(毎月発行)

2024年(令和6年)8月号

毛建しずるか

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

夏、真っ盛り! 岩地海水浴場(松崎町観光協会 ホームページより)

取引紛争の事例と解決 …4 [売買] 既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を含める合意があったとする買主だが? [賃貸] 賃借人の「彼女」が使者として賃貸借契約等を締結したとする保証会社の主張は?

Topics ···6

「放置空き家」<mark>深刻化</mark> 空き家は全国に 848 万戸 公共施設の<mark>指定管理</mark> 他

提携金融機関より …10

「スマイミー静岡」情報 …

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

機能紹介・・・スマイミー静岡から連動可能なサイト

Topics ···12

いつどこで起こるかわからない地震に「地震保険」で備えましょう

全宅住宅ローン(株)・全宅ファイナンス(株)より …18

「フラット35」「フラット50」買取再販ローン「希望」のご案内

Topics ···20

空き地 荒廃防止へ新制度 ストックヤード登録制度「使い道確保 優先を」 他

Vol. 504



人と住まいを、笑顔でつなぐ。

2025年「業務手帳」 注文受付中!

- ① 全宅連:リアルパートナー・ダイアリー (420円税込み)
- ② 住宅新報:不動産日記 (1.020 円 税込みの予定)

申込みは所属支部へ【メ切:8月8日(木)】



地図から、物件を探す機能を実装いたしました。



LIFULL HOME'S への物件連動、at home へのスポット掲載、その他 のサイトへの連動掲載も継続中です。ご利用料金等、詳細については、 サポートセンターHP をご覧ください。



https://st-sc.co.jp/service/sumaime-shizuoka/

スマイミー静岡から連動可能移野イ

LIFULL HOME'S (LIFULL HOME'S 提携のサイトを含む)

日本最大級の不動産情報サイトです。LIFULL HOME'Sの審査通過後、スマイミー静 岡に掲載した物件が連動されるようになります。連動料金は、スマイミー静岡の基本料 金に含まれています。反響数による追加の課金はありません。



at home

日本最大級の不動産情報サイトです。スマイミー静岡から、スポット掲載することが 出来ます。(1物件を2週間掲載するごとに、スマイミー静岡の基本料金とは別に、オ プション料金がかかりますが、at home への入会金や月額料金は掛かりません)



ハトマークサイト(ハトサポ BB)

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が運営する、全国規模の不動産情報 サイトです。全国の宅建協会会員の不動産情報が掲載されています。



不動産ジャパン

(公財)不動産流通推進センターの運営する全国規模の不動産情報サイトです。



レインズ(指定流通機構)

「専任媒介契約」、「専属専任媒介契約」時には、宅建業法上の登録義務が生じ る不動産流通機構のサイトです。



サテライトオフィス静岡

静岡県庁が運営する県外人材・企業の誘引を目的としたサイトです。 サイト内に事業用物件の情報を提供するページがあります。



空き家バンクしずおか

スマイミー静岡の兄弟サイトです。市町が登録する空き家、空き地物件、 スマイミー静岡会員が掲載する移住定住推奨物件を掲載しています。



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





既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を 含める合意があったとする買主の主張が棄却された事例

事案の概要

令和元年6月、買主 X (原告、個人) は、以前より物件購 入の相談をしていた売主業者 Y(被告、宅建業者)から、既 存マンションの一室を紹介され、購入を決断した。

翌7月に、Xは、銀行に希望額4千万円として住宅ロー ンの申込みを行い、Yとの間で次の不動産売買契約を締結 した。

(売買契約の内容)

① 売買代金:4190万円

② 手付金: 契約締結時に100万円

③ 引渡日:売買代金全額受領日

④ 所有権移転登記:売買代金全額の受領と同時に行う なお、契約書にはリフォーム工事に関する記載はなかった。

同年8月、XはYに売買代金全額を支払い、Xへの所有 権移転登記を行った。翌9月にXは物件内部の確認を行い、 その状況を踏まえてYとの間でリフォームに関する相談を 行った。

さらに10月にも内部確認を行い、XはYにリフォーム方 法の詳細や追加工事について要望等を告げた。Xは11月に Yの店舗を訪れ、YからXの希望するリフォーム工事代金 は450万円になると告げられ、見積書を提示された。

12月にXは、Yとは別の会社とリフォーム工事契約を締 結し、リフォームローン融資を受けた上で、別会社に工事 代金799万円余を支払った。令和2年1月には、リフォーム 工事が完了し、2月に X は物件に入居した。

XはYに対し、主位的請求として、売買契約の売買代金 にはリフォーム工事費用が含まれ、追加料金なしでリフォ ーム工事を行う合意があったにも関わらず、工事を行わな かったとして、債務不履行による損害賠償請求権に基づき 824万円余の支払いを、予備的請求として、Yの勧誘には重 要事項についての不実告知があることから消費者契約法4 条1項1号により売買契約のうちリフォーム工事部分を取 り消し、不当利得返還請求権に基づき代金相当額 799 万円 余の支払いを求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。 (リフォーム工事実施の合意の有無)

Xは、売買契約の売買代金にはリフォーム工事代金が含 まれており、追加料金なしにYがリフォーム工事を行うこ とが合意されていたと主張する。

上記主張に係る事実については、売買契約書や重要事項

説明書には何らの記載がなく、かえって、売買契約書には 中古物件の現状有姿売買とする旨が明記され、契約締結の 際にXがこれらの点について確認をした様子もうかがわ れない。また、契約締結までにXとYの間で追加料金なし で行うべきリフォーム工事や予算の範囲等について打合わ せや検討がされた様子はうかがわれないところ、無償で行 う工事の範囲等を定めることもなく、追加料金なしでXが 希望するリフォーム工事を行う旨の合意をしたというのも 極めて不自然というほかない。

(東京地判: R3.11.16)

また、Xは、初回の建物確認後に希望するリフォームの 見積もりやそのローンについて相談を希望していること、 相談の際にはYからリフォームローンの提案をし、仮審査 の申込みを行っていること、Xがリフォーム箇所について の希望を告げる都度、Yが見積もりを取るとの応答をして いることに対してXは特段の異議も述べていないなど、売 買契約の売買代金にリフォーム工事費用が含まれていると すれば合理的に説明することが困難な事情が見受けられる。 (リフォーム工事に係る債務不履行の有無)

Yがリフォーム工事の一部の実施を承諾したこと自体は Yもこれを認めており争いがない。工事を完了させるに至 らなかった理由は、Yにおいて履行期限に間に合うように 工事に着手していたところ、Xが期限前の12月1日に工事 を中止させたことにあるものと認められる。したがって、Y は工事を完了させなかったことにつき債務不履行責任を負 うとのXの主張は理由がない。

(消費者契約法4条による取消しの有無)

Xは、Yの説明により、人が居住するに当たって最低限必 要となるリフォーム工事はクロスの張替えとハウスクリー ニングのみであり、それ以外の部分は人が居住するに当た ってリフォーム工事を必要としない状態であると誤認した と主張する。

しかし、Xは陳述書及び法廷で、売買代金は上記以外の リフォーム工事代金をも含むものと考えていた旨述べるな ど、上記主張と矛盾するともいえる供述をしている。また、 建物は平成12年に新築され、前入居者が居住中の物件であ ったところ、過去に全面的なリフォーム工事がされたとの 説明を受けたりした様子もないことなどからすると、Xが 売買契約締結の際に上記のとおり誤認していたとは認め難 い。そうすると、消費者契約法4条1項1号によって取り 消すことが可能であるとのXの主張は理由がない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃借人の「彼女」が使者として賃貸借契約等を締結したとする 保証会社の主張が棄却された事例

事案の概要

令和元年7月、賃借人Y(被告・個人)の「彼女」と名乗 る女性(以下「彼女」)が、不動産サイトから、賃貸マンシ ョン(貸主·不動産会社 A)の申込をし、仲介会社 B の担当 者が対応した。後日、「彼女 | が、Y の運転免許証及び保険 証の写し、源泉徴収票の写し、入居申込書兼保証委託申込 書を B に持参し、初期費用の減額交渉等を行ない、B 担当 者は「彼女」に重要事項説明書・契約書を渡した(重要事項 説明が実施されたかは不明)。後日、「彼女」から Y の署名 捺印された契約書面等が B に送付されたため、賃貸借契約 (期間:令和元年7月10日から3年間。月額賃料・管理費等 含め32万円)の締結、X(原告・保証会社)と賃料立替払に 関する契約(以下「立替払契約」)の締結に至り、令和元年7 月10日に引渡しを受けた。しかし、引渡し後4か月間の 賃料支払いはあったものの、令和元年12月分から令和2 年4月分の5ヶ月分賃料合計161万6千円の支払を怠った。

