

(毎月発行)

2024年(令和6年)9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

本年4月から新たな省エネ性能表示制度が始まっています 他

取引紛争の事例と解決 ...4

【売買】媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念したとする買主業者の損害賠償請求

【賃貸】土地を購入して賃貸する事業を提案した媒介業者に対し地代支払開始日を誤って説明

Topics ...6

増える身寄りなき高齢者、市・社協・施設で支える 増え続ける「無縁遺体」他

地盤のトラブル ...10

まとめて UGR にご相談ください!

あなたも他人ごとではない! ...11

実は身近な孤独死、夜逃げ そして J I D ができること

提携金融機関より ...12

静岡県労働金庫・三島信用金庫

Topics ...14

マンションとその住民、ダブルで高齢化。農地集約や企業用地創出に向け法人設立 他

宅地建物取引士資格試験 ...18

受験申込受付結果 昨年を5%上回る6,260名、ネット申込率88%

Key Words ...19

カスタマーハラスメント 避難生活で命と健康守るには? 9月1日は防災の日

Topics ...22

住宅ローン ペア利用増 清水港 海洋研究拠点へ

▲富士山頂から御来光を仰ぐ登山者
(静岡新聞より)

Vol.505



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。



国土交通省の HP



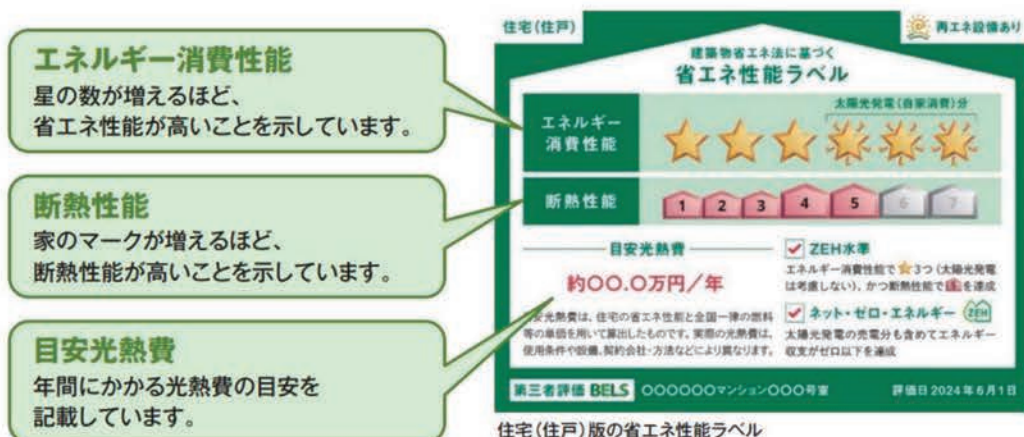
不動産広告時、ご注意ください。2024 年 4 月から、
新たな省エネ性能表示制度が始まっています。

① 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます。(努力義務)

●販売・賃貸事業者は、売主・貸主となる事業者を指します。



② 新築建築物(2024.4.1 以降に確認申請を行った物件)の販売の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。既存建築物(2024.4.1 以前に確認申請を行った物件)については推奨。



スマイミー静岡で掲載する時は、画像の一つとして掲載してください。(2024年 7 月時点)

スマイミー静岡7周年 プレゼント企画

第1弾 たくすけを探せ

たくすけ が、スマイミー静岡の業務中に逃走しました。

本会報誌の何処かのページに、以下の手配書のたくすけ(同じポーズ)が潜んでいますので、見つけた方は下記のアドレス(または右記 QR コード)から通報してください。

正解の通報者には、抽選で3名様に米券 3,000 円分(2,640 円相当と交換可能)の報奨金をお送りいたします。

※(株)静岡宅建サポートセンター株主またはスマイミー静岡会員の方が対象の企画です。



https://st-sc.co.jp/deta/apply_form.html

締切日 »

2024 年 10 月 10 日 (木)



スマイミー静岡の使用方法等についてのお問い合わせは
スマイミーヘルプデスクまで
TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00





媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念した とする買主業者の損害賠償請求が棄却された事例

事 案 の 概 要

平成 29 年 7 月、a 市内に所有する隣接する 2 か所の土地（物件Ⅰおよび物件Ⅱ、両者をあわせて本物件）の売却を検討していた A は、宅建業者 Y（被告・媒介業者）にその媒介を依頼し、Y を窓口として、入札方式（本件入札）により購入希望者を募ることとした。

