

(毎月発行)

2024年(令和6年)7月号

定価110円(内消費税10円)
(公社)静岡県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部
静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)
TEL <054>246-1511(代)
<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

宅建しずおか

夏山シーズン到来：南アルプス 赤石岳

総会終了 ……2

宅建協会・保証協会「定時総会」を開催、宇野篤哉氏が会長三選
サポートセンター「定時株主総会」レポート

「スマイミー静岡」情報 ……6

LIFLE HOME'S の管理画面の活用について

取引紛争の事例と解決 ……8

【売 買】 契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められる
【その他】 隣家がセットバック部分の工作物等を撤去しないことは売却の阻害にあたる？

Topics ……10

大規模盛り土造成地 能登半島地震で崩落相次ぐ、相続放棄件数26万件 他

代理店を募集しています！ ……14

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！

地盤専門のパートナー ……15

地盤トラブルは、まとめてUGRにご相談ください！

防犯アプリを活用しよう ……16

静岡県警のどこでもポリスで安心・安全

地元静岡で受験できます！ ……17

不動産コンサルティング技能試験の実施概要

動画配信によるWEB講座で効率よく学習…受験対策「基礎教育講座」

Topics ……20

マンホール「ポケふた」県内に5種、災害応援にデジタル卓、天竜材でリノベ 他

お知らせ ……22

低廉な空家等の売買・賃貸に関して受け取れる報酬額(7月1日より)

提携金融機関より ……24

静岡県労働金庫

Vol.503



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

令和7年5月末日までに、「支部機能」を本部に移転・集約します

このたび当協会では、3支部(東部・中部・西部)の組織は残しながら、来年5月末日までに現支部事務所を閉鎖、その機能及び支部事務局を本部に移転・集約する「支部機能移転」を行います。会員の皆様におかれましては若干ご不便をお掛けする面もあろうかと思いますが、それを補うべくホームページ・SNS等ネットの最大限の活用による事務の効率化、固定費削減による協会運営の更なる健全化に努めるとともに、引き続き事業内容の充実を図って参りますので、ご理解ご協力をお願い申し上げます。詳細につきましては、協会ホームページ、メールマガジン等で都度お知らせ致します。

【宅建協会・保証協会】定時総会を開催



【役員改選】 宇野 篤哉 会長が三選

(公社)静岡県宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会静岡本部 両団体の「定時総会」が、去る5月30日・13時より、ホテルグランヒルズ静岡を会場に開催された。今年2年ごとの役員改選が行われた。現会長・宇野篤哉氏の三選が承認され、会長就任期間の制限3期6年の最後の2年間にスタートした。セレモニーでは、社会奉仕活動の一環として、静岡新聞社「愛の都市訪問」をはじめ、静岡骨髄バンクを推進する会、日本盲導犬協会、日本知的障がい者サッカー連盟、中部東海身体障害者野球連盟の5団体に対し、例年どおり寄付金が授与された。



▲宇野篤哉会長の新役員代表挨拶



▲来賓挨拶 (左から 落合慎悟 県議会議長、池ヶ谷弘巳 県くらし・環境部長、増田泰孝 県労働金庫理事長)



▲退任役員代表の挨拶 (佐々木富吉 前副会長)



▲県知事表彰受賞者 (左から 齋藤剛史、長谷川晃弘 両常務理事)

令和6・7年度 新役員体制 決まる！

(公社)静岡県宅地建物取引業協会 新役員【計46名】			
役職 \ 支部	東 部	中 部	西 部
会 長 (1)	宇野篤哉		
副 会 長 (4)	藤田昭一 杉山 正	小林靖彦	後藤尚貴
専務理事 (1)	榎本光作		
常務理事 (7)	石黒 巖	長谷川晃弘 中島 篤 松本裕文	小澤典良 齋藤剛史 内田 光
理 事 (29)	石川勝也 赤堀 祐 加藤正弘 鈴木一史 石山輝明 小野誠一郎 田中健一 鈴木直司 佐藤元彦 野口弘宣	稲葉秀隆 平岡利行 西川英司 渡辺久美 渡邊健一郎 八木一人 丸山満由美 坂本 繁 吉永教良	西郷航太 瀧本健司 萩田鎮哉 鈴木博文 河合秀和 天野尚紀 金田浩士 河合秀顕 本間啓一 寺西孝夫
監 事 (4)	佐藤 正	佐藤権一	澤木光吉
	笠井博正 (員外・税理士)		

(公社)全国宅地建物取引業保証協会静岡本部 新役員
【本部長】 宅建協会の会長
【副本部長】 宅建協会の副会長 4名
【専任幹事】 宅建協会の専務理事
【常任幹事】 宅建協会の常務理事 7名
【幹 事】 宅建協会の理事 29名
【監 査】 宅建協会の監事 4名
【計46名】

退 任 役 員【計7名】	
渡邊照芳 (理事・元副会長)	佐々木富吉 (理事・副会長)
小林 修 (元常務理事)	高橋 修 (理事)
清水ひとみ (理事)	平田文孝 (理事)
石川博敏 (監事)	

県知事表彰
長谷川晃弘 (常務理事)
齋藤剛史 (常務理事)



会長再任のご挨拶

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会 長 宇野 篤 哉

“Time flies” まさに光陰矢の如し です。
このように、この場をいただくのも3回目となりました。

昨年11月27日開催の理事会において、支部機能移転という大きな承認決議を頂きました。
私自身、今まで以上の責任を感じています。

『何としても達成し、いや、ただ達成するだけではなく、成功裏に収めなければならない。』
そのためにも、私に残された規程上許されている、もう1期2年間頑張りたい。
そう思い、マニフェストを提出し、3期目の会長職に手を挙げさせていただきました。

今期、2年間で完成形に持っていかなければならない前期からの継続事業、支部機能移転。
これからの静岡県宅建協会として何期か掛けてでも検討しなければならないテーマであろうこと。
それらを目標に掲げました。
是非とも役員をはじめ、会員・事務局職員、皆様のご理解とご協力頂きますよう、
何卒よろしくお願い申し上げます。(以下、趣意書(マニフェスト)より)

1. 支部機能移転の完結。

前文でも書かせていただきましたが、昨年11月27日の理事会において、令和7年5月末までに支部の機能を本部に移動することの決議を頂きました。
ありがとうございます。
ですが、実際に移動していただくためには、まだまだ決めていかなければならないことが山積しています。

1. 定款、規約、規程、細則等の、現在の協会運営、事業、体制との照会、精査、変更削除等の検討
度々話に上がる理事の数。委員会のあり方。もちろん、支部運営の変化に伴う支部大会、支部委員会等の開催方法や開催自体の必要性。もちろん本部も然り。
協会の今に適した、これからの則した形に変えていくこと。
それについて検討しなければならないと考えています。

1. 入会促進・退会抑制、他県協会との交流、役員と事務局との関係強化については継続
前期、特別委員会の一環で土業からの紹介制度や、愛知県宅建協会を視察訪問しました。
会員支援のための行政書士法人の存在。職員から役員への提案型運営。職員の担当業務の定期的配置移動。
静岡県宅建協会として、目から鱗の隣県の協会運営を目の当たりにし、同行頂いた役員職員みんなが、大小はあれインスパイアされたことと思います。
井の中の蛙。と言わせない静岡県宅建協会に居たい。
そう感じています。



株式会社 静岡宅建サポートセンター 第19期 定時株主総会開催

(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月30日(木) 10時30分よりホテルグランヒルズ静岡にて開催された。