Xは、Yに対し、未払金を支払うよう求めたが、Yは賃 貸借契約及び立替払契約を締結したことを否認した。

令和2年7月、Xは、Yに対し、立替払契約に基づき、 未払賃料及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、Yが「彼女」を使者として賃貸借契約及び立替払 契約を締結したと主張するが、XがYの使者であると主 張する「彼女」が誰であるのか特定されていない上に、賃 貸借契約及び立替払契約締結時の状況等も具体的に明らか になっていない。

Xは、不動産サイトからの契約申込みに対してBの担当 者が連絡し、申込みの審査結果は、申込書類に記載された 連絡先に報告したと主張するが、Yに対して連絡がされた と認めるに足りる証拠はない。かえって、入居申込書兼保 証委託申込書、定期建物賃貸借契約書及び立替払等委託契 約書にYの連絡先として記載された携帯電話番号は、Yと は無関係である株式会社Cが当時使用していたものである こと、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のものと して記載された電話番号は使用されていない番号であるこ とからすれば、そもそもBの担当者等がYと連絡を取り得 たとは認められない。また、Y個人の携帯電話番号である という前提で申込書等に記載された番号に連絡をすると、 Yの勤め先以外の会社につながるか、又は使用されていな い番号であることが判明するのであるから、不動産会社と しては申込書等に虚偽が記載されているとして慎重に対応

するのが通常であると考えられるにもかかわらず、Xは、 申込書類に記載された連絡先に申込みの審査結果を報告し たと主張するのみであって不自然であり、Bの担当者等が Yに対してXが主張するような連絡を実際に取ったとは認 められない。

(東京地判: R4.3.2)

さらに、Xは、賃貸借契約締結に際して、重要事項説明 書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に基づきなが ら、誰に対して、どのように重要事項等を説明したのかな どについても具体的に明らかにしようとせず、不自然であ る。そもそも、賃貸借物件重要事項説明書の宅地建物取引 士欄に記名がある「D」の横には、Yの氏である「Y」の 押印がされており、「D」の押印がされていないところ、賃 貸借契約を締結するに当たって必要な重要事項について実 際に説明がなされていれば、かかる誤った押印がされると は考え難く、不自然な重要事項説明書であるといわざるを 得ない。加えて、Xは、不動産サイトからの契約申込みの 際に、「彼女と住みます」という記載があったと主張するが、 定期建物賃貸借契約書には入居するのはYのみとなってお り、このように当初の契約申込みとは異なる内容になった 経緯について、Xは何ら説明をせず、不自然である。

また、賃貸借契約書及び立替払契約の各契約書になされ た署名がYによるものであること、押印がYの印鑑による ものであることを認めるに足りる証拠は見当たらない。

そうすると、賃貸借契約及び立替払契約の各契約書は、 Yが関与しないところで作成されたというべきであって、 Yが「彼女」を使者として賃貸借契約及び立替払契約を締 結したと認めるに足りる証拠はない。

これに対し、Xは、「彼女」と名乗る人物が、Yの運転 免許証及び保険証の写しを持参したことを指摘し、「彼女」 がYの使者であるなどと主張するが、運転免許証や保険証 の写しが流出することもあり得ることに加えて、賃貸借契 約及び立替払契約の締結時に運転免許証等の原本確認がさ れていないことがうかがわれることからすれば、かかる写 しの存在をもって X の主張を採用することはできない。

また、X は、入居申込書兼保証委託申込書に Y の勤務先 のFAX番号として記載された番号がYの勤務先の番号で あることから、Yの関与を主張するが、Yの運転免許証等 の写しを入手し、Yの勤務先も把握している人物であれば、 Yの勤務先のFAX番号を把握していることは不自然では なく、この点のみをもってYの関与を認めるには足りず、 Xの主張は採用できない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

「放置空き家」深刻化 子が相続するも持て余す

■5年に1度の総務省調査で、全国の空き家数は過去最多の900万戸に上った。 賃貸用や別荘などを除く「放置空き家」も増え続けている。(読売新聞2024.5.1)

地区の住民組織が「空き家内覧会」

●約800人が暮らす栃木県佐野市の野上地区。竹林 や田畑が広がる中山間地で、サイクリングコース として人気だが、地区には93戸の空き家が点在し ている。昨年は空き家のガラス戸が割られ、室内 を物色される被害が相次いだ。入り込んだハクビ シンの糞尿で建物が腐る獣害も深刻だ。地区の住 民組織「野上を考える会」はこの春から、移住者を 呼び込むための空き家内覧会を始めた。首都圏か らの移住希望者に空き家を見てもらう一方、所有

者と連絡を取り、貸したり売った りする際のサポートをする予定 だ。同会の落合由美子さん(65)は 「地区には80歳代の一人暮らし世 帯が多く、空き家の数はさらに増 えるはず」と危機感を募らせる。

◆問題は都市部にも広がる。東京 都世田谷区では2018年時点で、総 住宅数約52万戸のうち約5万戸を 空き家が占めた。少子高齢化や核 家族化が背景にある。区建築安全 課によると、放置状態の空き家の 植木が繁茂し隣家に越境している などの苦情や相談が後を絶たない と言う。担当者は「区内の不動産 は価格が高いので、遺産協議が

こじれて相続人が決まらず、その間、誰にも管理 されない例もある」と話す。

相続した空き家を持て余す

●国土交通省が19年に実施した調査によると、空 き家の取得理由は「相続」が54.6%。所有者の約3 割は車や電車などで1時間超の遠隔地に住んでお り、居住地が遠いほど、空き家を管理しに行く回 数が少ない。都会に暮らす子どもが地方の実家を 相続したものの、持て余している実情が透けて見

える。空き家を処分しない理由は、解体費用の負 担の他、「住宅が立つ土地の固定資産税の減額措置 (最大6分の1)を受けるため」が目立った。

■政府は、自治体が持つ情報を一元化し、利活用 を促す「全国版空き家・空き地バンク」を17年から 始めるなど対策を強化してきた。昨年12月施行の 改正空き家対策特別措置法では、将来的に倒壊が 懸念される空き家を「管理不全空き家」に認定する 制度を新設。所有者が自治体の管理要請に従わな い場合、固定資産税の優遇を受けられなくした。

また、所有者不明の空き家を減ら すため、不動産登記法を改正し、 今年4月から不動産の相続登記を 義務化した。土地の取得を知った 日から3年以内に正当な理由なく 相続登記申請しない場合、10万円 以下の過料を科す。

民間レベルでの取り組み

●空き家の管理や活用に取り組む 民間団体を「空き家等管理活用支援 法人」に指定する制度が創設され たのに合わせ、神奈川県藤沢市で は昨年11月、地元の民間団体の代 表らが、一般社団法人「全国空き家 アドバイザー協議会」藤沢支部を 設立した。協議会は市と連携して

空き家の実態を調査、利活用することを目ざす。

所有者確認難航 災害復旧の妨げに

●空き家は豪雨や地震などの被災地で、復旧作業 を妨げる要因にもなっている。昨年7月の記録的 豪雨で多くの住宅が浸水した秋田市では、浸水し た家屋のうち空き家状態になっているのが190棟超 に上る。市は解体などの対応を検討するため、所 有者の意向を確認しようとしているが難航してい る。所有者が県外で、連絡を取るのも容易でない

2008 年	自治体に対し、空き家の解体や活用などに補助する「空き家再生等推進事業」を開始
15年	空家対策特別措置法 を施行。「特定空き家」 を撤去する行政代執 行が可能に
17年	全国版空き家・空き地 バンクを開設。各自治 体の情報を一元化
23年	改正空家対策特別措 置法を施行。特定空き 家の前段階として「管 理不全空き家」を創設
24年	所有者が不明な土地 や建物の解消を目的

に、相続登記を義務化

例もあるという。能登半島地震では、被災家屋に ついて、所有者の申請を受けて自治体が代わりに 解体撤去を行う「公費解体」が進められている。石 川県輪島市では4月29日時点で2,000棟以上の申請 があった。ただ市内では約7,700棟の全半壊が確認 されており、多くの空き家が含まれている可能性 がある。市担当者は「所有者が分からず解体でき ないケースが出てくる恐れがある」と懸念する。