これを受けて Y は、入札要綱書（本要綱）等を作成のうえ、X（原告・宅建業者）を含めた複数の宅建業者等にこれを配布した。本要綱には、以下の内容が記載されていた。

①物件Ⅰは現在建築基準法上の道路に接道しておらず、売主は道路に指定されるであろう別添図面（略）に記載した幅員を確保するが、道路指定を確約するものではない。

②売買契約締結後、買主の責任と負担により、本物件の開発行為の申請を行うこととし、売主はこれに協力する。

③Y が配布する資料は、情報提供を目的に作成したもので、正確性を保証するものではなく、購入希望者が自己の責任と負担で調査する必要がある。

同年 9 月、X は本物件で開発事業を行う目的で、Y の媒介により A と本要綱記載内容と同様の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結し、翌年 3 月に本物件の引渡しを受け、X は Y に媒介報酬を支払うとともに、本物件の開発事業実施に向けた標識設置を行った。平成 30 年 6 月頃、X は開発事業のコンサルティング業務を依頼していた B 社から、X の開発計画では、これにより開設を予定している道路について、物件Ⅰ南側にある A 所有の共同住宅が斜線制限に抵触する可能性が高い旨の指摘を受けた。これを受けて X は A に対して、X による開発工事完了後に当該共同住宅の建替え・増築等を行う場合は、現在の建築基準法等関係法令に則って行うことを確認すること等を内容とする確認書への署名押印を求めたが、A はこれを拒否した。

令和元年 6 月、X は予定していた開発計画による事業化を断念し、a 市に開発事業計画廃止届を提出した。

同年 12 月、A が X の開発申請に協力することは、X が本契約締結するか否かに関わる重要な事柄であったにもかかわらず、A がこれを拒否する恐れがあることについて、Y は告知・説明する義務を怠ったとして、X は本物件購入資金調達のための金融機関からの借入金の支払金利相当額 2966 万円余りの支払いを Y に対して求めて提訴した。

Y は、係る説明義務はないとして、全面的に争った。

判 決 の 要 旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を棄却した。

（Y の債務不履行・不法行為の有無について）

本要綱の内容からすれば、本件入札においては、入札参加者がその責任において調査して開発計画を立てることとされていたことが認められる。

これについて X は、Y が「売主は道路に指定されるであろう（中略）幅員を確保する」旨を本要綱に記載し、本契約においても「X は本物件に開発許可を要する宅地造成を行うことを目的として本契約を締結したため、買主が本契約締結後に開発行為申請手続を行うことを A は承諾する」とされていたこと等からすれば、Y は X に対して、X の予定していた開発事業が実現可能であったことを示していたと主張する。

しかしながら、本要綱には、前記の記載に続けて「が、建築基準法上の道路指定を確約するものではない」と記載され、さらに前記③の通り、購入希望者が自己の責任と負担において調査する必要がある旨が明記されていた。

そうすると、A が売買対象である本物件に関して協力を約束したという限度を超え、売買対象でもない当該共同住宅に関して何らかの協力を約束したものと解することは困難である。また、本件入札では買主がその責任において調査をして開発計画を立てることになっていたものであり、X が具体的な開発計画を立てた上で測量しなければ、当該共同住宅が斜線制限規制に抵触するか否かも分からない状況であったといえることができる。

したがって、本契約締結時に X が主張するような同意・協力をする意思を A が表明していたとも、Y が、X に対して A はその様な意思表示をしたと示したとも認められず、X の請求は理由がなく、これを棄却する。

ま と め

宅地建物取引業法及び同施行令において、媒介を行う宅建業者に対しては、重要事項説明において都市計画法に基づく制限についての説明義務が課されているが、どのような計画であれば所管する行政庁から開発許可が取得できるのか、について調査するまでの義務が媒介業者に課されているとは考えられず、これは事業主が負うべきリスクの 1 つと考えられ、事業主は契約締結前に自らの責任で十分な調査を行う必要があるものと言えよう。

一方で、トラブル回避の観点からは、媒介業者としては、売主＝買主間のリスクの分担について、売買当事者に契約締結までに十分、理解してもらうようにする必要はあろう。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