サポートセンターは平成17年11月に会員への支援事業の提供を目的に設立され、今期が19回目の株主総会となる。不動産情報サイト『スマイミー静岡』の運営管理や、事務局を務める静岡県空き家対策推進協議会の活動についての報告が行われた。今期も引き続き、スマイミー静岡の優位性(「LIFULL HOME'S」への連動機能、「at home」へのスポット掲載機能)を広報し、利用会員数の増加に努め、不動産事業においては、静岡県の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を受けて、相談会受付業務や相談員の派遣、実施後の集計業務等を行う。



来賓には事業提携をしているアークシステムテクノロジーズ(株)定村代表取締役、全宅住宅ローン(株)、(株)宅建ファミリー共済、あいおいニッセイ同和損害保険(株)、UGRコーポレーション(株)、(株)LIFULL、アットホーム(株)にお越しいただき、祝辞をいただいた。



挨拶する 初澤代表取締役



事業報告をする 杉山取締役



挨拶するアークシステム
テクノロジーズ(株)
定村代表取締役

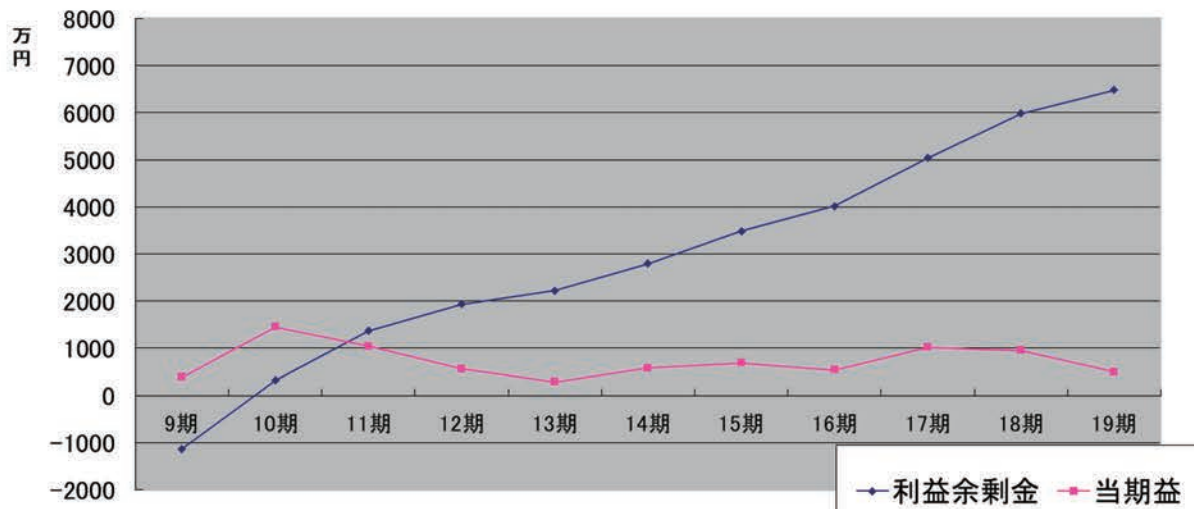
第19期(令和5年4月~令和6年3月)事業報告

平成17年11月に設立した(株)静岡宅建サポートセンターは、今期、通期で19年目を迎えた。株主および関係各位からご協力を賜りながら、(公社)静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援を目的に事業推進に取り組んだ。損害保険代理店業務は、あいおいニッセイ同和損保(株)の連携代理店全体の取扱保険料が約8,945万円となり、会員への代理店手数料は約2,000万円となった。全宅住宅ローン「フラット35」の斡旋業務は27件の実行件数となった。不動産情報サイト「スマイミー静岡」の運営においては、同サイトの最大のメリットである全国的な不動産情報サイトの「LIFULL HOME'S」への連動掲載の継続に加え、「at home」へのスポット掲載機能を付加し、利用促進に努めた。また、他の事業についても「(株)宅建ファミリー共済の借家人賠償保険」、「賃貸家賃保証システム」、「グリーンテスト(地盤調査・地中探査・土壌汚染調査)」、「セキュリティ」、「引越取次業務」など幅広い業務支援を推進した。

不動産事業部門についても、引き続き事業推進に取り組んだ。当社が事務局を務める「静岡県空き家対策推進協議会」は、事業者7団体にて一昨年7月に設立総会を開催し、静岡県の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を県より受け、相談員の派遣や当日の受付業務、実施後の集計業務等を行った。相談会は静岡県主催にて、現地開催12回、オンライン相談会3回で、合計15回実施した。



サポートセンター事業収支の推移



第20期(令和6年4月～令和7年3月)事業計画

㈱静岡宅建サポートセンターは、(公社)静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援機関として、不動産取引の関連事業において会員の収益に寄与出来るよう、また利便性向上のために、提携会社との業務連携および会員への周知を徹底するとともに、事業の充実を図り安定経営を目指す。より効率的な事務処理と営業活動を展開するため、引き続き宅建協会と連携を深め一体化した事業を行う。

損害保険代理店事業においては、あいおいニッセイ同和損保㈱との協調のもと、引き続き売買の住宅用火災保険で年間一定額以上の取り扱い見込みのある代理店向けの「宅建連携スキーム」の利用促進を図っていく。全宅住宅ローン㈱の代理店事業においては、長期、低金利の利点の周知徹底により、多くの会員への利用を促す。㈱宅建ファミリー共済のサポート事業については、少額短期保険募集人試験・代理店登録についてPRに努める。ふじさん宅建保証等の家賃保証業務については、広報誌「宅建しずおか」やホームページ等を通じて、賃貸事業者や賃貸仲介業者へのアピールを増やすように努める。他の事業においても引き続き会員周知を図り協力体制をとっていく。

『スマイミー静岡』の運営事業においては、全宅連の運営する「ハトマークサイト」や、「レイNZ」への連動に加え、全国的な不動産情報サイトの「LIFULL HOME'S」、「at home」にも連動掲載するシステムを継続し、会員が利用しやすいようシステム改良を進めていく。一般消費者へのPRはホームページ等を利用し行う。また、会員が安心してサイトを利用できるよう、引き続きヘルプデスクを設ける。

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』について

担当者が辞めてから
使い方が分から
なくなってしまった

「スマイミー静岡」
って何？

お腹が空いたので、
旬の桃を食べよう

他のサイトと比べて
費用はどうなの？

(1) 一度の物件登録で、スマイミー静岡から、大手情報サイト LIFULL HOME'S (ライフホームズ) への自動転送や、物件を選んで at home (アットホーム) への転送、レインズ転送が可能です。 ※at home への転送は有料オプションです。

(2) 静岡県宅建協会会員のためのサイトです。低料金でご利用いただけるので、掲載物件数によっては、大手サイトと直接契約するよりも、大分お得に。

(3) 自社が会員になっているかどうか分からない場合、使用方法が分からない場合、スマイミーヘルプデスクまでお電話ください。平日 9:00~17:00 TEL 054-246-1538

『LIFULL HOME'S』の管理画面の活用について

スマイミー静岡会員は、LIFULL HOME'S の管理画面を活用することができます。

※ 物件 30、物件 50、物件 100、物件 200 の料金プランをご利用の方が対象です。物件 30（スマイミーのみ）の料金プランではご利用いただけません。

LIFULL HOME'S Manager >

LIFULL HOME'Sへの物件登録や問合せ内容の確認、LIFULL HOME'Sに関する設定などのご利用はこちら

[LIFULL HOME'S Managerのご利用でお困りの方](#)

