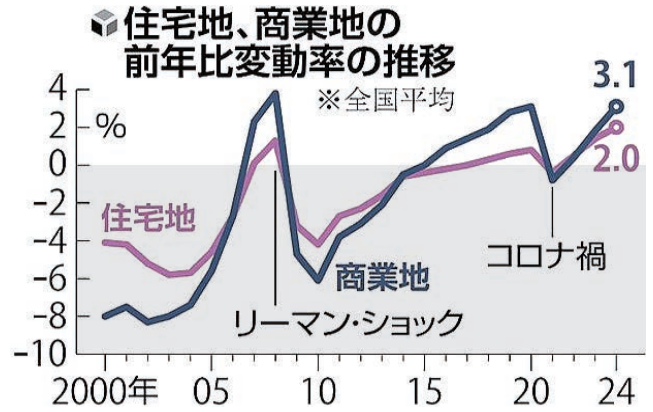
都心の「億ション」が売れている！

●住友不動産などは1月に、東京の湾岸エリアで地上58階建てのタワマンションの第1期販売を行った。販売価格は1億～2億円が中心で8割が売れたという。最寄り駅から徒歩5分という立地も決め手となった。不動産経済研究所の集計によると、東京23区は高額物件の販売が相次ぎ、2023年の新築マンションの平均価格が1億1483万円と初めて1億円を超えた。駅が近い「駅チカ物件」は、中古マンション価格も高騰している。

◆「億ション」を買うのは日本人の富裕層や夫婦でペアローンを組んで購入するパワーカップルが大半だが、中国人富裕層の購入も増えている。主に中国人向けの不動産売買を手掛ける仲介会社「ワースランド」(東京都台東区)によれば、昨年8月、中国人の日本への団体旅行が解禁された途端、購入希望者が殺到し始め、最近では販売仲介の歩合で月収700万円を稼ぐ社員もいるという。東京都心のタワマンへの投資は中国人富裕層の間でブームになっている。ブームを後押しするのが歴史的な円安だ。日本の不動産が割安になったのに加え、投資としての利回りが高い(中国国内と比べ高い家賃が受け取れる)、中国国内では不動産バブルが崩壊して市況が冷え切っている、中国国内から資産を国外に持ち出そうとする動きもあるのだという。中華圏の投資家と日本の不動産をマッチングするサイト「神居秒算」を運営する会社の執行役員渡辺信洋さん(42)によると、東京都心のタワマンだけでなく、永住権が得やすい「経営・管理ビザ」を申請しようと、北海道のニセコや静岡県熱海など人気観光地のホテルも投資先として人気が高まっているという。

「億ション」は地方にも波及

●不動産調査会社の東京カンテイによれば、22年の時点で東京都、大阪府、愛知県以外で販売さ



地価上昇の波は各地に広がった

インバウンド回復		
北海道富良野市 富良野-201(標準地)	27.9%	リゾート地で別荘の需要拡大(住宅地)
大阪市 大阪中央5-19	25.3	道頓堀が観光客に人気(商業地)
インフラ整備・再開発		
福井市福井5-16	8.3	北陸新幹線の新路線開業(商業地)
横浜市 横浜保土ヶ谷-14	13.0	新横浜線の開業(住宅地)
子育て世帯が暮らしやすく		
鳥取県日吉津村 日吉津-2	2.1	こども園など施設が充実(住宅地)
宇都宮市 宇都宮-39	7.5	市立小学校の新設で児童増に対応(同)

(注)%は上昇率

➤ れた「億ション」は450戸を超え、10年前の7倍となった。23年も高い水準を維持しているという。高松市や佐賀市でも来年の完成をめざして建設が進んでいる。東京カンテイの井出武主任研究員は「賃貸物件の家賃も上がっており、同じ金額を払うのであれば、資産にしたいという人が全国で増えている」と話す。

都心のマンションは“高嶺の花”に

◆ マンションの価格高騰は、地価の上昇に加え、

建設資材や人件費の高騰などで建設コストが大幅に上がっているためだ。コロナ禍以降の住宅需要は衰えていないが、あまりの高騰で東京23区内の新築マンションは多くの購買層にとって手が届かない価格帯になってしまった。23区内では年々用地の取得が難しくなっている事情もあり、「今年になって開発会社が都心周辺部の開発にシフトする動きが出てきた」という。

北陸新幹線福井駅は+8.3%

●北陸新幹線が延伸した地域は、開業で沸いている。福井駅周辺は再開発がみられ、開業前日に福井県内初の外資系ホテル「コートヤード・バイ・マリオット福井」がオープンした。5月には北陸最高層をうたう28階建てマンションも完成する予定だ。福井市内の不動産会社は、今年になって県外の同業者から「駅周辺で空いている土地はないか」と問い合わせが入るようになった。延伸により福井駅は8.3%、小松駅(石川県)の駅前商業地は7.0%、敦賀駅は2.1%、それぞれ上昇した。