土地を購入して賃貸する事業を提案した媒介業者に対して地代支払開始日について誤った説明をしたことによる賠償責任が認められた事例

事案の概要

Y（本訴被告。反訴原告。賃貸人・買主）は、X（本訴原告・反訴被告・媒介業者）から、所有者の異なる a 市内の 2 件の土地（全体を「本件土地」、各々は「本件土地①および②」）を購入し、A（自動車販売業・賃借人）に賃貸する事業の提案を受けた。

平成 30 年 12 月中旬頃、Y と A（賃借人）は X の立会で、本件土地について、期間：営業開始から 20 年間、地代：月額 255 万円、とする事業用定期借地権設定契約（本契約）の基本合意（合意①）をした。また翌月、Y は X の立会で、A と本件土地について、合意①とほぼ同内容の本契約の覚書（合意②）を締結したが、これには、有効期限や約定解除権についての定めはなかった。

平成 31 年 1 月、Y は、X の媒介で本件土地①を 4600 万円で購入し、翌月にその売買の媒介報酬として X に 155 万円を支払った。

同年 2 月、Y は X および他の宅建業者の媒介で本件土地②を 5 億 1150 万円で購入する契約を締結（本件売買）し、翌月その引渡しを受けるとともに、X にその売買の媒介報酬として 800 万円を支払った。

その後も A が着工等の営業開始に向けた具体的な準備をする様子になかったため、令和元年 5 月、Y は X に対し、A に本契約締結の協議に応じるように伝えて協議日程の目処を Y に報告するよう求めたところ、X は Y に対して、Y を信頼して媒介業務を続けることは困難である等として本契約の媒介契約を解除し、媒介報酬相当額を請求する旨の回答をした。

令和元年 8 月、Y は A に対し、本契約締結や地代支払開始の時期を回答するよう求めたが、具体的な回答を得られなかったことから、同年 10 月、同月中に本契約が締結されない場合には合意②を解除する旨を通知した。

同年 12 月、A は Y に対し、支出済費用 123 万円余を Y が支払えば、合意②の解除に応じる旨を通知し、Y は A に同額の和解金を支払い、Y と A は合意②を合意解除した。

その後 X は、本件売買についての X の媒介報酬は 1500 万円と合意しており、700 万円が未払いである、また、本契約が締結できるよう最善の努力をしていたところ、Y が本契約締結を拒んだので、本契約の賃貸媒介に係わる報酬相当額である 255 万円の支払いを求める、として計 955 万円の支払いを Y に求めて提訴した。

これに対して Y は、本件売買に係る X の媒介報酬は 800 万円と合意していた、本契約締結に必須の条件である A の

営業開始日の調整が未了の段階で X が一方的に賃貸媒介契約を解除した、として争うとともに、X が地代支払開始日について事実と異なる説明をしたことにより損害（逸失利益・A に支払った和解金・支払済媒介手数料の計 2608 万円余）を蒙った、として反訴した。

判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を棄却し、Y の請求を一部認容した。

（本件売買の媒介報酬について）

本件売買の売買金額からすれば、X の主張する報酬（計 1500 万円）は、たしかに法定の報酬額の上限内であるが、あくまでもこれは上限であり、媒介契約書の交付もされておらず、X 主張の金額で X=Y 間において報酬額の合意があったとは認められない。

（本契約の媒介報酬について）

X は Y に対して令和元年 5 月に本契約の媒介契約の解除を通知したこと、その時点において、本契約の締結に不可欠な A の営業開始日について調整未了であったことが認められ、X が当該媒介契約を解除した時点において、その履行割合はゼロであったと言える。

（Y の請求について）

Y は、合意①や合意②を締結した当時、X から「A に本件土地への立入りを認めれば、その 3 か月後には地代支払が開始される」旨の説明を受けたと主張する。Y は本件土地②の購入にあたって、金融機関からの借入金を代金支払いに充てているが、その借入金の返済条件等からしてもこれは不自然ではない。一方、A は X に対して「建物着工から 3 か月後」を地代支払開始日としたい旨申入れていたことが認められる。そうすると、X は Y に対して、地代支払開始日について誤った情報を提供したことが認められ、Y の主張する逸失利益（地代の 6 か月分 1530 万円）と A に支払った和解金（123 万円余）は、X の本契約の媒介契約の債務不履行による損害にあたる。

ただしこれは、本件売買の媒介上の義務違反とまでは言えず、Y は X の媒介により、本件売買契約成立の法律効果を享受していることからしても、Y の本件売買に係る媒介手数料の返還の求めには理由がない。