◆政府は、昨年4月施行の改正民法で、所有者不 明建物管理制度を導入。被災した建物の所有者が 特定できない場合、自治体の申し立てを受けて裁 判所が選任した管理人が、所有者の代わりに公費 解体を申請し、処分できるようにした。

環境省は、能登半島地震の被災自治体向けの窓口 を設け、相談を受け付けている。制度の活用が広 がるか、注目される。

空き家は全国に848万戸、そのうち56%が共同住宅

増える放置、忍び寄る危機

- ●住民が老いるのに合わせマンションの老いも目 立ってきた。全国で築40年超のマンションはおよ そ20年後には3.5倍の445万戸に増える見通しだ。 マンションの老朽化は全国で加速する。東京都が1 983年末以前に建てられたマンションを対象に実施 した調査によると、9,400棟のうち16%で管理不全 の兆候があった。老いたマンションが放置されれ ば多くの問題が生じる。鉄筋露出や外壁の剥落で 住民の暮らしに危険を及ぼす恐れが高まる。地震 で建物が倒壊する可能性が高まる。
- ◆群馬県中心部にある分譲マンションは築50年。 ひび割れた屋根や朽ちた柵、共用部に散乱した ゴミ。22部屋のうち半分は空室。昨年秋には電 気代の支払いが滞り、廊下や階段から明かりが 消えた。給水ポンプが止まって停水するリスク も浮上。住民らは急きよ総会を開き、管理費を 引き上げていったんは解決したが、先行きは見 通せない。老朽化した水道管や排水管の工事を 検討するが1,000万円はかかるという。だが工事 費に回せる管理費の蓄えは10万円しかない。
- ◆賃貸市場への影響も懸念される。投資用不動産 情報サイト「楽待」を運営するファーストロジック によると、23年に掲載されたマンションのうち築 40年以上の物件が占める割合は2割ほどで、近年 増え続ける。同社の担当者は「管理不全で入居者 がつかないマンションは家賃収入が入らず、想定

した利回りを実現できなくなる。維持・管理コスト だけが積み上がる」と指摘する。

地方を中心に39棟のマンションを賃貸している 中島亮さんは「マンションは管理組合が十分に機 能しなければ負の資産になる」と警鐘を鳴らす。

◆政府は高度経済成長期、住宅を郊外に大量供給 して急増する住宅需要に応えた。ダイニングキッ チンなど先進的な設備を備えた「団地」に住むこと は、子育て世代の憧れだった。住宅を取り巻く状 況は一変した。人口減少で都市機能の集約が進み、 住環境や公共交通が整う都市部のマンション人気 に火がついた。時代の変化について行けない住宅 政策のツケがここに来て管理不全マンションとし て顕在化する。総務省によると全国の空き家848万 戸のうち、半数以上の56%を占めるのがマンショ ンを含む共同住宅だ。誰もいなくなった「空きマ ンション」が問題の核心にある。滋賀県野洲市は 20年7月、市内で廃墟となったマンションを空き 家対策特別措置法に沿って解体した。自治体が空 き家の持ち主に対し撤去などを指導・勧告できる制 度で「命令」に従わなければ解体を代行する。

政府は空きマンションの増加に焦りを募らせる。 家屋撤去の最終手段となる行政代執行は、全戸空 室であることが条件で戸数の多いマンションには 適さないからだ。高齢化によって親から子へ相続 される古い物件は増えていく。適切な管理を怠れ ば廃墟化したマンションが増殖し、まちづくりに 支障を来しかねないからだ。(日本経済新聞 2024.3.28)

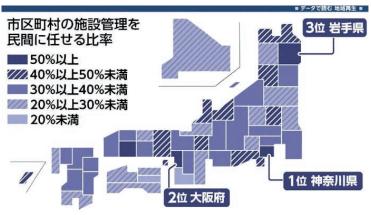
公共施設の指定管理 全国自治体の 1/3 で導入

■自治体が体育館や展示場など公共施設の管理を民間に委ねる「指定管理者制度」 が全国で広がっている。民間のノウハウを生かすことで住民サービスの向上やコ スト削減につなげる狙いがあり、2022年の全国の市区町村の導入率は34.8%まで 高まった。山形県米沢市は民間の参加意欲を引き出す仕組みを通じて全国一の導 入率(98.3%)を達成している。(日本経済新聞2024.4.13)

米沢市の公営住宅 家賃滞納6割減

●米沢市は報告対象(※)の58施設のうち57施設で 導入するが、15年に初めて公営住宅で採用した際 の入札の応募者はゼロだった。受託メリットが相 対的に小さい上、「経費などを厳格に定め過ぎた」。

そこで、人件費や運営費など費目ごと厳格に定め ていた経費の計算方法を変更し、民間の知恵を生 かしやすくした。再入札では5グループが応札し、 地元の東北警備保障などによる共同企業体(JV) に決まった。JVは家賃の支払いや入退去の相談

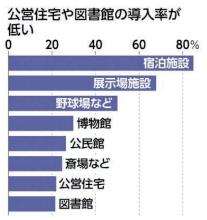


(注)市区町村の公共施設における指定管理者制度の導入率を都道府県ごとに集計。 2022年4月1日現在。総務省資料から作成

導	導入率が高い市区町村					
順位	立 市区町村	導入率				
1	米沢市(山形県)	98.3%				
2	港区(東京都)	96.1				
3	大和市(神奈川県)	95.1				
4	香芝市(奈良県)	94.6				
5	横浜市	94.6				
6	仙台市	93.8				
7	刈羽村(新潟県)	92.3				

	术沢巾(山形県)	98.3%
2	港区(東京都)	96.1
3	大和市(神奈川県)	95.1
4	香芝市(奈良県)	94.6
5	横浜市	94.6
6	仙台市	93.8
7	刈羽村(新潟県)	92.3
8	神戸市	91.8
9	大阪市	89.4
10	豊橋市(愛知県)	88.6
(+;)	小粉占等2位以下で順	(=:/=!+

In Street	77 III 112 (25 VID)()	00.0
(注)/	ト数点第2位以下で順	位付け
土山		





- などに土曜日も対応、家賃滞納者とも頻繁 に交渉した結果、2か月以上の滞納者は 1/3に減り、家賃の収納率も89%から98% に改善した。市立図書館と博物館を受託し た米沢上杉文化振興財団は、両施設の資料 や文化財を一体的に検索できるデータベー スを整備して展示や研究に役立てるなど、 柔軟な運用でサービス向上につなげている。
- ●全国的に光熱費や人件費などのコスト上 昇が指定管理を担う民間の採算を圧迫して いる。米沢市の近藤洋介市長は「民間が努 力すれば利益が出る条件を提示する必要が ある。単純な行政コスト削減は難しいかも しれないが、今後も条件緩和などで自由度 を高め、常にカイゼンを続ける民間の力を 行政の改善に生かしたい」と力を込める。
- ◆4位の奈良県香芝市は「民間にできるこ とは民間に」とうたい、いち早く、全面的 に指定管理者制度を導入した。「民間との連 携で午後10時まで文化施設を開館するなど、 サービス面を向上した」という。
- ◆指定管理者制度に詳しい大和総研の鈴木 文彦研究員は、「コスト面を追い求めるだけ では指定管理者制度を有効に活用できない。 民間の力を生かして住民サービスを向上さ せるという視点をこれまで以上に強く、明 確にする必要がある」と指摘する。

指定管理 公共施設に民間の知恵

- ●自治体の財政状態は厳しい。国は行政サービス の効率化や質向上に向けて03年に地方自治法を改 正、民間企業などが公共施設を管理できるように した。自治体は公募などで決めた民間の指定管理 者と複数年契約を結んで委託料を払うケースが多 い。類似した仕組みに民間の資金やノウハウを生 かして公共施設を整備・運営するPFIがある。 総務省は15年に指定管理者制度の一段の活用など
- を求める大臣通知を出し、取り組み状況の報告を 求めている。22年は1741市区町村の11万4855の対 象施設のうち、3万9914施設で指定管理を採用した。 導入率は34.8%で、7年連続で高まった。
- ◆施設の種類ごとに導入率をみると、民間が安定 した収益を確保しやすい宿泊休養施設(85%)や展 示場施設(68%)などが高い。逆にサービスを無料 や低価格で提供する必要がある図書館(21%)や公 営住宅(22%)は低い傾向にある。

ロフトベッド設置により 子ども部屋を有効活用

■子ども部屋に学習机とベッドをそれぞれ置くと、部屋が狭くなって使いづら いと悩む親は多い。上段がベッドで、下段の空間に机や棚を置ける2階建ての 「ロフトベッド」を使えば、部屋を広く使うことができる。(読売新聞 2024.4.10)