▲外資系ホテルが入る高層ビルなど再開発が進むJR福井駅前(福井市で)

大阪・ミナミにインバウンド戻る

●コロナ禍からの経済活動の再開で、昨年は回復が鈍かった観光地でも土地の引き合いが増えてきた。道頓堀を含む大阪・ミナミは、コロナ禍で客足が減り、21年の調査では全国の下落率ワースト10のうち8地点を占めた。なんば駅に近い地点は、23年の調査でも+1.0%と戻りは遅かったが、24年調査では+25.3%で全国8位となった。入国制限が昨年緩和されて訪日客が増え、にぎわいを見せ

ている。3月中旬にイタリアから来日したジュリア・ベルディネリさん(35)は、「食事がどれも安くておいしい。治安が良くて快適に過ごせる」と話す。人気の観光地では、ホテルの建設も相次ぐ。日鉄興和不動産は今年、ホテル事業に算入した。東京上野にオープンしたホテルは、予約の8割超が外国人客だという。

熊本は半導体工場特需で+4.2%

◆全国の工業地は+4.2%となり、前年より1.1%上昇した。熊本県菊陽町では、半導体受託製造最大手の台湾積体回路製造(TSMC)の工場が年内にも本格稼働する。立地を表明してから関連する工場の建設が相次いでおり、ある台湾企業の幹部は、「事業拡大に備えて、隣接地を買い増そうとしたら価格が1.5倍になっていた」とこぼす。最近では周辺でホテルやマンションの引き合いも出ている。隣接する大津町の商業地の地価は+33.2%で、全用途で全国トップになった。北海道千歳市では、次世代半導体の国産化を目ざすラビダスが工場建設を進めている。近くの工業地は+19.0%。熊本同様、JR千歳駅周辺の住宅地の上昇率は+23.4%となり、住宅地で全国2位だった。工業地の全国トップは、千葉県市川市の臨海部で+29.0%。首都圏高速湾岸線のインターチェンジが近く、物流拠点の適地だ。同じように、兵庫県尼崎市や福岡県志免町も上昇が目立った。三井住友トラスト基礎研究所の坂本雅昭氏は、「24年問題への対応で、物流拠点は様々な活用が期待され、今後も需要は高まるだろう」と話す。

住宅ローン金利上昇の懸念は？

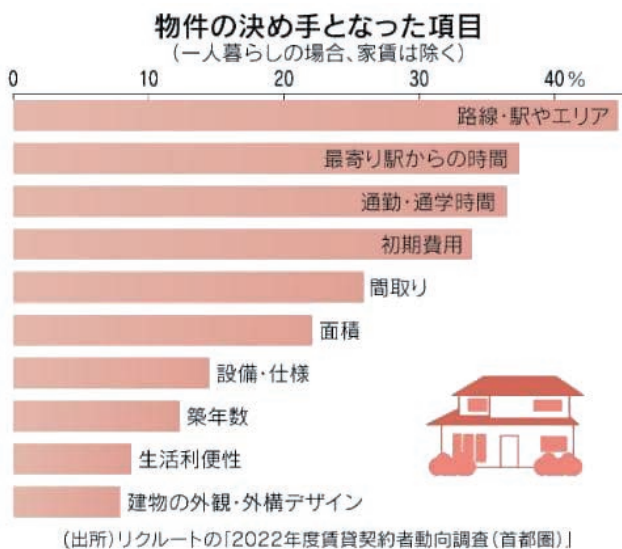
■不動産価格の高止まりに変化が出るとすれば、住宅ローン金利の動向だ。共働きで世帯収入の多いパワーカップルが長期のペアローンを組んで高額物件を購入できたのは日銀が続けてきたマイナス金利のお陰もあった。住宅ローン利用者の多くは短期金利に連動する変動型を採用しており、日銀が追加利上げに踏み切るのではとの消費者心理への影響が懸念される。建築費も高騰しており、事業者側の資金調達にも影響が出かねない。

賃貸住宅選びの注意点、家賃は手取りの3割以内に

■7月は春と並んで転勤の時期。短期間で賃貸住宅を選ばないといけない人もいるかもしれない。賃貸の契約では、知らなかったことでトラブルに発展するケースも耳にする。後悔しないための注意点をまとめた。(日本経済新聞 2024.3.2)