LIFULL HOME'S B2B >

無料でご利用可能！客付可物件の配信・検索・URL化・図面ダウンロードなどのご利用はこちら

[LIFULL HOME'S B2Bのご利用でお困りの方](#)

LIFULL HOME'S proにログイン後、BtoB（業者間）機能を活用することができます。（無料）
他社の物件もお客様に紹介しやすくなります。

賃貸 売買 会員情報 各種設定 チャットで質問する

物件新規登録 取扱物件一覧 お試し版 売却査定対応 問合せ対応 アクセスログ オプション設定

【賃貸】【売買】のタブを選んだあと、取り扱い物件一覧を左クリックすることで、スマイミーから連動掲載している物件のチェックができます。禁止文字等が使われている場合、検定エラーが表示されることがあります。

※LIFULL HOME'S の管理画面で行えるのは連動状況のチェックだけです。物件の登録や、修正については必ずスマイミー静岡から行うようにしてください。

売買	問合せ・課金状況
問合せ数	0件
メール	0件（未対応：0件を含む）

LIFULL HOME'S 経由のメールお問い合わせがあった場合、こちらから詳細を確認出来る場合があります。

売買	オプション利用状況
特別広告 付与ポイント数	0pt / 5pt 操作方法
パノラマ 表示物件数	0件 / 5件 操作方法



売買物件については、無料の特別広告ポイントが5ptあります。掲載物件に割り振ることで、当該物件の広告の露出を挙げるすることができます。（消費者が検索した時に、物件一覧の一番上にPR広告として表示されることがあります）
ポイントは無くならず、つけ変えることができますので、どんどん活用しましょう。

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





契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例

事案の概要

買主Xは、平成30年11月、売主業者Yとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に1回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年6月に2回目の中間金として1848万円、9月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Yがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Xは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Xは、2回目の中間金支払日の前である令和元年5月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Xは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればXの公的年金により所得が増えるので、融資額が3000万円ほどになる」とYによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してYとトラブルになった。

Xは、2回目の中間金1848万円の支払を拒否したうえ、令和元年9月1日、Yに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Yは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、XとYは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Xの代理人弁護士がY本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してYはXに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月6日、約定に基づく違約金1059万6000円（売買価格の20%）と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Xは、Yに対し、主位的請求として、詐欺（欺罔行為）または消費者契約法4条1項1号（不実告知）による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとともに、予備的請求として、令和元年9月1日にYに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審は、Yの欺罔行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示

が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況が存在していることが必要である。」として、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

判決の要旨

控訴審は、Xの欺罔行為や不実告知を棄却したが、手付解除については次のように判示してXの請求を認容し、中間金530万円の返金をYに命じた。

① Xは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをYに伝え、XとYはY所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Xは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定によれば、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立つとしても、上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

② Yは、手付解除の手続予定日にXがY本社に出頭せず、代わりに出頭したX代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Xが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後に合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Xが矛盾した態度を取ったということとはできない。

そして、Xは、書面をもって消費者契約法第4条1項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還を求めているが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めており、第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そうでなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である。

③ なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないと定めは法令上も契約書上もなく、Y所定の手続によっていないからといって、手付解除の意思表示がされていないということとはできない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



隣家が2項道路セットバック部分の工作物等を撤去せず、所有不動産の適正な価格での売却が阻害されたとする訴えが棄却された事例

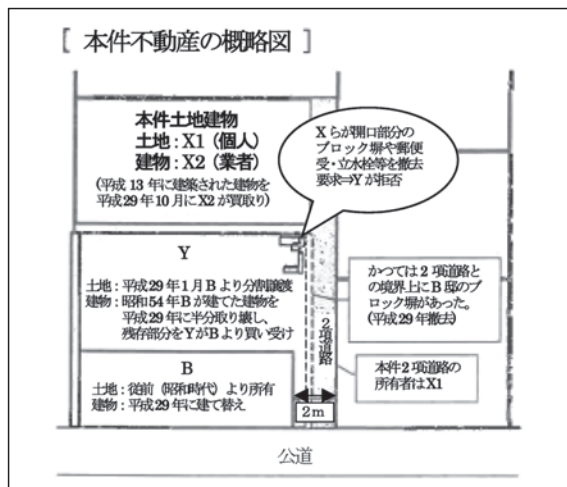
事案の概要

底地権者 X1（個人）と借地権者 X2（宅建業者）は、平成30年6月6日、本件土地（底地）及び借地権付き建物及び本件2項道路を訴外の宅建業者 A 社に売り渡す各売買契約を締結した。

その特約条項には、① X らが、私道の掘削及び通行に関する承諾書を Y から取得すること、② A 社が Y 所有の工作物（ブロック塀や郵便受け、立水栓等）を撤去し、X1 土地の実質有効な接道間口を 2m 以上確保した上、Y が今後接道間口上に工作物の造作等をしないことを了承する旨の覚書を X らが Y から取得することなどが定められ、上記の履行が困難な場合には A 社は売買契約を解除できるものとされた。

本件売買契約締結後、前記特約を履行すべく、X らが Y に対し、本件ブロック塀を撤去し、今後は接道間口上に工作物を造作しないことなどを求めたが、Y がこれに応じなかった。このため、X らは平成30年11月30日、A 社から本件各売買契約を解除された。

X らは、Y が所有する土地のセットバック部分上にブロック塀、郵便受け、立水栓、玄関石等を設置していることは建築基準法等に違反するものであり、隣接する X らの所有不動産の適正な価格での売却を阻害し、所有権を侵害したなどと主張して、Y に対し、不法行為に基づき、合計 1100 万円の損害賠償請求訴訟を提起した。



■本件土地は X1 が相続により取得したものであり、本件建物（平成13年建築）は、平成29年10月に X2 が X1 の親族より買受けて、X1 と賃貸借契約を締結したものであった。

■一方、Y の土地は元々 B 所有の一筆の土地であり、敷地全

体に B の建物（昭和54年建築）が建っていたが、分筆のうえ、Y 部分の建物を残し（B 部分は取り壊して建替え）、平成29年1月に Y が B より Y 部分の土地建物を買受けたものであった。

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。

もともと Y の建物は、昭和54年11月に建築された旧 B 建物の一部が残されたものであり、Y が本件土地を取得した平成29年1月当時、本件土地上には本件道路及び X2 土地との境界に沿ってブロック塀が設置されていた。しかも、X1 建物の建築計画概要書中の配置図には、X2 土地と本件土地との境界付近に「塀」の記載があることからすると、X2 建物が建築された平成13年9月当時、既に当該ブロック塀が設置されていたことが認められる。

これらに照らすと、本件土地上のブロック塀は、遅くとも旧 B 建物が建築された昭和54年11月頃までに設置され、これが平成29年1月頃まで残置されていたと認めるのが相当であり、旧 B 建物の建築時にセットバックが実施されて後退用地が出現したという事実を認めることはできない。

また、X らは、後退用地（セットバック部分）である本件土地上に本件ブロック塀が存在していること自体が建築基準法等に違反しているとか、X2 建物の建築時には X1 土地の接道間口を実質的に 2m 確保するため本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたなどとも主張する。

しかし、仮に本件土地上にブロック塀が設置されていることが建築基準法等に違反するとしても、そのことから直ちに Y が X らに対してブロック塀を除去すべき私法上の義務を負うことにはならないし、X2 建物の建築時に本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたとの事実を認めることもできない。そもそも、Y が承諾書や覚書の提出に応じず、X らと買主間の売買契約で定められた特約条項の履行が困難となり、本件各売買契約が解除されて X らが希望した価格での売却が実現できなかったからといって、Y が X らの所有不動産に係る所有権の権能自体を侵害したと認めることはできない。