上段に寝床、下段に机・棚を設置

●埼玉県の会社員女性(45)は6年前、当時小学3 年生の長女の部屋に高さ約2mのロフトベッドを 設置した。女性は「きくじろうの楽家事ハウス」と いうブログで、住宅のレイアウトなどについて発 信しており、部屋を有効活用できるロフトベッド に注目した。「学習机とベッドを入れると5畳ほど の部屋が狭くなるので、広く使いたかった」と振 り返る。今は、ほかの2人の子どもの部屋にもロ フトベッドを置くほど。小学3年生の次女(8)は 「部屋が広く使えるので、友達が何人来ても遊べる」 と笑顔を見せた。大手学習机メーカー「コイズミ ファニテック」(大阪市)の坂口勝さんによると、 ロフトベッドを入れれば、部屋の使えるスペース が広くなるほか、机や棚などとセットで購入する と、家具の雰囲気を統一できるメリットがある。 坂口さんは、「購入の際は、エアコンの吹き出し口 の下に寝るようにならないかなど、置き場所も考 えてほしい」とアドバイスする。

オーダーメイドでのロフトベッド

◆部屋に合ったサイズのロフトベッドを置くため に、オーダーメイドで購入する人もいる。東京都 の会社員、猪狩甲隆さんは、現在小学3年生の長 女(8)の入学前、リビングの隣の6畳間にぴったり

収まるよう縦1m90のロフトベッドをオーダーメイ ドで注文した。長女は上の段のベッドにおもちゃ や学用品を置き、友だちと遊ぶ場所としても使っ ている。猪狩さんは、1人の時間を楽しむ長女を 見ながら「ベッドの上段は彼女の自慢のスペース。 部屋が3畳分ほど広く使えているような気がする」 と微笑む。このロフトベッドを作ったオーダー家 具メーカー「エストレージ」(名古屋市)の木崎庸介 さんは、「外光を遮らないようにベッドのフレーム を細かくするなど工夫した。オーダーメイドの場 合、子どもの希望を取り入れて、長く使えるよう に作ってほしい」と話している。



▲猪狩さんがオーダーしたロフトベッド、部屋にぴったり

しのことなら

金庫におまかせ!!

住宅ローンは選べる 3つの金利プラン

最初から完済までずっと変動金利!!

全期間変動金利型

最初は変動金利でスタート!!

変動スタート型 定変動選択型

最初は固定金利でスタート!!

定変動選択型

年固定型

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

への事なら

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

響する事を理解して下さい 暮らし全般に関わり、生涯設計に大きく影 情をしっかり取り入れる事が大事にな 。住まいを購入するだけではなく

ローン選択で大事なことは

こ用意しております

です。

に大別できます。金利パターンは住宅ロー 住宅ローンの金利パターンは、固定金利 、変動金利型、固定と変動のミックス型

スなど、お客様一人ひとりのご事情に合わ バイスを行っています。このような提案を 含めながら、個別に住宅ローンを組み立 せた住宅設計に資金計画を組み込むアド 立場から住宅ローンと生活設計のバラン てる事が「しずおか焼津信用金庫」の特徴 |静岡市葵区相生町)は、金融機関という 「しずおか焼津信用金庫業務サポート部. または、しずおか焼津信用金庫業務サポー しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口

ローンのご契約者には、育児や教育資金を のご相談を受け付けております。まずは、 お気軽にお問合せください。 問合せ下さい。お客様|人ひとりに合わせ た住宅ローンのご提案から、様々なローン 卜部(0120-801-550)までお ヮポートする、専用の大型カードローンも 。なお、 住宅

多くの壁が立ちはだかっています。 ミングであり、マイホーム計画の初期段階 し、それこそが住宅ローンを検討するタイ て将来像・ …住宅ローンを選択する前には

げる金融機関「しずおか焼津信用金庫.

、各店舗において住宅の新築・購入、リ

静岡市を中心に70店舗、地域密着を掲 |賢い住宅ローンの考え方

現在、どの様な家族構成、暮らし、そし

相談をお受けする窓口を開設しています フォームなど住宅資金に関するさまざまな

また、住宅資金相談の専用窓口となる

相談するには

しずおか焼津信用金庫 業務サポート部 音羽町駅 鈴木学園。

で考えるという考えを持ち、お客様個々の

、それよりも住宅ローンは生涯設計の中

ンを選ぶ上での要素の|つに過ぎません。ま

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

ローンお問合せ フリーダイヤル

0120-801-550 (有料:054-247-1160) 月~金/9:00~17:00(±·日·祝日及び、12月31日~1月3日は除く)

営業時間

ご意見・ご要望・お取引に関するもの お客様相談窓口

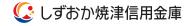
○○○ 0120-001-772 (有料:054-247-6595) 月~金/9:00~17:00(土・日・祝日及び、12月31日~1月3日は除く)

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

大切なお知らせ

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

https://shizuokayaizu-shinkin.co.jp



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



会員の方(※)

会員以外の方

変動金利

固定金利

【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みます。 ※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、 パルシステム静岡、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

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!

(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 含みます) 〈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 >>> 代数 詳細はこちら 自込み

詳細はこちら

保証料〇円 保証料は〈ろうきん〉が負担 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

●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きます。●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。●鮮しくは店頭に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





「ランドリールーム」洗う・干す・たたむ・・を一室で

■洗濯専用スペースの「ランドリールーム」が人気だ。家事の負担軽減につながる と、共働き世帯や子育て世帯などで設置する例が広がっている。(読売新聞 2024.3.26)

- ●東京都の公務員男性(38)は共働きの妻と子どもの 4人家族で、中古マンションをリフォームする際に、 脱衣室と兼用する形でランドリールームを設置した。浴室を元の位置から50cmほど動かして脱衣室の スペースを広げ、衣類を収納するクローゼットや物 干し竿を架けられる器具を備え付けた。ランドリー ルームは必要な設備を集約し、洗濯に関連する全て の作業=洗う、干す、アイロンをかける、たたむ、 収納するなどの作業をまとめてできるので、家事を 効率化できる。男性は、「いつでも部屋干しができ て、そのまま収納もできるなど必要な機能を詰め込めた」と話す。工事を担当したのはリノベーション を手がける「SHUKEN Re」(千葉)。営業マネ ジャーの中野明敏さんは、「忙しくて家事に時間を かけられない共働き世帯に人気です」と話す。
- ●戸建て住宅でも導入が広がっている。兵庫県の看護師男性(32)は共働きの妻と子どもの5人家族で、2年前に戸建て住宅を新築する際、1階に3畳ほどの広めのランドリールームをつくり、洗濯機や物干し竿2本を設置した。1~5歳の子ども3人を育てており、洗濯物が多い。「大量の洗濯物をベランダ

などに運ぶ作業もなく、全部を一度に 干せる」と満足そう。ウォークインクローゼットも併設し、干し終わったものをそのまま収納できる。

- ◆ランドリールームは作業をまとめることで移動が減り、洗濯の家事動線を短縮できるのが特長だ。工事を行った住宅メーカー「クレバリーホーム」(千葉)の担当者は、「当社は、家事動線の見直しとしてランドリールームを提案しており、ここ数年、問い合わせが増えている」と話す。
- ●リフォームでランドリールームを設置する場合は、部屋数を減らすか、**オ**



東京都の男性宅のランドリールーム。風呂場を左奥に50学ほど移動してスペースを広げた

■ 1 部屋を小さくするなど全体の計画の中で調整できるため、全体の工事費に追加が発生することは少ない。ただ、元々の水回りの位置から大幅に変更する場合は排水設備の敷設などで追加費用が必要になる。収納棚などの設置費用も別にかかる。設置場所は家族のライフスタイルに応じて検討する。例えば、料理と洗濯を同時にするなら台所の近く、屋外に干したいなら干す場所の近く、子どもが帰宅して脱いだものをすぐに洗濯したい

なら脱衣所の近くなどがよい。「SHUKEN Re」の中野さんは、「効率化したい作業や家事動線を具体的にイメージしてほしい」と話す。どれぐらいの広さにするかは、収納スペースや室内干しなど優先する作業によって異なるが、スペースに余裕がない場合は、脱衣室と兼用する場合が多い。余裕をもって洗濯物を干したい場合などは3畳ほどの独立したスペースを作る。