家賃は？ 初期費用は？ チェック

●物件選びで最も重視したいのはやはり**家賃・管理費**。一般的に手取り月収の2.5～3割までとするのが家計配分のセオリーだ。もし手取り月収が20万円だとしたら、家賃・管理費が2.5割に納まるのは5万円まで。地域的に難しくても3割の6万円は超えないようにしたい。他にボーナスが見込めるなら手取り年収の2.5割で計算してもよい。会社の家賃補助制度の有無も事前に調べておこう。**敷金・礼金・仲介手数料**といった「初期費用」にも気をつけたい。リクルートが22年度に首都圏で行った調査では、一人暮らしの人が賃貸住宅を選ぶ際に“決め手”となった項目として、路線や駅、最寄り駅からの時間、通勤・通学時間の他に「初期費用」と答えた人が多かった(下グラフ参照)。



◆初期費用のうち「敷金」は、家賃の滞納や部屋の原状回復費(修理費)の担保として先に預けるお金。退去時に差し引かれる修理費では、家具の設置跡など通常使用によって生じた損耗は対象外となることを覚えておきたい。「礼金」とはその名のとおり貸主へのお礼であり、戻ってこないお金だ。それぞれの目安は家賃1～2か月分。これに仲介手

数料(最大で家賃1.1か月分)が加わるので、初期費用の合計額は多いときには家賃5か月分になる。この他にも、引越代や保険料、保証料なども見ておかなければならない。貯蓄で対応できる金額に収まる物件かどうかチェックしよう。

◆最近では敷金や礼金のない「ゼロゼロ物件」も多いが、敷金の代わりに修繕費用預かり金、礼金の代わりに消臭代など名称を変えて取ったり、借主がつきにくい物件のためゼロゼロにしているケースもあるので確認することが重要だ。

◆賃貸住宅を契約する際は通常、入居者向けの**火災保険(家財保険)**に入る。家財への補償に加え「借家人賠償責任保険(借家人賠償)」や「個人賠償責任保険(個人賠償)」などが付く。借家人賠償は入居者が火事を起こして建物が燃えてしまった場合などに家主への賠償金を補償、個人賠償は水漏れ事故を起こして階下の部屋を水浸しにしまったときなどに他人への賠償金を補償する。個人賠償も借家人賠償も、一度事故が起きると数十万円超の賠償責任を問われることになるので、必ず付保したい。ただ、こうした保険は不動産会社の提示する保険でなくてもよいので、同様の補償内容で保険料の安い保険があれば、自分で加入して問題ない。個人賠償はクレジットカードの付帯や自動車保険の特約で付いていれば外せる。

心地よく仕事できる物件を選ぶ

■住まいに何を求めるか、自分の「価値観」が大切だ。通勤でストレスを感じたくない人は通勤時間、リモートワークが多い場合は間取りや部屋の広さなどがポイント。自分にとって心地よく仕事ができる物件を選ぼう。安心・安全な生活を送るには、防犯も考慮したい。ピッキング対策で、表面に丸い窪みがいくつかある「ディンプルキー」を使うなど、玄関ドアのカギを重視する人もいる。

「富士川かりがね橋」開通、渋滞緩和・輸送路確保に光

■県が130億円を投じ、2002年度から整備を進めてきた「富士川かりがね橋」が開通した。江戸時代に建設され、地域を富士川の水害から守ってきた歴史的遺産「雁堤」(かりがねづつみ)にちなんで命名された。(日本経済新聞 2024. 3. 12)

橋の色はグレーベージュとダークブラウン

●橋の長さは742m。富士川河口から6kmの位置で、東名高速道路と新東名高速道路の間に架かる。橋の色は、富士山を眺望できる景観に配慮しグレーベージュやダークブラウンにした。県の整備範囲は1.4kmで、富士市が東側の500mを整備した。3月9日の開通式典で川勝平太知事は、「富士川橋は土曜日でも混雑していた。橋の開通で混雑がなくなり、いざという時の輸送路になる」と述べた。富士市の小長井義正市長は「富士、富士宮の岳南地域や山梨県峡南地域の連携がさらに盛んになる」と期待を示した。

富士川橋の渋滞緩和に期待

◆富士川流域でも人口や交通量が多い富士市の平野部のうち、富士川に架かる一般道路の橋梁は2つある。県道富士由比線(旧国道1号)の「富士川橋」と国道1号バイパスの「新富士川橋」だが、朝や夕方時間帯には慢性的な交通渋滞が発生していた。内陸側の両岸を結ぶ富士川橋は特に渋滞が深刻だった。県の推計では、富士川橋の交通量は上下線で1日あたり2万2000台。交通事故や通行止めが発生し大渋滞となった時もあった。慢性的渋滞はトラックやバスの定時輸送を阻み、地域経済に悪影響を及ぼす。大規模災害時には緊急車両の輸送も難しくなる。富士川かりがね橋の交通量は上下線で1日あたり1万3000台の見込み。同橋の開通後、富士川橋の交通量は開通前比で約3割減の1万6000台に減少する予想だ。