また、X らは、本件ブロック塀及び本件各支障物件が設置されていることにより X らの日常生活に支障が生じていることについて具体的に主張立証をしておらず、本件全証拠によっても、X らの権利又は法律上保護される利益が侵害されたと認めることはできない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

大規模盛り土造成地 能登半島地震で崩落相次ぐ

■能登半島地震で、盛り土で造成された住宅地の崩壊が相次いだことが明らかになってきた。被害は震源から遠く離れた地域でも確認された。(毎日新聞 2024.4.4他)

大規模盛り土造成地、もろさを露呈

●「一気に崩れたよ、ガッガッガーッと」。能登半島地震が襲った際、七尾市南ケ丘町の住宅地では、民家が傾いて沈んでいく様子を近くに住む女性(80)が目撃していた。女性の自宅と同じ高さに建っていた住宅2棟は、地面が斜面のほうに崩れて建物が大きく傾き、1階部分は女性宅から見えないほど沈んでいった。住人は無事だったが、3か月が経った今も、一帯の16世帯に避難指示が出されたままだ。七尾市によると、この現場は国が「大規模盛り土造成地」と定義する大量の土で埋め立てた宅地に該当する。しかし市がそれを把握したのは、今回の被害が発生した後だった。造成は市により行われたが、1960年代後半よりも前に行われたため、十分な資料が残っていなかった。市が古い航空写真を確認したところ、以前は谷筋だったという。女性は、「うちはなんともなかったけれど、崩れた住宅とは紙一重。昔、そこが谷やったなんて知らなかった」と困惑の表情だ。

液状化現象も発生し、被害が拡大

●震源から離れた石川県かほく市大崎地区。地震から3か月経っても、住宅街の道路はうねり、電柱や家々は傾いたままだ。被害の多くが液状化によるものだ。自営業の中村勝則さん(62)は木造2階建ての自宅が約1.5m動き、基礎ごと沈んだ。建物自体に被害は少なく、水道管を修復して暮らすのが、再建築または改修の決断ができない。ずれた土地の境界画定や地盤改良に費用がかかるが、詳細がわからないためだ。液状化による被害は阪神大震災や熊本地震でも起きている。

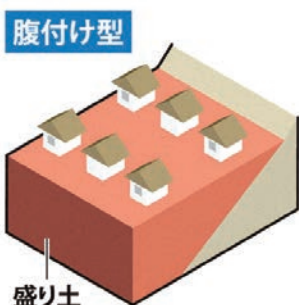
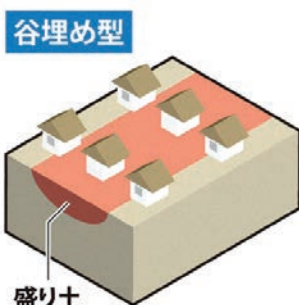
■宅地開発に伴う盛り土造成地の崩落は、大地震や豪雨災害の度に問題となってきた。国土交通省は2020年3月、3,000㎡以上の盛り土造成地は全国992自治体の約5万1000か所に上ると公表、宅建業者の重要事項説明書に「6. 造成宅地防災区域内か否か」の説明事項を新たに付け加えた。21年7月に熱海市で発生した盛り土崩落による土石流災害の後、政府は全国の自治体に盛り土の「総点検」の実施を通知した。しかし、能登半島地震で宅地が崩れた七尾市南ケ丘町の造成地は、大規模盛り土造成地の調査でも、総点検でも、対象から洩れていた。東京農工大の石川芳治名誉教授(砂防学)によると、大規模盛り土の調査には、費用と時間がかかる。加えて多くの住宅地は民有地のため、住民説明や調査費の自己負担が大きく立ちはだかるという。

排水機能の強化が必要

■金沢工業大の高原利幸准教授(地盤工学)によると、「1960、70年代に造成された古い盛り土造成地でも排水パイプが機能すれば被害の度合いは全く変わる。今回被害のあった造成地は排水設備が不十分だったか経年劣化している可能性がある」と言い、自治体による安全対策の強化を促す。

●大規模盛り土造成地は、国土地理院がウェブ上で公開している「重ねるハザードマップ」で確認できる。同じく「地理院地図Vector」では指定した場所の古い年代の「航空写真」を閲覧できるので造成前の写真を見て、付近一帯が山だった場合、現在の地図と重ねて自宅が谷筋にあれば危険性が高いことになる。高原准教授は、盛り土は規模の大小にかかわらず危険性がある。自分の住んでいる土地の成り立ちを確認してほしい」と勧める。

盛り土造成地のイメージ



2022年の相続放棄件数(全国)は26万件、過去最多

■亡くなった人の遺産を受け継がない「相続放棄」が年々増え、2022年は全国の家裁判所(家裁)で過去最多の26万497件が受理されたことが分かった。マイナスの遺産や、空き家となった実家の維持管理の負担を嫌ったり、疎遠な親族の遺産を受け取らなかったりする事例が目立つ。(静岡新聞 2024.2.10)

●民法は、人が死亡した場合、配偶者や子ら法律で定められた相続人は、預貯金や不動産などプラスの遺産だけでなく、借金や住宅ローン残債などマイナスの遺産も全て相続すると定めている。

これを避けるため、「相続の開始があったことを知った時から3か月以内」であれば、家庭裁判所に相続放棄を申し立てることができる。受理されれば

遺産の相続権は後順位の相続人に移る。本年4月から、相続した不動産の登記が義務化されたが、相続放棄した場合は対象外となる。司法統計によると、全国の家裁で受理件数が増え続け、15年以降は毎年増加、17年に20万件を超え、21年は25万1994件だった。

●相続に関する手続きを多く扱う弁護士法人「心」(本部：名古屋市)によると、親が亡くなり、子どもが地元を離れている場合、維持費や固定資産税の負担を嫌って実家の相続を放棄することが多い。

孤独死した人と疎遠な親族が

遺産を放棄する事例もある。大阪経済法科大の米山秀隆教授(住宅土地政策)によると、相続放棄の結果、放置された空き家は、最終的に行政が代執行して取り壊すことがあるが、公金支出という負担が生じる。相続放棄とは別に、不要な土地の所有権を国に返す「相続土地国庫帰属制度」が昨年始まったものの、「更地でなければならない、10年分の管理費相当額を納付しなければならない」など条件が厳しく、利用は広がっていない。人口減少

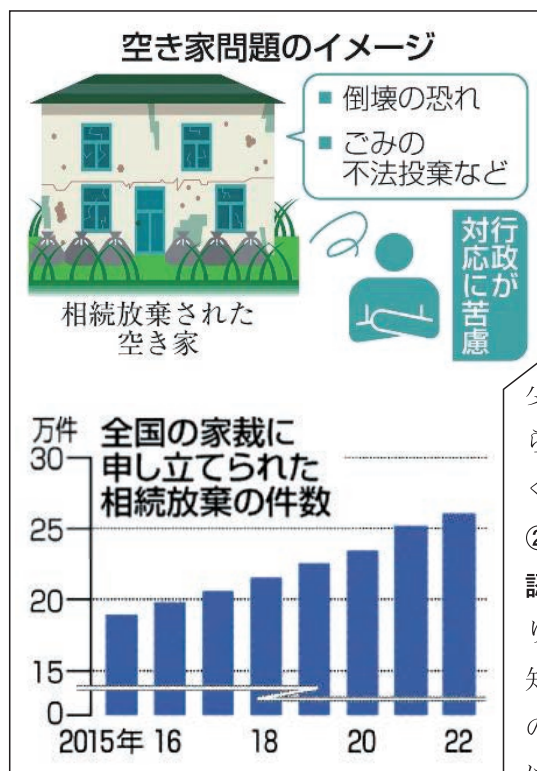
などにより、景観や治安の面で地域に悪影響を及ぼす空き家問題は今後も深刻化する可能性がある。米山教授は、「相続土地国庫帰属制度を拡充して多彩なケースで引き取るなど、国は管理の行き届かない土地や不動産を減らすための施策を打ち出す必要がある」と提言する。

相続放棄が認められないケースも!!