◆ランドリールームで室内干しをする際に注意したいのが湿気対策だ。複数の窓や換気扇を設置して換気したり、除湿機を活用しよう。



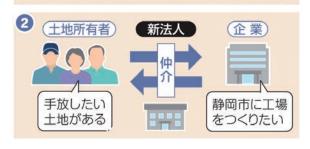
兵庫県の男性宅では洗濯物がたくさん干せるよう、物干しざおを2本設置した=クレバリーホーム和田山店提供

静岡市が 農地集約や企業用地創出に向け法人設立

- ●市が100%出資する一般財団法人を設立し、9月にも業 務を開始する。本部は市役所内に設置し10人程度の職員 を配置する。このため市は、出資金として30億円を一般 会計6月補正予算案に計上した。新法人は点在する農地 の利用状況を確認し、営農地をまとめて効率的な農業が できるようにする。耕作放棄地を含む開発可能な未利用・ 低利用地は企業用地として集約することで、使い途の限 られていた土地を企業立地の用地として有効活用する。 市が民間の土地を集約して売買を仲介する法人を立ち上 げることは全国的にも珍しい、
- ◆静岡市は首都圏から近く交通利便性が高いため、企業 から多くの需要がある一方、市域の8割を中山間地が占 めることから、企業が進出できるまとまった土地を確保 しにくく、新規立地件数が伸びていない。今後は土地の

集約や、所有者と企業のマッチングを法人が一括 して担い、市内への企業進出などのニーズに迅速

新法人の業務イメージ (点在する営農地) (大規模農地) それぞれを生 企業用地に 集約 未利用:低利用地 耕作放棄地



に対応していく。魅力ある企業を誘致することで 雇用の創出にもつなげる狙いだ。(静岡新聞 2024.5.29)

子どもの転落事故を防ぐ→窓に補助錠取り付け

■夏になると、窓を開けて涼んだり、空気を入れ換えたりする人も多くなるが、 同時に子どもの転落事故も増える傾向にある。4月には広島市で、3歳の女児が 高層マンションのベランダから転落して死亡するという痛ましい事故があった。 東京消防庁によると、2019~23年に東京都内で窓やベランダから転落して救急搬 送された5歳以下の子どもは計65人に上るという。(毎日新聞2024.6.3 「なるほドリ」)

事故の多くは家庭で起きている!

●こども家庭庁のまとめでは、▽窓枠に座る▽網 戸に寄りかかる▽足場に上がるーーなどの行動が 転落につながった。名古屋市で昨年3月、2歳の

双子の兄弟がマンション7階から

転落死した事故では、部屋の窓付 近に兄弟がよじ登ることが可能な 柵が置かれていた。

◆子どもの見守りは大切だが、事 故は、親が目を離した一瞬の隙に 起きている。名古屋市は、6月か ら5歳以下の子どもがいる約8万 世帯に対し、窓に取り付ける補助



名古屋市が5歳以下の子ども がいる世帯に配布する補助錠 =同市提供

錠の無料配布を始めた。

◆東京都も昨年4月から、マンションで暮らす子育 て世帯を対象に、転落事故を防ぐための改修工事 費の一部を補助する事業を始めた。

事故の発生リスクを減らす 環境づくりも重要だ

●小さな子どもだけを残して外出し たり、子どもだけで窓を開けた部屋 やベランダで遊ばせたりすることは 危険だ。名古屋市の担当者は「子ど もは『昨日できなかったことも今日 はできるようになる』という意識を 持つことが大切」と話している。

(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I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)

告示第七 低廉な空家等の売買における特例

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。

告示第七 低廉な空家等の売買における特例

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。

《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 | 日以降、告示第九が創設されました。

従来の規定(今後も有効)

告示第四 貸借の媒介に関する報酬の額

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。

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。

本年7月1日以降(改正後)

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

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** 範囲で報酬を受けることができることとする。

《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。

伊豆下田街道"天城越え"難所伝える446気の暗闇

"旧天城トンネル"薄闇の中を歩く

- ●伊豆半島を縦断する下田街道の道中、険しい 山々を越える"天城越え"は最大の難所とされた。 川端康成の小説「伊豆の踊子」に描かれ、石川さ ゆりの大ヒット歌謡曲「天城越え」を身近にした のが旧天城トンネル(正式名称:天城山隧道)で ある。明治38年、地元住民らの熱意が実り開通。 今も当時の面影が残っている。
- ◆天城連山を抜ける国道414号は、週末には観光 客の車で賑わう。その道程の「水生地下」の駐車 場から徒歩で旧街道に入り、トンネルを目ざす。 未舗装の旧街道は緑濃く、眼下の沢からは涼し げな水の音が響く。ほどなく 川端康成のレリー フをあしらった文学碑が見える。さらに進むと、 「水生地」と呼ばれる広場に着く。ここには氷室が あり、その情景は松本清張の小説「天城越え」にも 描かれている。緩やかな登り道をさらに歩き、清 流の音が遠くなったころトンネルが姿を現す。入 口のアーチに整然と積み上げられた切石は風化が 進み、表面はコケが覆う。幅は4に程度と狭く、 オレンジ色の照明が点る内部は薄暗い。446に先の 出口の光がかすかに見えるだけで、別世界への入 口のようだ。1905年(明治38年)に開通、現存する 最長の石造りトンネルだ。技術的な完成度も高く、 2001年に国の重要文化財に指定された。川端が19 歳の時の旅の体験を元にした「伊豆の踊子」の冒頭 にもこの光景が描かれている。かっては、小説に 出てくる茶屋もあった。トンネルは今のように明 かりはなく真っ暗で、茶屋で提灯を貸し出したと される。トンネルの中へ歩を進める。天井部分の7



川端の文学碑。伊豆の踊子の冒頭が刻まれている



●古来、伊豆半島南部 の下田地域と三島方面 の往来は天城連山が阻 んできた。峠越えのル ートは、江戸時代後期 に旧天城トンネルから 西へ数㎞の二本杉峠を 越えるルートが開拓さ

れた。このルートは 幕末の下田開港で 重要な役割を 果たし、米国への密航に失敗し江戸へ送還される吉 田松陰や初代米総領事のハリスも通った。その後、 旧天城トンネルが開通したが、1970年には新トンネ ルが完成し、それが本線となった。



▲風格漂う旧天城トンネル(全長446㎞)の北側入口。 染み出る水は冬場、つららになることもある。

- カ 石は表面を平らに整えてあるが、人の目線の壁 面は荒削りでごつごつしていて、わずかな明かり が陰影をつける。天井から水が染み落ち、出口か らは冷たい風が吹き込んでくる。
- ●トンネルを抜けたら旧街道を経て再び国道414 号に。徒歩だと1時間10分ほどの道程だ。旧トン ネルへのルートは、伊豆の踊子の物語をたどるハ イキングコース「踊子歩道」の一部になっている。

(毎日新聞 2024.6.4「ぐるっと東日本」より転載)

(単位%)

64

15

30

46

62

68

9.3

4.9

44

24

6.3

75

64

46 75

62

9.2

3.0

11

55

43

18

大分

あいおいニッセイ同和損保

MS&AD INSURANCE GROUP







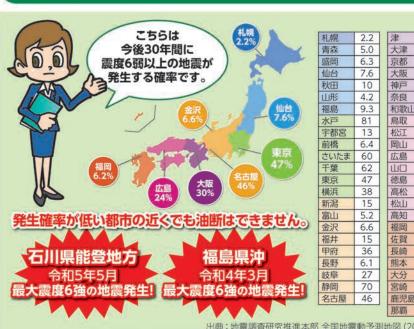
まだ誰も知らない安心を、ともに。



地震の補償を せませんか?



今後も大きな地震が発生することが予測されています!



21 出典:地震調查研究推進本部 全国地震動予測地図 (2020年版) (https://www.jishin.go.jp/main/chousa/20_yosokuchizu/yosokuchizu2020_jk.pdf)

いつ起きても おかしくない 南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震の発生に 伴い、関東から四国・九州にか けて極めて広い範囲で著しい 災害が生じるおそれがありま す。特に沿岸部では津波による 甚大な被害が生じる可能性が あります。



出典:内閣府ホームページ (https://www.bousai.go.jp/ jishin/nankai/pdf/leaflet.pdf)

いつどこで起こるかわからない地震に

「タフ・すまいの保険」だけでは、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする損害は補償されません(津)。 地震等の損害に備えて、地震保険のセットをおすすめします。









(注) 地震火災費用保険金はお支払対象となる場合があります ※地震保険は単独ではご契約できません。「タフ・すまいの保険」とセットでご契約する必要があります。

保険の対象について

地震保険の対象は、 「居住用建物」および「家財」です。





保険金額の設定について

地震保険の保険金額は、セットでご 契約する「タフ・すまいの保険」の 保険金額の30%~50%の範囲で 1万円単位で設定できます。ただし、 建物は5,000万円、家財は1,000 万円が限度額となります。

お支払いする保険金について

損害の程度(全損・大半損・小半損・ 一部損)に応じて、地震保険の保険 金額の一定割合(100%・60%・ 30%・5%) をお支払いします。

生活再建費用として活用 するために、「建物」「家財」 それぞれに地震保険を セットすること をおすすめ 0,0 します。

特約をセットすることで地震の補償を充実させることができます!