富士市の平野部の富士川に架かる3本目の橋となる



●富士川かりがね橋は東名高速道路スマートインターチェンジにアクセスしやすく、富士山周遊の観光ルートとしても期待できる。このため富士川周辺には、年間300万人以上が訪れる「道の駅富士川楽座」や岩本山、実相寺などの観光スポットがある。例年2～4月には岩本山公園から富士山と桜や梅の景色を楽しむイベントが開かれ、8万～9万人が訪れる。市の担当者は「かりがね橋の開通で富士川楽座のある西岸と岩本山などがある東岸を往来しやすくなる」と期待する。富士川楽座では22年からレンタサイクル事業を始めた。市は同施設と協力し、24年中にかりがね橋を通るルートなどを記載した観光周遊マップを作る予定だ。道の駅や富士市は通過点になりがちで滞在時間が伸び悩んでいたが、富士川かりがね橋の開通を起爆剤に、交流人口の増加を目指す。

事故物件を再生し販売 マークス不動産が本県進出

●事故物件の買い取り・再販をするマークス不動産(東京本社=大臣免許・当協会準会員)が本県に進出してきた。22年12月に浜松支店、23年10月に静岡支店を開設。もともと「成仏不動産」の名称で事故物件取り扱いサイトを運営する会社だったが、

買い取った物件に特殊清掃、供養、改装を施し、購入希望者に告知した上で販売している。県内葬儀会社との連携で遺族との接点も確保。両支店とも今年2月までに1か月当たり20～30件の問い合わせを受け付けているという。(静岡新聞 2024. 3. 12)

2024

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題50問のうち5問が免除**されます。修了者の5問免除は2年間有効です。

実施概要

- 日程 ▶ **令和6年8月23日(金)**
- 場所 ▶ **静岡県不動産会館**
(静岡市葵区鷹匠3-18-16)
- 申込開始日 ▶ ホームページをご確認ください。
<https://chintaikanrishi.jp/measure/course/>
- 定員 ▶ 35名
*定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。
- 受講料 ▶ **22,198円(税込)**
〔テキスト代込〕
- 特典 ▶ 講習修了者は、本試験で5問免除されます。
*本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ
<https://chintaikanrishi.jp/measure/course>
上記アドレスから申込みできます。

- 申込受付は、定員になり次第締切ります(先着順)。
- お一人様1会場のみ、お申込みください。
- お申込みの時点で日程・会場を確定します。
- 一度確定した講習会を変更することはできません。

2024年度「試験」

- 試験日時 ▶ 令和6年11月17日(日) 13:00 ~ 15:00 (120分間)
- 試験会場 ▶ 北海道、青森、岩手、宮城、福島、群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、岐阜、愛知、三重、滋賀、奈良、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、高知、福岡、熊本、長崎、大分、宮崎、鹿児島、沖縄(全国38地域)
- 受験料 ▶ **13,200円(税込)**
- 受験要件 ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)
- その他 ▶ <https://chintaikanrishi.jp/exam/summary/>で、ご確認ください。



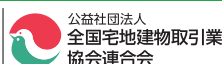
賃貸不動産経営管理士とは？

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下、法律)における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。



一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



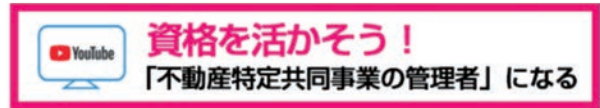
詳細はWebで
<https://www.chintaikanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 0476-33-6660

試験日 **11/10**(日)
 申込受付期間 **7/17**(水)～**9/18**(水)



試験情報

不動産コンサルティング技能試験



宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行なうために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認・不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、コンサルティングに関する一定水準の知識・技能を有していることを証明するものです。

昨今、経済情勢等環境の変化から不動産に関するニーズは多種多様なものとなっており、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づくコンサルティング能力の必要性が高まっています。

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和6年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

試験日時	令和6年11月10日(日) 択一式試験(10:30~12:30) 記述式試験(14:00~16:00)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
申込受付期間	令和6年7月17日(水)～9月18日(水)
受験料	31,500円(消費税含む)
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験合否基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ①宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方
合格発表	令和7年1月10日(金)

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送申込みはありません)

問合せ	公益財団法人 不動産流通推進センター (旧)不動産流通近代化センター	ホームページ http://www.retpc.jp/
		TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

森林環境税 6月から徴収 年1000円を住民税に上乗せ

森林保全を目的とする新税「森林環境税」の徴収が6月から順次始まる。1人年間千円を個人住民税に上乗せ。税金は「森林環境譲与税」として自治体に全額配分され、林業の担い手の確保や公共施設の木造化などに充てられる。