（結論）

したがって、X の請求はこれを棄却し、Y の請求は 1653 万円余の支払いを求める範囲で認容する。

増える身寄りなき高齢者 市・社協・施設で支える

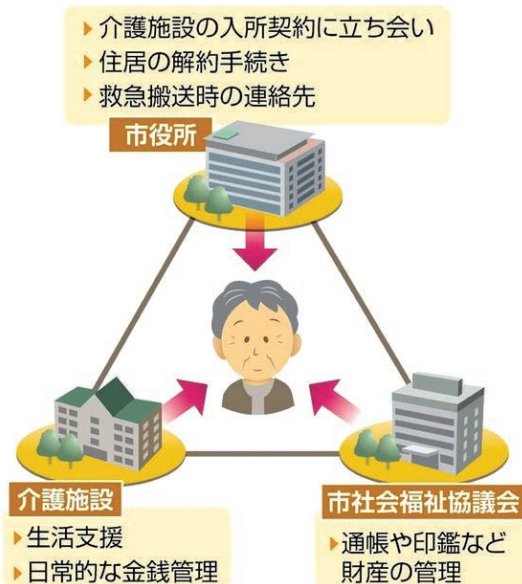
■頼れる身寄りがいないため生活に困る高齢者を、他人が家族のように支え続けるのは難しい。誰がどこまで担うのかもあいまいだ。様々な場面に応じて役割分担を決め、地域ぐるみでサポートする等、各地で模索が始まっている。(読売新聞2024. 4. 30)

市、社協、施設がそれぞれ役割を分担

●4月上旬、愛知県豊田市の病院。腎臓内科の診察窓口で、車イスの女性(86)に付き添っていたのは、入居先の特別養護老人ホーム「くらがいけ」の職員だ。同ホームは通常、受診には家族に同行してもらっているが、女性には頼れる家族がいない。糖尿病の治療のため、月に1度の通院は職員が車で送迎し、診察や採血などの検査にも立ち会う。女性が入所したのは昨年9月。認知症があり、市営住宅で夫の介護を受けて暮らしていたが、夫が亡くなったためだ。子どもはいるものの、市の職員が連絡しても協力は得られなかった。同ホームの求める身元保証人がいなくても、スムーズに入所できたのは、女性をチームで支える態勢を整えたからだ。入所契約に市職員が同席した。金銭面では、通帳や印鑑の管理を市社会福祉協議会が、日常的な支払いを同ホームがそれぞれ担当。

救急搬送された場合、市の生活保護担当課が緊急連絡先になることにした。施設長の三井克哉さん(46)は「施設だけで全てを引き受けるのは負担が大きい。身元保証人に求めてきた役割をチームで分担する合意があったので、安心して受け入れられた」と話す。市は2021年度、医療関係者や高

愛知県豊田市の支援のイメージ



齢者施設、ケアマネジャーや弁護士らによる部会を設置し、こうした連携の方針を確認している。市よりそい支援課の安藤 亨 さん(37)は「家族の代わりを、1つの機関が担うのは現実的ではない。みんなで協力して支え、安心して暮らせる地域にしたい」と語る。

「手引き」作成により地域のルール発信

●新潟県魚沼市は2020年に、支援のガイドライン(手引き)を作成した。「手術や延命治療の同意」「退院先の確保」「介護サービスの利用契約」といった場面ごとに、必要な手続きや支援機関の連絡先などをまとめた。介護費用の支払いや葬儀の手配などを誰が担うのか、事前に書いて共有しておく「支援シート」も作った。関係機関の話し合いや協力を促すとともに、支援する側の不安や負担を軽くする狙いだ。市社協は、介護施設や民生委員などに手引きの活用を呼びかけている。

本人の「思い」を聞き取って記録

●家族でなくても、高齢者本人の考えをよく理解する人が身近にいれば、何かを決めたり選んだりするのを支える役割を担えるのではないかと。横浜市の北西部に立ち並ぶ「すすき野団地」では昨年、そんな実証実験が始まった。団地の分譲は50年前に始まり、住人は現在、約1,400人。65歳以上の割合(高齢化率)は50%に近く、独居者も多い。実験では、



車いすの女性(左)を車に乗せ、病院に向かう介護施設の職員。受診は午前中いっぱいだった(9日、愛知県豊田市の特養「くらがいけ」で)

行政書士や看護師、病院の相談員が、独居高齢者らと定期的に面会。家族の話や生い立ち、死後に連絡してほしい人がいるか、などを聞き取って記録しておく。将来、認知機能が低下し、一人で決めるのが難しくなっても、本人の思いを記録しておけば、判断に役立てることができる。現在50～