建物全壊のリスク

南海トラフ巨大地震・首都直下地震では、東日本大震災を大きく超える住宅全壊戸数が想定されています。

住宅全壞戸数

南海トラフ巨大地震首都直下地震

約238.6万棟(東日本大震災の約20倍)(注1) 約61万棟(東日本大震災の約5倍)(注1)

(参考)東日本大震災 12万1,768棟(注2)

※南海トラフ巨大地震は平成25年3月時点のもの、 首都直下地震は平成25年12月時点のもの。

(注1) 想定条件は「冬・夕方、風速8m/秒」 (注2) 平成29年3月1日現在

出典:内閣府ホームページ

(https://www.bousai.go.jp/kyoiku/hokenkyousai/jishin.html)

建物全壊時一時金特約(地震・噴火・津波)保険の対象に建物を含み、地震保険をセットしているご契約にセットできます。

保険金をお支払いする場合

地震等(注)によって保険の対象となる建物が市町村長等から交付される罹災証明書によって「全壊」と認定された場合、または地震保険普通保険約款の規定に基づき「全損」と損害認定された場合

お支払いする保険金

建物保険金額の10%(1回の災害につき1敷地内ごとに200万円が限度)

(注) 災害対策基本法第2条に規定する「災害」のうち、地震、噴火またはこれらによる津波を直接または間接の原因とする火災、損壊、埋没または流失によって発生した災害をいいます。

地震火災のリスク

大規模地震発生時には、火災が同時に多くの場所で発生するおそれがあるため、消防力が不足することで 消火活動が困難な状態となり、住宅密集地などでは大規模な火災につながる危険性が高くなります。 平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、7,000棟を超える住宅が全焼しています。



地震火災費用特約

保険金をお支払いする場合

地震等を原因とする火災によって、保険の対象である建物や家財を収容する建物が半焼以上となった場合 または保険の対象である家財が全焼した場合等

お支払いする保険金

自動セット特約:火災保険金額×5%(300万円が限度) オプション特約:<mark>火災保険金額×30%または50%(支払限度額なし)</mark>

■お支払い事例

(契約条件)

タフ・すまいの保険(地震保険セット) 保険の対象:建物・家財 火災保険金額:建物2,000万円 家財1,000万円 地震保険全額:建物1,000万円 家財500万円

地震保険金額:建物1,000万円 家財500万円 地震火災費用特約:オプション50%補償 (支払限度額なし)

建物全壊時一時金特約(地震・噴火・津波)セット



〈損害状況〉 地震等による火災により、建物延床面積の70%以上が焼失し、家財についても、再調達価額の80%以上の損害があった。

地震保険:建物・家財いずれも全損認定

〈支払保険金〉地震火災費用保険金:建物2,000万円×50%=1,000万円

家財1,000万円×50%= 500万円

建物全壞時一時金: 建物2,000万円×10%= 200万円

地震保険: 建物1,000万円(注)、家財500万円(注)

(注)時価額が限度となります。 合計 3,200万円

「タフ・すまいの保険アプリ」を活用し、いざという時の早期避難に備えましょう!

避難場所を確認する 近くの避難場所を確認

することができ ます。



連絡方法を確認する

家族で災害時の連絡方 法を決めておき、共有 することができます。 連絡方法
災害用伝言板

防災用品を登録する

備蓄品などの防災用品で不足がないかチェックできます。 期限の登録ができ、一覧で確認することができます。



※本アプリの利用は無料ですが、本サービスに関わる通信料はお客さま負担となります。

今すぐアプリを ダウンロード!









※機種・OSによりご利用いただけない場合があります。

・AppleおよびAppleロゴは米国その他の国で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

·Google PlayおよびGoogle Playロゴは、Google LLCの商標です。

- ●このチラシは「タフ・すまいの保険」の概要を説明したものです。ご契約にあたっては必ず「タフ・すまいの保険パンフレット」および「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。また、詳しくは「ご契約のしおり(普通保険約款・特約)」をご用意していますので、必要に応じて当社ホームページでご参照ください。もしくは、代理店・扱者または当社までご請求ください。ご不明な点につきましては、代理店・扱者または当社にお問合わせください。
- ●「タフ・すまいの保険」は、すまいの火災保険のペットネームです。

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社

MS&AD INSURANCE GROUP

〒150-8488 東京都渋谷区恵比寿1-28-1 (カスタマーセンター) TEL:0120-101-101 (無料) 電話受付時間 平日:9:00~18:00 土日・祝日:9:00~17:00 (年末年始は休業させていただきます) https://www.aioinissaydowa.co.jp/ ● ご相談・お申込先

株式会社 静岡県宅建サポートセンター

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3丁目18-16

静岡県不動産会館1階

TEL: 054-246-1537

IN 1311



新築住宅販売促進キャンペーン実施中! 事務取次手数料50,000円(消費税込)のお支払い!

対象エリア	全国
対象物件	新築住宅
融資額	3,500万円以上
キャンペーン期間	令和6年2月1日~令和6年9月30日 (本申込受理分)
融資手数料	お客様負担2.2%(消費税込)

子育て世帯を応援する【フラット35】 子育てプラス(最大年▲1.0%)が新登場!



人と住まいをつなぎます。

宅住宅ローン株式会社

㈱静岡宅建サポートセンター



〒420-0839

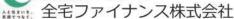
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階 TEL 054-246-1537 FAX 054-248-2724

https://www.zentakuloan.co.jp 関東財務局長(6)第01431号 日本資金業協会会員第003606号公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資 買取再販ローン「希望」好評取扱い中!

全宅住宅ローングループ





〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階 TEL03-6206-0431 FAX03-3252-8288

https://www.zentakufinance.co.jp

資金業者登録番号:関東財務局長(6)第01453号 日本資金業協会会員第003559号 宅建業免許番号:東京都知事(4)第87476号 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

2024.01

仕入・リフォーム 一括融資



6ヶ月間 固定金利 有扣保コース

2024年5月に融資実行するお客様の適用金利 (申込・融資内定日問わず)

最新の金利はHPでご確認下さい ・ (金利は毎月改定を行っております)

全宅ファイナンス

検索



保証人 不要!

1件8,000万円以下、1社合計3億 円まで何度でも 利用可能!

中古住宅仕入時に リフォーム代・仕入 れ仲介料まで 100%一括融資!

会社設立1年以上、 宅建免許取得1年以 上、決算書1期以上あ れば審査の対象!

競売物件も可! 是非お問い合わ せ下さい!

※お申込みにあたっては、所定の審査をさせていただきます。

●融資期間:原則1年以内

●返済方法 : 期日一括

●融資手数料 : 融資残高1億円未満の場合、

融資金額の2.0~2.5%(税込2.2~2.75%) 融資残高1億円以上の場合、 融資金額の1.0~1.5%(税込1.1~1.65%) 但し最低金額を10万円(税込11万円)と

する。

●適用金利: 6ヶ月以内は固定年利2.10%

(2024年5月時点)、6ヶ月超1年は

年利6.0%以内

手数料と支払利息を合計した実質

金利は年率4.10%~15.0%

●遅延損害金 : 年18.0%

●担 保 条 件 : 融資対象物件に弊社を第1順位と

する抵当権を設定

●対象物件:新耐震基準を満たし法令に適合

する中古建物

諸条件・必要書類等、その他のお問い合わせは下記まで



全宅住宅ローングループ

アイナンスね



貸金業者登録番号:関東財務局長(6)第01453号 宅建業免許番号:東京都知事(4)第87476号 日本貸金業協会会員 第003559号 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階

TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288 https://www.zentakufinance.co.jp





貸金業務にかかる相談・苦情窓口 日本貸金業協会貸金業相談・紛争解決センター 0570-051-051(指定紛争解決機関) (受付時間9:00~17:00 休:土、日、祝日、12/29~1/4)