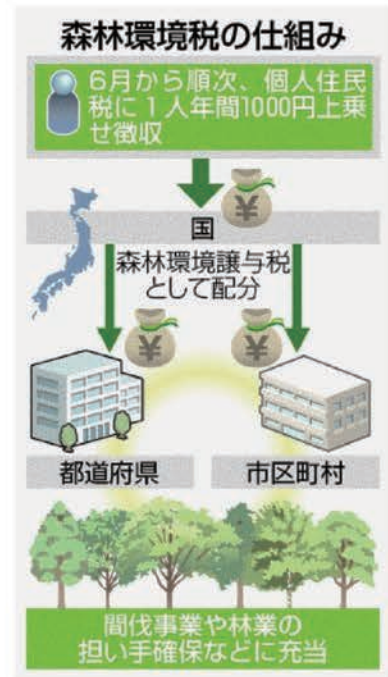
譲与税は別の財源を使って2019年度から配分されているが、主に都市部で使い切れない自治体が出るといった課題が明らかになった。(R6.5.4 静岡新聞より)

住民税は1月1日時点で住民票のある市区町村に納める。会社員は毎月の給与から天引きされ、6月から新税も合わせて徴収される。自営業者らは原則として6、8、10月と翌年1月の住民税納付時に上乗せ。年金生活なら年6回支給の年金から引かれるが、本年度に限り10、12月と翌年2月の3回になる。

年千円の住民税上乗せは東日本大震災からの復興を目的に行われてきた。これが終わり、新税に切り替わる形となる。対象は住民税を納める約6千万人で、税金は年約600億円を見込む。

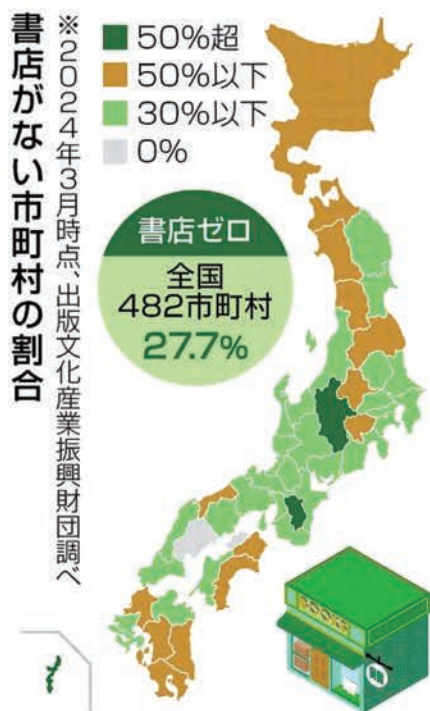
自治体へは①私有の人工林面積②林業就業者数③人口に応じて配分される。ただ、林野庁などの集計では19~22年度に市区町村へ配られた1280億円のうち、39%の494億円が使われず、173自治体は22年度、全額を基金に積み立てて翌年度に繰り越した。

当初は総額のうち、人工林面積に応じて配る分が50%、就業者数20%、人口30%としていた。人口が多い都市部に余分に割り振られていると指摘され、人工林55%、人口25%に改めた。林野庁の担当者は「配分開始時に比べ活用は進んできている。国民の理解を得るため、用途や繰り越す際の目的を公表するよう自治体に求めている」と話す。



書店ゼロ自治体27% 沖縄、長野、奈良は過半 背景に人口減、通販普及

全国1741市区町村のうち、書店が1店舗もない自治体が今年3月時点で482市町村に増え、全体の27.7%に上ることが出版文化産業振興財団の調査で分かった。人口減少やインターネット通販の普及を背景に書店の数自体が減り、沖縄(56.1%)、長野(53.2%)、奈良(51.3%)の3県で書店ゼロの市町村が過半を占めた。政府は書店の支援に乗り出すが、特効薬は見当たらず、地道な取り組みが求められそうだ。静岡は11.4%だった。(R6.4.28 静岡新聞より)



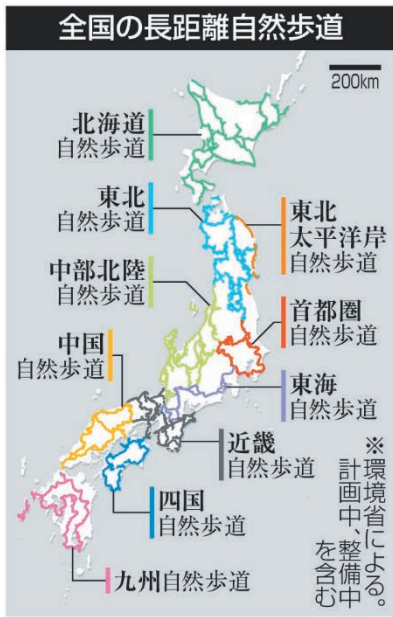
書店ゼロの自治体は初めて調査した前回2022年9月の456市町村(全体の26.2%)から拡大し、地域の書店が担う文化発信機能の弱体化が懸念される状況が浮かび上がった。