①「故人の財産を1つでも処分すると相続放棄が認められない」…弁護士法人「心」によると、このケースでよくあるのが、亡くなった人の預貯金を葬儀費用に充てた場合。同法人の大沢耕平弁護士は、「葬儀費用に充てた金額がごく少額だったため、相続放棄が後から認められた裁判例もあるが、あくまで例外だ」と指摘する。

②「3か月を過ぎると相続放棄が認められない」…親族が亡くなり、自身がその相続人になったと知った時から3か月である。交流のなかった親族が孤独死した場合は、一般的に警察から連絡が来る。

自治体が火葬を終えていることも多く、遺骨の引き取りも同時に求められる。親族がどんな財産や借金を抱えているのか、その時点では分からないので、まごまごしていれば3か月はあっという間に過ぎてしまう。同法人の石井浩一弁護士は「昨年、相続放棄に関する依頼が全国の事務所に約800件寄せられたが、遺産の詳細を調べるのは難易度が高く、借金が後から判明することもある。困ったら早めに相談してほしい」と語っている。



地籍調査 所有者の返答なくとも「みなし」で確定

■国土交通省は不動産取引の基礎情報になる土地の境界や面積を定めやすくする。市町が主体となって行う“地籍調査”は、現在は所有者の立ち会いが原則必要で、それが境界を決めるハードル(障壁)となっていた。それを行政の調査で一定の手続きを経た場合、所有者と連絡が取れなくとも測量結果を登記簿に反映できるようにする。地籍調査が行われれば地図(公図)が更新される。(日本経済新聞2024. 3. 9)

所有者の現地立ち会い・図面の確認

●登記所に備え付けられている地図(公図)は明治時代の地租改正の時に作成されたもので、不正確なものが多い。このため国土調査法に基づき、1951年から土地の区画(筆)ごとの境界や面積を確定させる「地籍調査」が続いている。市区町村が主体となって測量し正確な地図に修正している。調査で境界や面積を確定する場合には、省令で、所有者による現地調査立ち会いや図面の確認が必要と定めているが、国交省はこの省令を年内に改正し、所有者の確認が得られない場合でも調査を完了できる仕組みを2024年度中にも整備する。

所有者の返答なければ確認したとみなす

◆具体的には調査への協力依頼を3回程度通知し、反応がない場合は測量図など客観的資料に基づいた境界の図案を送付。さらに20日過ぎても所有者から意見がなければ境界を確認したとみなす流れを想定する。所有者へ確実に通知するため最低1回は書留の活用を検討する。

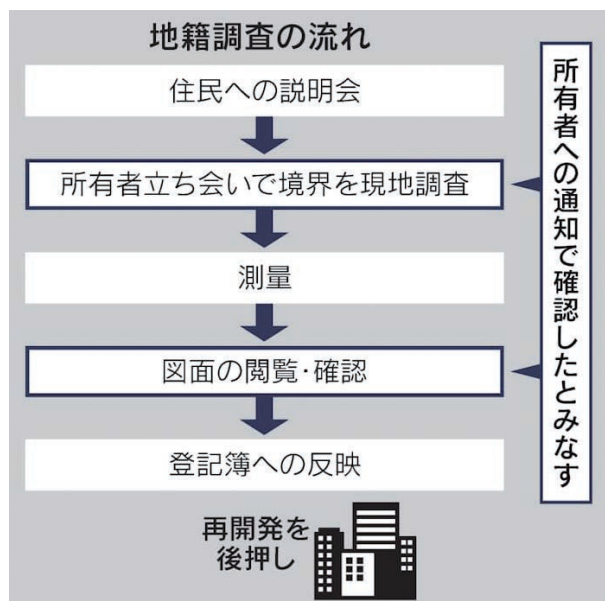
◆近年問題になっている所有者不明の土地については、正確な測量図といった客観的資料があれば市区町村と法務局の協議で境界案を定められる別の手続きを活用する。

■見直しの背景には、地籍調査の遅れがある。国交省は面積ベースの実施率目標を2019年度に57%としていたが、22年度末時点で52%にとどまる。所有者の協力が得られず境界を定められなかった土地は22年度だけでも約9200区画あった。地籍調査が進んでいないエリアでの用地取得は境界の調整に手間がかかり、再開発への影響も大きい。国交省によると、23年開業の「麻布台ヒルズ」は事業区画の地籍調査が当時終わっておらず、境界や所有者をはっきりさせる作業に約10年を要した。

災害に備える意義もある。東日本大震災で津波被害があった岩手県宮古市での集団移転事業では、移転候補地が地籍調査済みだったため測量作業が要らず、約8か月の事業短縮につながった。同県釜石市の市街地復興も事業期間を1年短くできたという。東京大の清水英範名誉教授(社会基盤学)は、「地籍調査は土地の権利の根幹にかかわるもので、再開発や災害時の復旧・復興など様々な事業を進める上で不可欠だ。多様な手段を用いて、調査を加速させる必要がある」と指摘する。

地籍調査の進捗率 全国平均は52%

●調査実施率は地域差が大きい。都道府県別では佐賀、沖縄、青森で90%を超える一方、京都や大阪は1割程度。東京、静岡は25%と全国平均の半分程度にとどまる。都市部では土地の区画が細分化され複雑な作業が求められる傾向がある。国交省は効率化に向け、航空機からのレーザー照射による測量方法の導入や、境界を決める手続きの「みなし制度」を市区町村に促す。



先進教育・開業支援などで地方市町の14%が流入増

■少子高齢化とともに人口流出が加速する地方圏で移住者ら新たな住民の呼び込みに成功している市町がある。10年前に比べて人口流入が増えた市町は地方の1割超。沖縄県や高知県などは2～4割を占めた。(日本経済新聞 2024. 3. 16)

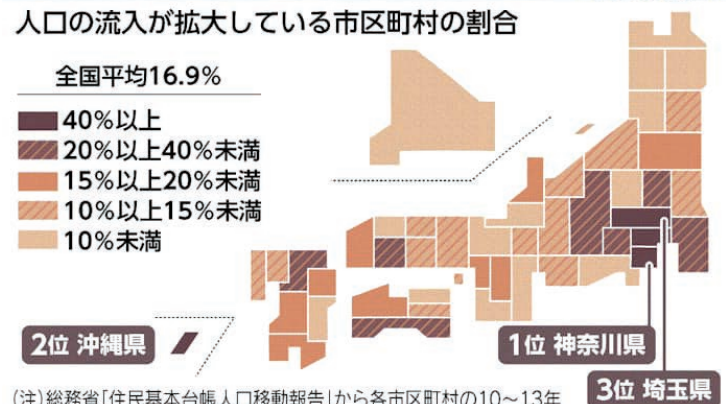
●コロナ禍で一時期減った東京圏への人口流入が再び拡大。それ以上に地方圏の人口流出が目立つが、地方でも流入増の市町がある。総務省の人口異動報告で20～23年と10～13年の日本人の転入転出数を比べ、転入超過が増えたか・転出超過が転入超過に変わった市町は東京圏を除く地方で14%、207市町あった。道府県別では、沖縄、福岡、高知、山梨、長野が高い。自然環境や暮らしやすさに加え、移住支援策が奏功しているところもある。