80歳代の希望者9人が参加する。支援者らは、求められる役割やかかるコスト、集めた情報の管理や共有の仕組みなどを検討する予定だ。住民らで作る「団地暮らしの共創」事務局長の小柴健一さん(58)は「一人でも安心して暮らせる団地という魅力につながれば」と期待する。

身元保証、死後手続きなどの引受事業者に政府が指針案

●一方、入院時などの身元保証や、葬儀、遺品整理などの死後処理を有料で引き受ける民間事業者が増えている。こうしたサービスを規制する法律や監督する省庁はこれまでなかった。総務省が昨年、公表した調査結果では、契約時に重要事項説明書を作成していた事業者は2割にとどまり、契約や利用料をめぐるトラブルも、全国の消費生活センターには昨年度322件の相談が寄せられた。事業者に適正な運営を促すため、政府は4月、重要事項説明書の交付や提供したサービス内容の記録などを求める方針案をまとめた。

◆政府の運営指針案が事業者に求める主な内容

- ▶ 契約書や重要事項説明書の交付など適切な説明
- ▶ 寄付や遺贈を契約条件にすることは避ける
- ▶ 提供したサービスの内容を定期的に利用者に報告
- ▶ 前払い金は運営資金と別に管理



◆静岡市は昨年度、優良な事業者を認証する制度を始め、第1号を認証した。第三者の立ち会いの下で、ていねいに説明して契約を結んでいるか、など30の基準をクリアすれば認証し、市のホームページや相談窓口で紹介する。静岡市の担当者は、「民間事業者と手を携えて、高齢者が安心して暮らせる仕組みを整えたい」と話す。永田 祐 同志社大教授(地域福祉)は、民間事業者の質の担保や規制に取り組むとともに、複数の機関が役割分担をして高齢者を支える態勢を各地に広げる必要があると指摘する。(読売新聞2024. 4. 30)

元気なシニア向け賃貸住宅の需要が増加中 (静岡新聞 2024. 5. 16)

実家を処分して息子の近くに移転

●「息子の家に近くなり、何かと心強い」と語るのは市川恵子さん(83)。東京都内のシニア専用賃貸マンション「ヘーベルビレッジ」に住む。1LDKの室内に段差はほとんどなく、調理台や電気のスイッチは高齢者が使いやすい高さに設置されている。玄関やトイレにセンサーがあり異常があれば警備会社が感知する。7年前に夫を亡くした市川さん。都内に住む息子に呼び寄せられ、昨年関西から居を移した。「駅や病院が近くて便利だし、もしもの時の安心感がある。息子や孫と外食する楽しみもできた」と喜ぶ。息子の史樹さん(57)は「身の回りのことは自分でやりたい」という母に合った住まいの選択肢は意外と少なかった。母が元気なうちに実家を処分し、近くに来てもらえて安心

した」。旭化成ホームズは首都圏でヘーベルビレッジを約2千戸運営する。配偶者を失った人や、子どもの家の近くを希望する人たちに需要が高く、戸数はこの5年間で4倍に増えた。広報担当者は「自立した暮らしは健康寿命の延伸につながる。介護施設ではない選択肢として提案したい」と話す。

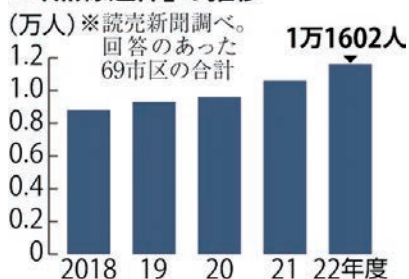
シニア向け賃貸住宅のニーズは高い

◆高齢者の賃貸住宅探しに特化したサイト「R65不動産」を運営する山本 遼さんは、現状では賃貸に入居したくても年齢を理由に断られるケースがまだまだ多いと指摘。元気なシニアが増えているため、生活の自由度が高い賃貸住宅のニーズは高まっているとし、年金暮らしでも安心して住める住宅など、それぞれの生活や経済状況に応じた住まいの選択肢が広がってほしい」と語った。

増え続ける「無縁遺体」に各自治体の対策後手

■孤独死で身元が分からなかったり、分かっても引き取り手のない「無縁遺体」は、死亡地の市区町村が、墓地埋葬法や行旅法、生活保護法に基づき火葬・埋葬する。その数が増え続けている。(読売新聞 2024.6.3)