集計対象は取次会社と販売契約を結んでいる実店舗をベースとし、ネット書店や大学生協、古書店は含まれていない。全国の書店数は7973店で、前回調査に比べ609店減少した。書店が1店舗あるだけで「無書店予備軍」ともいえる市町村は343に上り、書店ゼロと合わせた比率は計47.4%に達した。

書店ゼロの自治体比率は地域によって差が大きく、広島と香川の2県は前回、今回調査とも全自治体に書店が確認された。過疎化が進む小規模の自治体ほど書店ゼロの比率が高い傾向がうかがわれ、書店ゼロの市は25(全体の3.2%)、町は295(39.7%)、村は162(88.5%)だった。東京23区は全区に書店が立地していた。

財団の松木修一専務理事は書店の経営環境について「売り上げが上がらないのに、人件費など経費は上昇して厳しさが増している」と指摘。「出版社や作家と連携して書店の魅力を高め、来店客を増やす努力が求められている」と語る。経済産業省は書店振興に向けたプロジェクトチームを3月に設置した。具体的な支援策の検討を今後加速させる。

長距離自然歩道の魅力をPR 環境省 全国10路線 利用促進



東北の太平洋岸4県を結ぶ遊歩道「みちのく潮風トレイル(MCT)」が6月で全線開通5年となるのを機に、環境省は全国に10路線ある「長距離自然歩道」の利用を呼びかける。東京―大阪間の野山をたどる国内初の「東海自然歩道」も完成から半世紀。ツアーや各種イベントで「長く歩く旅」の魅力をPRする。

長距離自然歩道は環境省が計画し、整備や管理は都道府県が担当する。計画中を含め、総延長は全国で約2万8千キロ。知名度がなく利用が低迷したり、自治体の財政難の影響で未整備区間が残っていたりする路線もある。環境省はMCTなどの節目で機運を盛り上げ、他路線の利用増や整備促進にもつなげる考えだ。

MCTは青森県八戸市から福島県相馬市までの豊かな里山や海岸をたどり、全長約千キロ。東日本大震災からの復興の一環で整備し、海外メディアもたびたび紹介。2023年度は推計12万人が訪れた。岩手県宮古市で6月に開く記念式典や、5～11月に各県で開催するウォーキングイベントで震災の記憶をつなぐ。



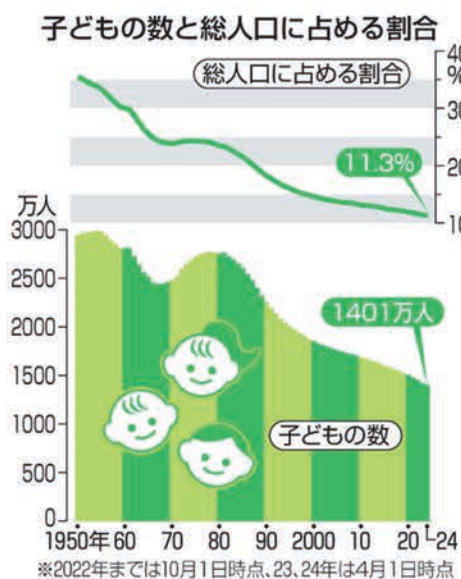
静岡県内の「東海自然歩道」と、ルートを示した標識 ▲

また、長大な歩道の整備や維持管理が自治体の重い負担となっていることから、環境省はあり方を検証する。本年度は東海自然歩道沿いの11都府県に聞き取りし、課題などを整理する考えだ。(R6.5.5 静岡新聞より)

【長距離自然歩道】1969年に当時の厚生省が東京―大阪をつなぐ歩道「東海自然歩道」の構想を発表。環境庁(現環境省)に引き継がれ、74年に整備が完了した。その後九州自然歩道、中国自然歩道などが続き、2019年に10本目の「東北太平洋岸自然歩道(みちのく潮風トレイル)」が完成した。体力や技術に応じてコースを決められ、各地の歴史、文化に触れることができる。

総務省統計 子どもの数 1401万人 最低更新 43年連続減少

「こどもの日」を前に総務省は5月4日、外国人を含む15歳未満の子どもの数(4月1日時点)が1401万人で、43年続けて減少したと発表した。前年より33万人少なく、総人口に占める割合は0.2ポイント低下して11.3%。人数、割合ともに比較可能な1950年以降最低を更新した。出生数の落ち込みによる少子化の進行がさらに鮮明になった。