◆福岡県南部にある人口約1万6000人の大刀洗町は、所得などの条件を満たせば2～3LDKが月5万円前後という町営賃貸マンションを16年から民間資金の活用などにより3棟整備。保育料は第3子から無料としている。民間の街の幸福度調査

で23年に九州・沖縄地域の首位となった。

国の地方創生関連の交付金もあり、子育てや移住への支援を強める自治体は多い。子どもの医療費助成は広がり、23年4月時点で、市区町村の7割が18歳までを対象とする。今や人を引き寄せるには経済支援だけでは差がつきにくい。

◆転入超過が約200人だった高知県香美市は教育で独自色を出した。探究心に富んだ子どもを育てる教育プログラム「国際バカロレア」を21年に市立大宮小学校に国内の公立小で初めて導入。入学を目的とした移住相談が37件寄せられ、6世帯が移り住んだ。同市は豊かな自然に加え、交通の利便性も評価され人気が高い。市内のNPO法人いなかみと連携して移住相談や現地案内に応じ、住宅確保へ



(注)総務省「住民基本台帳人口移動報告」から各市区町村の10～13年と20～23年の日本人の転入超過数を比較。超過数が増加もしくはマイナスからプラスに転じた数から算出

		転入超過数が増加		マイナスからプラス	
		2010～13年	20～23	10～13年	20～23
沖縄県 (43.9%)	南城市	1056人	2334	宮古島市 ▲304人	1000
	うるま市	671	1722	名護市 ▲19	717
福岡県 (28.3)	福岡市	3万3925	3万8835	糸島市 ▲318	3185
	筑紫野市	521	2634	大刀洗町 ▲197	292
高知県 (23.5)	芸西村	38	41	香美市 ▲96	211
				日高村 ▲138	59
山梨県 (22.2)	北杜市	757	797	南アルプス市 ▲195	940
	富士河口湖町	193	258	甲斐市 ▲366	680
長野県 (22.1)	軽井沢町	890	1481	須坂市 ▲244	325
	松本市	1052	1169	小諸市 ▲354	273

(注)日本人の転入超過数。▲はマイナス。県名のカッコ内は超過数が20～23年に増加もしくはマイナスからプラスに転じた市区町村の割合

空き家の発掘に力を入れる。

◆長野県小諸市はカフェなどの開業希望者から注目を集める。けん引役は市職員や飲食店シェフら有志約20人の「おしゃれ田舎プロジェクト」。19年から空き店舗の仲介などに取り組み、移住者を含め30件以上の開業の夢を適えた。発起人の一人で市職員の高野慎吾さんは「まず空き店舗を減らし若い人が出かけたくなる街にしたい」と話す。情報発信や店舗のイベント開催、地域住民への引き合わせなどに協力する。

■本県は5.7%で全国順位41位だ。浜松市は、本県では数少ない流入拡大の市町の一つ。市は公式就職支援サイト「浜松就職・転職ナビJOBはま！」を運営。仕事の受け皿を用意し、「U・I・Jターン」を狙っている。登録企業数は製造業などを中心に約2300社、登録求職者は約4000人。同市の担当者は「人手不足な優良企業も多い。魅力的な働き口を提供し、移住・定住につなげたい」と話している。



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



株式会社宅建ファミリー共済

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

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では **賃貸住宅入居者向け家財保険**の

代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・
飲食店)もあります!

会員さまがご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

全国47都道府県の
宅建協会さまと提携

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

簡単

事務処理が簡単
パソコンが苦手な方も安心!

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

便利

事務に関するお問い合わせは、
365日【平日・土日・祝日】
9時～20時まで
オペレーターが対応します。

販売にあたってノルマはありません。

多彩な契約方式で
事務負担を軽減!*

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

*取扱いには各種条件があります。

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

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

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ
電話	()	FAX	()
送付先住所	(〒 -)	メールアドレス	@
		損害保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい
		少額短期保険代理店をしている	<input type="radio"/> 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、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

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

ミーマイ80
Me-my80
ミーマイ200
Me-my200

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



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」もごさいます。

<https://greentest.jp>

ご提案無料

お見積無料

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



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



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

ホームページも
ぜひご覧ください



UGR 検索

静岡県警の防犯アプリ

どこでもポリス

静岡県警察公式の防犯アプリ「どこでもポリス」は、静岡県内の身近な犯罪、特殊詐欺情報、不審者情報や交通事故情報をマップ表示するほか、**防犯ブザー・ちかん対策機能**を搭載しています。あらかじめ登録したメンバーと現在地の送受信も可能です。みなさんの安全・安心な暮らしをお手伝いする新しいツールとしてご利用ください。

(静岡県警 エスピーくん)



安全・安心を持ち歩こう!

犯罪、不審者や
交通事故情報を
マップ表示

あなたも気軽に
防犯活動!
まちをパトロール

2023年
2月1日
リリース!



ちかんや不審者を
ブザーと光で
撃退!

これで安心!
現在地情報も
送りあえる!

どこでもポリス



アプリの
ダウンロードは
こちらから

(静岡県警 シズカちゃん)

静岡県警察本部
生活安全部 生活安全企画課
054-271-0110 (代表)




二次元コード (iOS 版)



二次元コード (Android 版)

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

 **資格を活かそう！**
 「不動産特定共同事業の管理者」になる

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

動画配信による WEB講座で 効率よく学習!



令和6年度

「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適

基礎教育講座 の開講日程と受講申込方法

2003年10月に「静岡県不動産コンサルティング協議会」が設立されて以来、不動産コンサルティング技能試験の受験対策講座である「基礎教育」は、講師による集合教育形式で開催して参りましたが、コロナ禍によりネット環境を利用したりリモート研修等が急速に普及したことから、2021年度より場所や時間に捉われない **WEB 講座** を取り入れました。また、**静岡県不動産会館** が同技能試験の受験会場となっていますので、地元での受験が可能です。早速、本年度の受験対策となる「基礎教育講座」の概要をお知らせします。



基礎教育講座とは・・・

不動産コンサルティング「基礎教育講座」は、現に就業しているすべての宅地建物取引士を対象に実施するもので、コンサルティング業務の基礎的な知識・技能の修得を図ることを目的としています。【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目で構成され、毎年11月に実施される「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適です。

～ WEB 講座のメリット ～

時間や場所を問わずに学習できます。ネット環境さえあれば、パソコンやモバイル機器を使用して、自分の好きな場所、都合のよい時間に勉強できます。例えば、出張中の列車の中でも時間を有効に使って勉強できます。



集合研修の場合、受講できるのは基本的に1度きりですが、WEB 講座なら、必要に応じて同じ内容を何度でも受講する反復学習が可能です。反復することで理解を深められることから学習効果が高く、これはWEB 講座ならではの大きなメリットです。

受講料

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目セット

21,000円 (基本テキスト付き・消費税込み)

配信される動画は、「基本テキスト」の解説が中心ですので、コンサルティングを初めて学ぶ方にもお勧めです。



講座実施スケジュール

1. 受講者の募集 7月1日(月)～8月30日(金)