◆「無縁遺体」の推移



◆主な自治体の「無縁遺体」の取り扱い人数

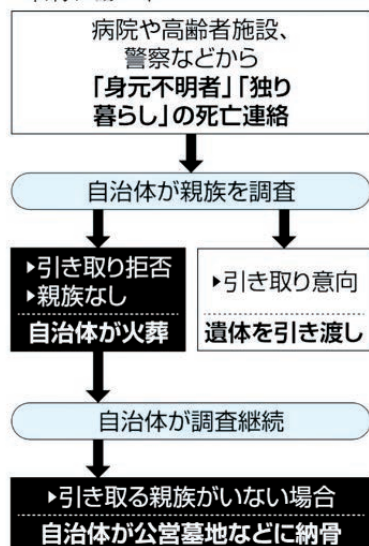
読売新聞調べ

	増加率	22年度	18年度
札幌市	65%	117人	71人
東京都江東区	31	501	381
横浜市	33	1659	1244
名古屋市	80	270	150
神戸市	35	595	442
高松市	30	133	102
熊本市	19	326	275
合計(69市区)	32	1万1602	8800
大阪市 ※	33	3149	2366

※大阪市は合祀(ごうし)した遺骨の数

◆無縁遺体の火葬や納骨の流れ

※厚生労働省の資料や各自治体への取材に基づく



◆名古屋市東区の葬儀会社「セレモニー白壁」で4月中旬、78歳で亡くなった男性の葬儀が行われた。男性に身寄りはなく、参列したのは、男性の生活支援に当たっていたNPO法人の職員ただ一人。遺体は僧侶と職員に見送られ、火葬場へ向かった。同社によると、男性は生前、生活保護を受給しながら一人で暮らしていた。社内の低温保管所で遺体を預かっている間に市が親族を探し出し、遺体の引き取りを求めたが拒否されて「無縁葬」になったという。同社が行う年間300件近い葬儀のうち無縁葬が半数近い。「葬儀件数はほぼ横ばいなのに、無縁葬の数はどんどん増えている。今後さらに増えるだろう」という。

◆読売新聞が政令市など主要自治体計74市区に実施したアンケートでは、東京都品川区や福岡市など16市区で、無縁遺体を1か月以上保管したと回答。長期保管が各地で相次ぐ実態が浮かび上がった。無縁遺体の増加と長期保管の理由として多くの自治体があげるのは、一人住まい高齢者の増加と親族間の付き合いの希薄化だ。「兄弟や姉妹に連絡しても引き取らないケースが多い」という。

◆親族の意向調査の難しさを指摘する声も多い。各自治体は死亡者の戸籍などから親族を割り出し連絡して、引き取りの意向を確認するが、連絡が取れるまで遺体の火葬を待つことになる。各自治体が調査する親族の範囲は「3親等まで」や「配偶者や子ども」などまちまちだ。

◆無縁遺体の不適切な取り扱いも相次ぐ。名古屋市では2022～23年、担当者が事務処理を忘れるなどして、身寄りのない計15人の遺体を最長3年4か月間、放置したことが露見した。

生前に葬儀・納骨の相談に乗る自治体もある

●一方、一人住まい高齢者に対し、生前にあらかじめ、葬儀の形式やお墓を決めておくよう働きかける取り組みを行っている自治体もある。神奈川県横須賀市は2015年度から、身寄りのない一人住まい高齢者を対象に、葬儀や納骨の相談に応じる事業を行っている。死後に本人が希望した葬儀を行えるよう、生前に取り交わした葬儀や遺品整理に関する契約先の他、お墓の場所、遺言状の保管場所などを市に登録する。市の担当者は、「市民の『終活』を支援するのが自治体の役目だと思っている」と語る。ただ、このような取り組みは一部にとどまる。

■国立歴史民俗博物館の山田慎也副館長(民俗学)は、「政府は無縁遺体の扱いを自治体任せにせず、医療や介護、福祉、宗教の関係者と連携しながら、統一的な制度設計を急ぐべきだ」と訴える。