空き地 荒廃防止へ新制度 人口減 10年で面積倍増

自治体に是正勧告・命令権 国交省 来年法案

国土交通省が、人口減少に伴い個人所有の空き地が10年間で倍増しているのを受け、荒廃を防ぐ新制度を創設するこ とがわかった。管理が行き届かず、ごみの不法投棄など周辺環境に悪影響を及ぼす恐れがある場合、自治体が所有者に 是正を勧告・命令できる権限を与えるのが柱。有効活用を促す仕組みも整える。地方を中心に問題の深刻化が懸念され、 来年の通常国会に関連法案の提出を目指す。 (R6.7.5 静岡新聞より)



不動産の荒廃防止を巡っては、空き家や所有者不明の土地で法整備が進んでき た。所有者が分かっている空き地は取り残されており、自治体から対策を求める声 が上がっているほか、国交省の有識者研究会が法整備を提言していた。

国交省によると個人が所有する空き地面積は2018年に1364平方キロメートル となり、08年の632平方キロメートルに比べると2倍以上。発生理由は「利便性が悪 く需要がない」「需要はあっても所有者が高齢で放置している」などがある。適切に 管理しなければ、不法投棄のほか、草木の繁茂、倒木、景観悪化などにつながる。

新制度は、空き家対策特別措置法を参考に検討する。同法は、管理が不十分な

空き家に対し、自治体が是正の指導や勧告、命令などができると規定している。国 交省は、空き地の所有者が対策に応じない場合、自治体が代わりに担う代執行の 導入も視野に入れる。所有者が遠方に住み、自ら管理するのが難しいケースもある。 このため、シルバー人材センターなど管理代行を安心して任せられる団体や企業を 自治体が登録し、所有者に紹介する仕組みを広げる。

空き地の荒廃防止には有効活用も欠かせず、専門知識がある公社やNPOなどを 「土地利用・管理円滑化法人」(仮称)と法律で位置付ける方針。法人は空き地の所 有者と利用希望者とのマッチング、一時的な管理などを担う。



長期金利 1% 住宅ローンは負担増 預金利息にはメリットが

長期金利が11年ぶりに1%を付けた。金利は借り手の信用力や期間によって変わってくるが、長期金利と言えば10年物 国債の利回りを指す。国が10年間お金を借りる際に支払う金利のことだ。通常、国の信用力はその国の借り手の中で最も 高いので、国が借りる金利にどれだけ上乗せするかというかたちでその他の金利も変わってくる。 (R6.6.30 静岡新聞より)



日銀は2013年から大規模金融緩和として、国債を大量に買って金利を低く抑 えていた。お金を借りやすくして経済を活性化し、物価を上げてデフレから抜け出 す目的だった。16年からはさらに、長短金利操作と呼ばれる政策で長期金利を 0%程度に誘導した。でも23年に就任した植田和男総裁は、物価が上がってきた こともあって徐々にこの政策を修正して3月にやめた。金利の決定を市場に任せ る形に戻し、少しずつ金利も上がってきた。

金利が上がることによる影響の分かりやすいのが住宅ローンだ。一定期間金 利が変わらない固定型は、金融機関が長期金利を参考に決めている。実際大手 銀行はこのところ金利を引き上げているから新しく家を買う人の負担は高まる。ち

なみに金利が低く、全体の7割が選ぶといわれる変動型は短期金利に連動する。あとは企業が金融機関から資金を借りる際 の金利が上がる可能性もある。

他には、借りる金利は上がるけど、預ける金利も上がるので預貯金の利息は増える。大手行の5年の定期預金をみると、昨 年10月は年0.002%だったけど、いまは0.2%だ。また、保険会社は契約時に保険料をまとめて支払う一時払い終身保険と いった一部の商品の保険料を安くした。金利上昇で運用環境が改善したからだ。

今後のことについて確かなことは言えないが、影響が大きいのが米国の動向だ。日本の金利は米金利と同じような動き方 になることが多い。ちなみに米国の長期金利は4%を超える高水準にある。日本の金融政策も重要だ。日銀は今も国債を大 量に買っているが、購入を減らすと金利は上昇しやすい。市場関係者は日銀の出方に注目している。

熱海土石流教訓の新制度 登録保管場所 小規模多く 残土再利用 実効性に疑問 県内業者「使い道確保 優先を」

不適切な盛り土が崩落し、28人が死亡した熱海市伊豆山の大規模土石流をきっかけに、国は建設発生土を保管するス トックヤードの登録制度を創設し、今月から土砂の最終搬出先まで確認することを義務化した。土砂の不法投棄防止と再利 用促進が目的だが、静岡県内の業界関係者からは「建前ばかりで現実的ではない」「土砂の行き場を確保することが先で は」と実効性を疑問視する声が聞かれる。 (R6.6.23 静岡新聞より)

国は盛り土規制法の施行に合わせて昨年5月、ストックヤ ードの登録制度を開始した。登録ヤード側は工事の元請け業 者に受領書を交付し、土砂の最終的な行き先まで確認する 責任を負う。一方、元請け業者が非登録ヤードを利用した場 合は、最終搬出先までの確認は元請け業者が行わなければ ならない。登録は任意だが、国は元請け業者の負担軽減に 資する登録ヤードの普及に期待感を示す。

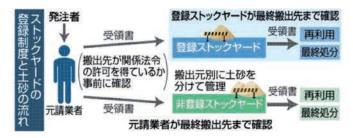
県内には14日現在、29社49カ所の登録ヤードがある。た だ、大半は堆積可能量が1千立方メートル未満の小規模ヤー ド。元請け業者の要請に応じられるよう、仮置きしていた土砂 を最終処分場に運び、新規搬入用のスペースを何とか確保 しているヤードも少なくない。



建設発生土を仮置きするストックヤード。業界からは土砂の行き場を求める声が上がる ▲

静岡市内の登録ヤードの幹部は「元請け業者の依頼にできるだけ応えたいが、これでは土砂の再利用が進まないばかり か、最終処分場がすぐに埋まってしまう」と嘆く。県盛り土条例で汚染土壌の規制が厳しいため「最終処分場も神経質になっ ている。自前で土壌調査をして、安全を証明してようやく受け入れてもらえる」と実態を明かす。

一方、非登録ヤードは搬出元別に土砂を分けて管理することになっている。ただ、県中部の元請け業者の社長は「小規模



のヤードでは不可能な話。他社の土砂と混ざれば、責任の 所在が曖昧になる」と指摘する。土砂の再利用が現場に 求められる中、「建前ばかりの制度では解決しない。土砂 の行き場と使い道が確保されなければ、現場から土が出 せなくなる」と話し、大規模公共事業の創出や最終処分場 の確保を行政に優先してほしいと訴える。

企業立地件数 全国3位 23年度47件 24年連続高水準

静岡県は6月11日までに、2023年に企業が県内で工場建設のために1千平方メート ル以上の用地を取得した「企業立地件数」は47件で、全国3位の多さだったと発表した。 立地面積の大きい上位10社のうち県外企業は7社を占め、うち3社が初進出だった。

24年連続で5位以内の高水準を維持した。一方で県内の産業用地は減少傾向にあり、 県は市町と連携し新たな土地の掘り起こしを強化している。鈴木康友新知事も知事選で企 業誘致を最重点施策の一つに掲げ、「規制緩和で土地をつくる」などと主張した。

2023年企業立地 立地件数 立地面積 (前年比) (前年比) (-5件) (+23%) 1451% 745件 (-177件) (+171歳)

立地件数は前年より5件減り、立地面積は23ヘクタール増えて計71ヘクタール(5位)だった。用途は建設資材、自動車部 品、飲料水、ゴム製品など。取得理由は本社や市場との近さ、雇用人材の多さなどが挙がった。地域別は東駿河湾(伊豆を含 む)16件、西遠12件、静清・大井川11件、中遠8件。経済産業省が「工場立地動向調査」で公表した。

全国の立地件数は前年比177件減の745件で、立地面積は171ヘクタール増の1451ヘクタール。対象業種は製造業、 雷気業、ガス業、熱供給業。 (R6.6.12 静岡新聞より)

宇野篤哉 会長 、榎本光作 専務理事 が「国土交通大臣表彰」を受賞

令和6年度の建設事業関係功労者表彰(7月10日)において、宇野篤哉氏(会 長:全宅保証 推薦)、榎本光作氏(専務理事:当協会 推薦)が国土交通大臣表彰 を受賞しました。これは、永年にわたり不動産業に従事し、社会・公共の福祉に貢 献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠におめ でとうございます。