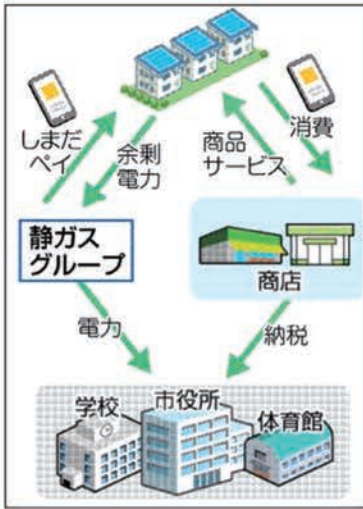
人口推計を基に算出した。男女別では、男子が718万人、女子が683万人。3歳ごとの年齢層別では年齢が下がるほど減り、12～14歳が317万人に対し、0～2歳は235万人だった。4月時点の都道府県別データは算出していないが、昨年10月1日時点の集計で見ると、全都道府県で前年より子どもが減少した。100万人を超えたのは東京、神奈川の2都県のみ。大阪は都道府県別の人口推計が始まった70年以降、初めて100万人を下回った。

子どもの割合が最も高いのは沖縄の16.1%。滋賀13.0%、佐賀12.9%と続いた。最も低いのは秋田の9.1%。次いで青森10.0%、北海道10.1%の順だった。静岡は11.4%。

国連のデータによると、推計時点は異なるものの、人口が4千万人以上の37カ国のうち、日本の子どもの割合は韓国(11.2%)に次いで2番目に低かった。子どもの数は、1954年の2989万人をピークに減少。第2次ベビーブーム(71～74年)で増えたが、82年から減り続けている。割合も75年からは、50年連続で低下している。(R6.5.5 静岡新聞より)



余剰電力 地域通貨で調達 静岡ガス、島田で新事業 公共施設に供給、経済循環促進



静岡ガスは4月23日、一般家庭の太陽光発電で生じる余剰電力を買い集め、地元の公共施設に送るサービスを島田市で開始したと発表した。各家庭への電気料金は、地元商店で活用できるデジタル地域通貨「しまだペイ」で支払う。通常よりも割高な買い取り価格を設定し、エネルギーと経済の地域循環を促進する。(R6.4.24 静岡新聞より)

調達した電力は市役所庁舎や小中学校、公民館など同市所有の47施設に分散して送る計画。同社によると、10年の固定買い取り制度(FIT)適用期間後は1キロワット時当たり7~9円程度で買収されるのが通常だが、同サービスは同13.2円分のしまだペイを付与する。一般家庭の余剰電力は年間3千~4千キロワット時とされ、月換算で2千~3千円ほどの通貨が支払われることになる。

対象は同市内の家庭のほか、同市への通勤者などを想定して周辺市町の住民からも売電を受け付ける。4月に運用を開始したしまだペイの登録店舗は、現時点で島田市内のドラッグストアや飲食店など20店舗。今後は売電料金以外でも通貨をチャージできる仕組みを整え、消費喚起に向けた市の金券事業に参加する約800店まで拡大を目指す。

静岡ガスと同市は20年、持続可能なまちづくりに向けた電力供給に関する協定を締結した。同社は他市町でも同様のサービス展開を検討する。担当者は「売電する意思を住民に持ってもらい、地域の電力を地域で使ってもらえる仕組みを広めたい」と語る。

灯台記念式典 御前崎 見守る光150年 災害、戦禍耐え未来へ継承

御前崎市の「御前崎灯台」が5月で初点灯から150周年を迎えた。明治政府によって建設された国内最初期の洋式灯台で、太平洋を照らし行き交う船舶を見守ってきた。3日、灯台前広場で記念式典が開かれ、出席した関係者らが灯台の歴史文化を次世代に継承していくことを誓った。(R6.5.4 静岡新聞より)

灯台は高さ22メートルで、英国人技師が設計した。基礎や階段には伊豆石が使われ、二重にれんがを積んだ円筒構造は建築物としての価値も高い。現在搭載の大型レンズは36キロ先まで光を放つ。外壁は白く、青空に向かって突き出るように建つことから“白亜の塔”の愛称で親しまれている。

過去には災害や戦禍を乗り越えてきた。1944年の東南海地震では、強い揺れで建物に亀裂が入ったが耐えた。太平洋戦争末期には米軍機の機銃掃射でレンズなどが大破し、無数の弾痕が刻まれたが、崩れることはなかった。御前崎灯台を守る会の斎藤正敏会長(75)は「明治から令和の時代まで住民の暮らしを支えてくれた。慣れ親しんだ風景で決して失ってはならない」と語る。

2021年8月には国の重要文化財に指定された。今も全国に16基ある見学が可能な「参観灯台」の一つで、多くの観光客が訪れる。下村勝市長は「市民の誇り。御前崎の未来も照らしてくれる」と述べ、観光資源として保存活用に力を入れていく考えを示した。



▲ 御前崎灯台150周年記念式典の様子

2024年3月 宅建ローン等の実績 (3/1~3/31)

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	51	56	79	186件
		金額	60億8,758万円(土地2、新築戸建151、中古戸建31、中古マンション2)			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	9	0	9件
		金額	2億3,133万円(土地購入新築2、新築戸建5、中古戸建2)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	1	3件
		金額	7,955万円(新築戸建1、中古戸建2)			