静岡鉄道、日吉町や音羽町で駅周辺の魅力を磨く

■静鉄が運行する静岡清水線は新静岡と新清水を結ぶ長さ11kmの路線で、接続はＪＲ東海道線のみ。関東や近畿の大手私鉄と比べ短いものの15もの駅があり、駅間が近い。新静岡駅にはグループの複合商業施設「セノバ」があり、新清水駅は鈴与系の「エスパルスドリームプラザ」に近いが、中間駅は生活利用が中心だ。このため、鉄道利用の押しあげに知恵を絞る。県内企業の若手社員がシェアして暮らせる社員寮や、フードコートなどが相次ぎ登場した。（日本経済新聞 2024. 4. 24）

シェア型社員寮（日吉町駅近辺）

●3月、ＪＲ静岡駅からもほど近い静岡鉄道の日吉町駅から徒歩5分の住宅街に「SUBACO（スバコ）」が開業した。元々は一軒家だったが、静鉄が改装して10部屋と共用キッチン、談話室などを備えるシェア型の社員寮とした。部屋は5.5～8畳ほどで家賃は8万円前後とする。寮は県内の企業や大手企業の支店に勤める20～30代前半の社員を入居条件とした。「静岡企業の若手社員に横のつながりを持ってほしかった」。同社で企画に携わった石川貴之氏は狙いを話す。同社社員の他、スーパー田子重（焼津市）など県内企業社員が入居する。鈴与は1部屋を法人契約し、入社3年目の社員が住む。鈴与の人事担当者は「当社も県外出身者が

増えている。知的好奇心を刺激できる絶好の機会だ」と効果に期待する。共同生活を送るだけではない。月に1回ほど資格取得に向けた勉強会や入居企業によるセミナー、経営者との交流会等を開く予定だ。入居者が目標を定め「互いに成長できる場にしたい」（石川氏）。生活ルールは基本的な部分を除いては入居者に委ね、自主性も養う。同様の社員寮は、乾汽船の「月島荘」（東京都中央区）などがあるが、地方では珍しい。スバコは法人・個人を問わず契約できる。企業は自社の社員寮を抱えず、独自の福利厚生として新入社員や若手社員にアピールできる。

フードコートを開設（音羽町駅前）

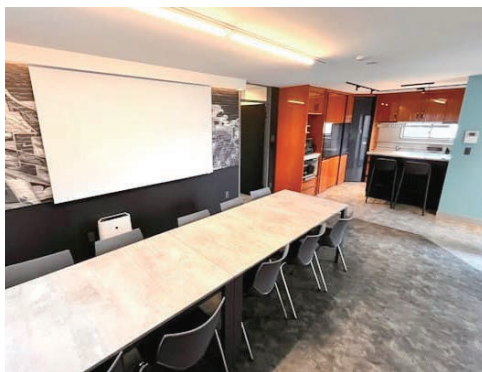
●日吉町駅の隣りの音羽町駅前にはフードコート「SHiiiTO」もオープンした。静鉄系のスーパーがあった場所で、同店の縮小に伴う遊休部分を改装。中心部にイスとテーブルを並べ、飲食や食品販売の4店が取り囲む。1日400人の来店を目標とする。飲食店は県内の菓子店やクラフトビール店を選んだ。テナント型のため、低コストで出店でき、地元を中心に沿線住民を主な顧客層とする。周辺は住宅街で単身世帯が4割を占めるため、「地元のつながりの生まれる場所にしたい」と発案した大橋美咲氏は語る。いずれも、沿線の価値向上を掲げた「しずてつ未来プロジェクト」の成果だ。街ごとに「文化を楽しむ」「歩きながら学ぶ」といったテーマを設け、保有不動産などをそれに沿った施設に再生した。大橋氏ら若手社員のアイデアも取り入れた。地元からも共感を得て点から面へ街づくりの広がりを出すには、継続した取り組みが求められる。

社員寮

日吉町

フードコート

音羽町



シェア型社員寮には共同のキッチンや会議スペースも設けた（写真上）。フードコート「SHiiiTO」には県内の飲食店などが複数出店する（いずれも3月、静岡市）

不動産取引に於ける

地盤トラブル



ご相談無料

- ✓ 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

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



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

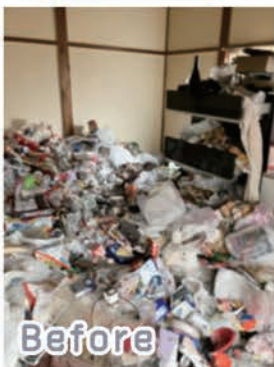


UGR 検索



\ あなたも他人ごとではない！ / 実は身近な**孤独死**、**夜逃げ**...etc

～そしてJIDができること～



Before



After



【物件概要】

- ・一戸建て(3LDK)
- ・契約者死亡(60代、男性)
- ・契約年数 8年
- ・月額賃料 60,000円

【滞納発生からのコスト】

行動コスト(電話734回、訪問78回)	252,350円
滞納家賃(約8ヶ月分)	439,355円
原状回復費用	60,000円
法的費用(内容証明発送)	10,000円
残置物撤去・廃棄費用	992,200円