宇野篤哉 氏

2024年 4 月19日~6 月17日の新入会者・退会者 第4回理事会(2024年6月20日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表	者	専任耳	计区区	₹	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支	部
㈱リアライズ・エステート	高橋	晃代	常世	直美	413-0011	熱海市田原本町9-1 302	0557-55-7828	正会員	静岡県知事 (1)014826	東	部
グッドライフ不動産事務所	前田	博之	前田	博之	419-0107	田方郡函南町平井1733-465	055-974-3210	正会員	静岡県知事 (1)014835	東	部
静神三島㈱	土屋	敦生	土屋	敦生	411-0821	三島市平田61-3 グリーンハイツ102号室	055-913-5327	正会員	静岡県知事 (1)014845	東	部
㈱トンボ総合建設	中村	安伸	山崎	宏之	411-0942	駿東郡長泉町中土狩483-6	055-946-6871	正会員	静岡県知事 (1)014816	東	部
原不動産開発合同会社	原国	国太郎	原国	国太郎	411-0018	三島市初音台12-5	055-955-9024	正会員	静岡県知事 (1)014827	東	部
(株)イノヴェーション	井上	哲司	鈴木	福一	410-0818	沼津市中原町3-20	055-939-6801	正会員	静岡県知事 (1)014817	東	部
㈱BLUE ESTATE	石川	政樹	石川	政樹	410-0058	沼津市沼北町2-10-12 Blueビル1F	055-939-5109	正会員	静岡県知事 (1)014828	東	部
AND不動産㈱	渡邊	圭太	渡邊	圭太	412-0043	御殿場市新橋1967-13 AMP1F	0550-81-1007	正会員	静岡県知事 (1)014829	東	部
ココ・エステート(株)	石井	孝	石野	博史	422-8072	静岡市駿河区小黒3-1-35	054-204-3017	正会員	静岡県知事 (1)014812	中	部
積和レント㈱ シャーメゾン ショップ静岡店	宇埼	正之	宇埼	正之	422-8062	静岡市駿河区稲川2-1-1	054-204-3025	準会員	国土交通大臣 (1)010668	中	部
ライフサービスグループ(株)	原口	茂和	原口	大河	422-8006	静岡市駿河区曲金6-4-9	054-285-4444	正会員	静岡県知事 (1)014830	中	部
株八伊勢	中井佴	申二郎	中井	栄里	437-0021	袋井市広岡3262	0538-31-2528	正会員	静岡県知事 (1)014843	西	部
(有)上池自動車学校	中原	克樹	寺村	遥生	432-8011	浜松市中央区城北1-19-8	053-401-3318	正会員	静岡県知事 (1)014837	西	部
㈱T-rooms	鳥居	厚紀	鳥居	厚紀	430-0903	浜松市中央区助信町41-29	053-443-7701	正会員	静岡県知事 (1)014823	西	部
㈱Try's	嶋田	久人	山口	翔太	435-0013	浜松市中央区天龍川町341-1	053-582-9447	正会員	静岡県知事 (1)014836	西	部
(株)マックスリアリティー	山村	輝	山中	勇介	432-8012	浜松市中央区布橋1-17-28	053-412-5800	正会員	静岡県知事 (1)014813	西	部
ミタカ不動産㈱ 浜松支店	髙橋	勇太	河合	拓也	432-8018	浜松市中央区蜆塚3-18-28	053-401-2844	準会員	国土交通大臣 (1)010656	西	部
株リセット	永田	靖尚	永田	靖尚	431-2214	浜松市浜名区引佐町横尾1146	053-528-2888	正会員	静岡県知事 (1)014834	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
	(株)ぽこあぽこ	東部	侑三輪建設 ハウスドゥ御殿場ぐみ沢		大村造園建設㈱	西部	(㈱リアルエステート 浜松店
東部	三島不動産	中 部	あい葉不動産	西部	スマイルライフパートナーズ(株)	네 벨	(株)リセット
果 部	(有)芳地所		(株)アイム	西部	スミコーホームズ(株)		
	宝永技建㈱	西部	イノベーションアンドディベロップメント㈱		中部ガス不動産㈱ 浜松中央店		

以上、新入会者18名、退会者14名、2024年6月17日現在の会員数は、2,625名

2024年5月 宅建ローン等の実績 (5/1~5/31)

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	33	39	44	_	116件
示力関立	微貝夫11	金額	38億4,456万円 (土地 2	、新築戸建86、中古戸建2	23、中古マンション5)		
しずおか焼津	融資実行	件数	0	10	0	_	10件
信用金庫		金額	2億109万円(新築戸建:	3、中古戸建6、中古マン	/ション1)		
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	0	1	0	1件
**************************************	微貝天打	金額	1,000万円(新築戸建 1)			

2024年6月 本部活動概要

月日	場所	会 議・事業等	内 容 等
6月4日	本 部	第1回 県指定講習会	(受講者26名)
"	名古屋	東海不動産公取協 会長候補者選考委員会	
"	"	中部圏流通機構 理事会	
"	"	中部地区連絡会 運営協議会	
10日	本 部	第2回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
"	"	月例法律相談	(来館相談7件)
11∃	浜 松	取引士法定講習	(受講者112名)
12日	本 部	宅建試験5問免除に係る講習・試験	
"	静岡	しずおか防犯まちづくり県民会議 総会	
13日	静岡	県建築士会 総会	
18日	名古屋	東海不動産公取協 定期総会	
20日	本 部	第4回 理事会	
21日	名古屋	中部圏流通機構 定時総会	
24日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
"	静岡	県労働金庫 総会	
25日	静岡	取引士法定講習	(受講者72名)
27日	本 部	第3回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
"	"	宅建顧問県議団 世話人との懇談会	
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談14件、電話相談265件)
Webシステ	-ムによる	取引士法定講習(6月分)	(受講者40名)





ちょっと一息・・・

民間企業調査 研究者、I T関係、医者も 小6の人気職業 選手や漫画家

(R6.7.5 静岡新聞より)

クラレは、今年3月の卒業を前にした小学6年生を対象に、将来就きたい職業を聞いた調査結果を発表した。男の子はス ポーツ選手が昨年に続き首位と不動の人気を見せたほか、2位に研究者、3位にIT関係がランクイン。医師が会社員と並 び4位につけた。女の子は漫画家・イラストレーターが首位で、医師、教員が続いた。看護師と保育士が同率4位となった。

女の子ではトップ10のうち、薬剤師を含め医療職の回答が四 つを占めた。男の子も医師の順位が年々上昇しており、担当者は 「新型コロナウイルス禍以降、医療職の大切さが改めて子どもに も伝わっている」と話す。

男の子の首位のスポーツ選手を分類すると、野球が最も人気 でライバルのサッカーをわずかに上回った。バスケットボールの割 合が昨年から大幅に上昇しており、日本代表の活躍や国内リーグ の盛り上がりが影響したようだ。女の子では美容師が6位(昨年 は8位)と底堅い人気を見せた。さまざまな髪形で自己表現する 人が増えていることが背景にあるとしている。

アンケートはランドセルに使われる素材を扱うクラレが1~3月 に実施。使い終わったランドセルをアフガニスタンに寄付する活動 に協力した657人から回答を得た。

小学6年生の「将来就きたい職業」トップ10



※クラレ調べ。数字は順位、()内は昨年順位

宅建ローシ特別キャンペーシ

2024

商品券 ¥10,000

期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に 抽選でギフトカードをプレゼント!!

キャンペーン 1 ▼

キャンペーン期間中(2024年8月1日~12月30日)、提携金融機関において「宅建ローン」の申込を行い、融資が承認された会員の皆様を抽選の対象として



5万円分のギフトカード × 20本 をプレゼント



キャンペーン 2 ▼

「宅建ローン」をご利用いただいた案件につき、キャンペーン期間中(2024年1月1日~12月31日)に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の皆様を抽選の対象として、



1万円分のギフトカード × 200本 をプレゼント



抽選・当選発表について

2025 年 2 月(予定)に厳正な抽選を行いまして当選会員を決定いたします。 当選会員の発表につきましては、キャンペーン1は、ホームページおよび会報誌 「宅建しずおか」に掲載いたします。キャンペーン2は、発送をもって当選発表に かえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。 詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせくださるようお願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がありましたら、下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

> 担当 静岡県宅建協会 事務局 坂根 TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

(公社)静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン協替金融機関

静岡県労働金庫 三島信用金庫 しずおか焼津信用金庫 浜松いわた信用金庫