2024年4月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
4月5日	本部	会計帳票検査	(会計担当役員、担当副会長)
8日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
9日	本部	本監査・正副会長会	
10日	本部	全宅管理静岡支部 監査	
11日	本部	サポートセンター 監査	
〃	〃	正副会長会(拡大会議)	(支部機能移転関係)
12日	浜松	取引士法定講習	(受講者105名)
16日	本部	第1回 会務運営協議会	
〃	〃	サポートセンター 取締役会	
19日	本部	第1回 初級実務研修会	(受講者18名)
23日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	〃	正副会長会(拡大会議)	(支部機能移転関係)
24日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
〃	沼津	支部大会(東部)	
25日	沼津	取引士法定講習	(受講者86名)
〃	本部	第1回 理事会	
26日	静岡・浜松	5/30定時総会提出議題の審議 他 支部大会(中部・西部)	
平日毎日	本部	定例相談(受付総数)	(来館相談3件、電話相談260件)
Webシステムによる取引士法定講習(4月分)			(受講者36名)

2024年3月9日～4月18日の新入会者・退会者 第1回理事会(2024年4月25日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
(株)エスエージェント	黒木 早紀	黒木 早紀	411-0934	駿東郡長泉町下長窪57-2	055-916-5212	正会員	静岡県知事 (1)014795	東部
不動産Style(株)	小田島良弘	小田島良弘	410-0056	沼津市高島町24-16 1階	055-941-8877	正会員	静岡県知事 (1)014818	東部
(株)フロンティア 富士宮支店	土屋 浩一	土屋 浩一	418-0025	富士宮市前田町98	0544-78-0365	準会員	静岡県知事 (1)013505	東部
LUCKY HOME(株)	石川 彩	山田 浩史	422-8046	静岡市駿河区中島203-1 第二昌栄ビル3階G室	054-202-8166	正会員	静岡県知事 (1)014802	中部
トダホームサービス(株) アパメントダックス袋井店	林 陽子	林 陽子	437-0065	袋井市堀越1-10-6	0538-43-2345	準会員	静岡県知事 (1)014619	西部
トダホームサービス(株) アパメントダックス掛川店	榎木 正徳	榎木 正徳	436-0043	掛川市大池622-4	0537-23-6700	準会員	静岡県知事 (1)014619	西部
(株)INPET	飯嶋 正美	飯嶋 翔太	433-8112	浜松市中央区初生町330-1	053-568-9138	正会員	静岡県知事 (1)014796	西部
(株)Milky House	大石 晃弘	大石 晃弘	432-8061	浜松市中央区入野町19954-707	053-448-1117	正会員	静岡県知事 (1)014804	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	(有)中田次城不動産事務所	東部	トヨタホームふじ(株)	中部	静岡葵不動産(株)	西部	ヤマコープラン
	(株)後藤設計事務所		(株)米山モータース		(株)アトラス建設		(株)ラポール・サービス
	(株)四季プランニング		(株)ゆとり		エムジェイプランニング		
	三島プロパティーズ(株)	中部	清水農業協同組合 不動産センター 有度支店	西部	山下管財(有)		
	(有)青木不動産		(株)カラフルホームスタイル		(有)いいだ土地建物		

以上、新入会者8名、退会者17名、2024年4月18日現在の会員数は、2,621名



『静岡県宅建協会』

正会員入会申込者紹介キャンペーン

入会申込者の紹介で謝礼金 **3万円** を進呈します!!



令和6年度もキャンペーンを実施します！
ぜひ開業検討者をご紹介ください

【要 領】

1. 入会申込者とは

正会員（主たる事務所）のみとします。準会員（支店・営業所）は適用外とします。

2. 入会紹介者とは

静岡県宅建協会会員（正会員・準会員・賛助会員）

入会申込者1社に対して一人の紹介者とします。先順位の紹介者を優先適用しますので、後順位の方は紹介者にはなれません。なお宅建協会等の会費の未納や未解決の苦情申出がなされている場合は対象外となります。

3. 入会申込者の紹介時期、紹介の仕方

入会申込者が入会申込をする前に、協会本部に電話連絡した上で、「入会申込者紹介状」を、電子メール又はFAXで送信してもらいます。

入会申込者が入会申込をした後の紹介は受け付けません。紹介状の有効期間は、送信日の翌日から起算して原則90日間とします。

4. 紹介料

紹介料は3万円とし、入会手続き完了後に原則指定の会員名義口座に「振込」にてお支払いします。

5. キャンペーン実施期間（この間に紹介があったものを対象とします）

令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日

ご不明な点は下記までお問合せください。

お問い合わせ先

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠三丁目18番16号（静岡県不動産会館）

電話 054-246-1511 E-mail : hostmaster@shizuoka-takken.or.jp