- ① 下記「受講申込書」に必要事項をご記入の上、FAX でお申し込みください。
- ② 受講料は、振り込みでお願いします。(現金での受付は致しません)
- ③ 追って、「基本テキスト」3冊を宅配便でお送りします。

2. 受講方法の案内メール

(公財)不動産流通推進センターより、受講申込書に記載されたメールアドレス宛てに、受講方法や個別のパスワード等がデータ送信されます。

3. 受講期間(動画配信期間) 8月26日(月)～11月10日(日)

この期間に動画が配信されますので、同期間内であれば何度でも視聴可能です。

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】各コースとも、50分×6時限=300分 の動画が配信されます。

FAX (054) 245-9730

令和6年度 不動産コンサルティング **基礎教育講座** **受講申込書**

令和6年__月__日

(1) 受講料 21,000 円を、次の指定口座にお振り込み下さい。(振込手数料は各自ご負担願います)

受講料振込先	しずおか焼津信用金庫 本店 (普)996058 静岡県不動産コンサルティング協議会 会長 宇野篤哉 (うの あつや)
振込依頼人名 (法人名も可)	
振込依頼日	令和6年 月 日

(2) 動画視聴に必要な下記事項について、もれなくご記入下さい。(メールアドレスは必ずご記入ください)

フリガナ		生年月日	連絡先 (○で囲む)
受講者氏名	(姓) (名)	(西暦) 年 月 日	1. 自宅 2. 勤務先
現住所 (自宅)	〒 -	TEL () - 携帯 () -	
勤務先・商号			
事務所所在地	〒 -	TEL () - FAX () -	
メールアドレス	@		
受講予定の端末	(○で囲む) 1. パソコン 2. タブレット 3. スマホ 4. 未定・その他		
所属団体	(○で囲む) 静岡県宅建協会・全日協会静岡県本部・静岡県都市開発協会・その他 ()		

マンホール「ポケふた」県内に5種 鈴木知事 初の対外公務はピカチュウと 相乗効果で地域盛り上げ

ゲームやアニメが世界的な人気を誇る「ポケットモンスター」のキャラクターがデザインされたマンホールのふた「ポケふた」が県内5カ所に設置されることになり、5月31日、県庁で5種類のふたが披露された。初の対外公務となった鈴木康友知事は「ポケモンと本県の相乗効果で地域が盛り上がれば」と観光誘客に期待を込めた。(R6.6.1 静岡新聞より)



ポケふたは、株式会社「ポケモン」(東京都)が地域とポケモンの魅力を生かした地域振興を目指し、34都道府県に342種類を寄贈してきた。本県の5種類が新たに加わり、静岡市、浜松市、沼津市、富士市、伊豆市に6月中旬に設置を完了するという。31日はピカチュウが同席し、県庁内のポケモンファンも見守る中で除幕が行われた。鈴木知事は「それぞれの都市をイメージした唯一無二のもの。県内には食材、景観、歴史文化など素晴らしい資源がある。ポケモンと県の魅力を合わせて楽しんでほしい」と多数の来訪を願った。

県地域振興課によると、市町から数多くの設置希望がある中、同社と設置場所を選定し、場所に合わせてデザインが決まったという。富士市に設置されるポケふたは、伝説のポケモンと呼ばれる「ファイヤー」が赤富士の前を飛ぶデザイン。沼津市には、深海魚にちなんだポケモン3体のふたが設置される。ポケモン社の担当者は「デザインの理由や意図は公表していない。想像して楽しんで」と話した。

設置場所とポケモンの種類は次の通り。

駿府城公園二ノ丸橋(静岡市葵区、ムクホーク・フシギソウ)、浜松市ギャラリーモール「ソラモ」(同市中央区、メロエッタ・シビルドン)、沼津港大型展望水門「びゅうお」(沼津市、ハンテール・ジーランス・サクラビス)、道の駅富士川楽座(富士市、ファイヤー)、修善寺温泉独鈷の湯公園(伊豆市、ヤンチャム・ゴロンダ)

災害応援にデジタル卓 **消防庁導入** 情報共有強化し指揮



総務省消防庁は大規模災害に備え、テーブルに埋め込んだ大画面のタッチパネルに被災現場の状況や地図、現場映像などを一括表示できる「デジタル作戦卓」を導入する。災害時に応援に入って指揮を執る部隊での使用を念頭に、2024年度に札幌や京都など全国の9消防本部に配備。現場とリアルタイムで情報共有し、迅速で的確な救助活動につなげる。(R6.6.9 静岡新聞より)

被災地以外の自治体から応援に駆け付ける「緊急消防援助隊」の活動を想定。都道府県庁などに設けた本部で現場の状況を把握し、救助活動の方針を決める「統括指揮支援隊」を担うことがある政令市の消防本部が活用する。

大画面で示した地図に、土砂災害などの発生情報や援助隊の出動状況、活動内容を表示。タブレット端末などで現場とリアルタイムで情報共有するほか、火災や倒壊した建物の映像などを送ってもらい、増援や移動の判断材料にする。

現在の支援部隊は、ホワイトボードや紙の地図に情報を書き込み、電話や無線で出動中の部隊と個別にやりとりすることが多く、情報共有の迅速化が課題だった。総務省消防庁の担当者は「デジタル技術も活用し、効果的な活動を展開していきたい」と話した。

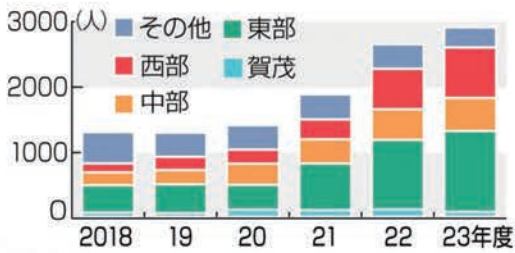
静岡県内移住 最多更新 4年連続 前年度比 9.7%増 2890人 首都圏に近い東部が4割超

(R6.6.1 静岡新聞より)

静岡県は5月31日、行政の支援制度を利用して2023年度に県内へ移住した人が2890人(前年度比9.7%増)と、4年連続で過去最多を更新したと発表した。地域別では首都圏へのアクセスが良い県東部地域(賀茂地区を除く)が42%を占め、新型コロナウイルス禍後もテレワークなどで出社回数を減らす企業が多いことが県内移住増につながった。

移住者(世帯主)を年代別で見ると、最多は30代の34%、次いで20代31.7%、40代14.6%と、20~40代の子育て世代が全体の8割を占めた。東京圏からの移住者は64.6%に上り、中京圏は14.9%、関西圏は4.9%だった。

県外から県内への移住者数の推移



市町別では、浜松市が545人(155人増)で最も多く、沼津市378人、静岡市271人、富士市216人、三島市158人と続いた。県によると、浜松市は移住コーディネーターによる現地受け入れ態勢を強化したり、住宅取得などの補助制度を充実させたりした施策が奏功したという。

移住相談件数も1万4405件(前年度6.7%増)で過去最多だった。県によると、移住者数全体の伸び率はコロナ禍で大きく伸びた22年度に比べ鈍化した。担当者は「市町と連携してきめ細かな相談対応や情報発信に注力し、移住者を呼び込みたい」と話した。

中古家屋 天竜材でリノベ 価値高めて再販本格化

住宅建設や不動産業を手がける三立木材(浜松市天竜区)が、中古物件の再販事業を本格化させる。空き家問題の深刻化や耐震性能への関心向上を背景に、物件売却や改修のニーズに対応。天竜材で施工して価値を高めた一戸建て住宅を幅広い層に供給することで、収益力強化を図る。

(R6.6.6 静岡新聞より)

同社は事業強化にあたり、買い取った同区二俣町の築52年の2階建て家屋を「リノベーションモデルハウス」として公開した。同家屋を大規模に改修して吹き抜け構造を導入する。天竜材で骨組みを作り、補強材を取り付けるなどして耐震性能を高め、太陽光発電設備やスピーカーで住宅設備を操作できるIoT(モノのインターネット)機能を盛り込むなど居住環境を向上させる。



一般的に改修は個人宅で行うため、工事風景の公開は難しい。同社はモデルハウスを所有して顧客を案内することで、断熱施工や耐震工事の過程を示し、

中古住宅への理解促進につなげる。老朽家屋で確認が必要な不具合のポイントを伝え、個別相談を行う勉強会も開いている。

市内では終活や介護施設入居に伴い、住まいの売却を考える高齢世帯が増えている。実需層では価格面から新築を敬遠する動きがある一方、2千万~3500万円ほどの中古物件の需要は底堅い。同社は各地の遊休物件を買い取って改修することで、子育て世帯からシニアまで幅広い層からの引き合いに応える。

資材高騰などで県内の住宅着工戸数が減少する市況を受け、一定の利益率を見込めるリノベーション事業に商機を見いだす。同社の2024年3月期の売上高は約10億円。その内1割未満の中古物件再販事業を、数年後に2割まで伸ばす計画だ。

倒壊の危険性がある「特定空き家」になる前に、物件の利活用や撤去を促す改正空き家対策特別措置法が23年に施行され、老朽家屋の改修や相続への関心は高まっている。河島由典社長は「耐震性能強化など現住居の改修に興味を持つ顧客も多い。さまざまな状況に合わせて空き家問題に対応していきたい」と話す。

▲ 施工風景を紹介するリノベーションモデルハウス。天竜材を用いて大規模に改修している(浜松市天竜区)

お知らせ 空家等の売買に関して受け取れる報酬額

報酬額規定第七に記載された上記報酬額が、本年7月1日以降、次のように改正されました。

従来の規定(改正前)	本年7月1日以降(改正後)
<p>告示第七 低廉な空家等の売買における特例</p> <p>低廉な空家等〔売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする)が400万円以下の宅地または建物をいう。以下「空家等」という〕の売買の媒介であって、通常の売買と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が依頼者(空家等の売主である依頼者に限る)から受けることのできる報酬の額は、告示第二の規定にかかわらず、18万円の1.1倍に相当する金額を上限とする。</p>	<p>告示第七 低廉な空家等の売買における特例</p> <p>低廉な空家等〔売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする)が800万円以下の宅地または建物をいう。以下「空家等」という〕の売買については、宅地建物取引業者は、告示第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受領できる。当該依頼者から受ける報酬の額は、30万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。</p>

《ポイント》① 空家等の「等」には、中古住宅や空き地(更地)も含まれると解釈してよい。

- ② 800万円以下の空家等の売買で受領できる媒介報酬は、売主からも買主からも30万円の1.1倍までOK。例えば、200万円で中古マンション売買を媒介した場合の報酬額は、
 ● 売主からも買主からも、30万円の1.1倍=33万円まで受領できる。

お知らせ 空家等の貸借に関して受け取れる報酬額

報酬額規定に本年7月1日以降、告示第九が創設されました。

従来の規定(今後有効)	本年7月1日以降(改正後)
<p>告示第四 貸借の媒介に関する報酬の額</p> <p>宅地建物取引業者が宅地建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬額の合計額は、当該宅地建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする)の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。</p> <p>居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるにあたって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。</p>	<p>告示第九 長期の空家等の貸借の媒介における(創設) 報酬額の特例</p> <p>長期の空家等(現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地または建物をいう)の貸借の媒介に関して、宅地建物取引業者は、借主である依頼者から受ける報酬の額が借賃の1か月分以内(居住用の場合は0.5か月以内=媒介の依頼を受けるに当たり借主の承諾を得ている場合を除く)である場合に限り、第四の規定により算出した金額を超えて、合計で借賃の2か月分までの範囲で報酬を受けられることとする。</p>

《ポイント》少なくとも1年を超える期間 居住者が不在となっている戸建ての空き家や分譲マンションの空き室の賃貸借について、借主から借賃1.1か月分の報酬を受領した上で、貸主からも報酬として借賃1.1か月分、合計2.2か月分まで受領できる。



甘味たっぷり 初夏の楽しみ 森町「甘々娘」本格収穫

トウモロコシの栽培が盛んな森町で5月24日、特産品種「甘々娘(かんかんむすめ)」の本格的な収穫が始まった。同町谷中の遠州森鈴木農園では初夏を告げる採れたてのトウモロコシが直売所に並び、早朝から大勢のファンが買い求めた。

町内最大規模の約16万平方メートルでトウモロコシを栽培する同農園では午前4時半ごろから収穫作業を開始。従業員が手際よくもぎ取り、直売所の前に昨日午後7時から列を作って購入を待ち望むファンに初日は約2万本を販売した。午前1



時から並んでいるという浜松市の運送業野中祐助さん(40)は「毎年の楽しみ。今年も家族や同僚に配っておいしくいただきたい」と笑みを浮かべた。

抜群の甘みと粒の柔らかさが特徴で、市場に出回りにくい希少性から県内外に根強いファンが多い。鈴木弥社長によると、「今年は寒暖差があるため糖度がしっかりと乗り、例年よりも甘く仕上がった」という。

町内のトウモロコシの収穫期は7月いっぱい続く見通し。収穫期には例年、盗難被害が相次ぐことから、袋井署やJAが警戒を強化する。

(R6.5.25 静岡新聞より)

◀ 夜明けとともに収穫が始まった森町特産のトウモロコシ「甘々娘」

2024年5月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
5月8日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	〃	第2回 理事会	(役員改選)
9日	本部	県空き家対策推進協議会 監査	
10日	静岡	県社会保険労務士会 総会	
〃	本部	県住宅振興協議会 監査	
14日	静岡	取引士法定講習	(受講者86名)
〃	名古屋	東海公取協 正副会長会・理事会	
17日	本部	正副会長会 (支部機能移転関係拡大会議)	
20日	本部	県空き家対策推進協議会 連絡会議	
22日	静岡	県暴力追放組織事務局責任者連絡会議	
23日	本部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	〃	県不動産コンサルティング協議会 理事会	
24日	沼津	取引士法定講習	(受講者76名)
〃	〃	県行政書士会 総会	
25日	静岡	県司法書士会 総会	
27日	本部	苦情解決業務委員会	
28日	本部	正副会長会 (支部機能移転関係拡大会議)	
30日	静岡	サポートセンター 株主総会	
〃	〃	定時総会 (宅建協会・保証協会)、セレモニー	
31日	静岡	県土地家屋調査士会 総会	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談269件)
Webシステムによる取引士法定講習 (5月分)			(受講者63名)

2024年4月 宅建ローン等の実績 (4/1~4/30)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	29	36	31	—	96件
	金額	32億5,787万円 (新築戸建75、中古戸建18、中古マンション3)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	7	0	—	7件
	金額	2億109万円 (土地購入新築1、新築戸建3、中古戸建2、中古マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	0	0	2	2件
	金額	4,350万円 (中古戸建2)				

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。