\ トータル /
1,753,905円

オーナー様
ご自身で対応すると
これだけの
コストがかかります！



契約者様が亡くなり、妻との連絡も途絶え、物件の出入りはなくなりました。弁護士が介入して相続人を調査していた過程で、連帯保証人である契約者様の義子と接触。資力もなく連帯保証人としての責任は全うできないとJIDへ残置物の廃棄依頼がありました。賃貸借の保証会社として物件の明渡しを実施。室内は物量が多くペットの糞尿まみれであり散々な状況、撤去作業は3日に分けて行い保証実行となりました。



滞納家賃以外でここまで対応してくれるとは思わなかった。
多額な出費にならずよかった。



昨今は、賃貸保証サービスを利用した入居スタイルが主流になりつつありますが、保証会社によって提供内容に違いがありますので注意が必要です。万が一のトラブルの時、保証会社の真価が問われます！

【保証内容の特色】

	JID	信販系A社	独立系B社
保証の免責 保証終了	入居者の責に帰すべき事由で 保証は終了しない	死亡・勾留・転貸・自己破産 などで免責の可能性あり	死亡・勾留・自己破産・夜逃げ などで免責の可能性あり

jid 日本賃貸保証株式会社 SHIZUOKA Office
〒420-0857 静岡県静岡市葵区御幸町 11-10 第一生命静岡鉄道ビルディング 4 階

☎054-275-3411



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です。
(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。●詳しくは店頭で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。

無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大2,000万
最長25年

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

保証人・担保
不要!!

Web
審査OK!



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫

※お申込に際しては、事前に審査いたします。審査の結果によってはご希望に添えない場合がございます。あらかじめご承知下さい。



新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客様の住宅ローン返済をサポートします。

※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン

利率

年+0.30%

住宅ローン
への付保



三島信用金庫公式アプリ

さんしん

ご利用
無料

いつでも残高・入出金の確認お得な情報・サービスもアプリでチェック!

iPhoneをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはApp Storeで
さんしん
と検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

AndroidはGoogle Inc.の商標です。Google PlayおよびGoogle Playロゴは、Google Inc.の商標です。

Web

バンキングをお申し込み
するともっと便利に!

0120-340-030

※本アプリの利用およびダウンロード、WEBの利用には別途通信料がかかります。お客様のご負担になります(再設定等の際にかかる通信料も含まれます)。受付時間 9:00-17:00(土日祝祭日12/31~1/3は除きます。)

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

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)
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1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)	本 年 7 月 1 日 以 降 (改 正 後)
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。	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、 <u>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、</u> 第四の規定により算出した金額を超えて、 <u>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。</u>

《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。

マンションとその住民、“ダブルで高齢化”が進む

■昭和の好景気下で建設された分譲マンションが、建物と住民の“ダブル高齢化”に直面している。築40年以上のマンションは老朽化が進み、建て替えや大規模修繕が避けられない。だが、修繕費の積立が不足していることが多く、積立金の値上げに反対する高齢住民の理解を得られないケースが少なくない。(静岡新聞 2024.6.6)

修繕積立金の値上げ 協力得にくく

●「古い先短いので、自分が生きている間は建て替えなくてよい。建て替えを前提とした負担増加には反対する」。近年、マンションを区分所有する高齢住民から、管理組合に対しこんな意見が相次いでいる。多くのマンション管理組合で修繕積立金が不足、このまま住民の理解が得られず、建て替えも修繕もできなければ、人が住めない状態になってしまう。では、なぜ積立金が不足する事態が生じたのか？ 築40年以上のマンションには販売当初、長期の修繕計画がなかったことが問題の根本にある。「長期修繕計画」という概念が最初にできたのは1983年。国ではなく一部の民間企業が自発的に導入したため、業界全体に浸透するまで時間を要した。加えて、当時の修繕積立金の多くは管理費の10%ほど。管理費が1万円の場合はわずか千円程度だった。当時はマンションを買っても住み替えるのが当たり前。30年、40年先を見越した金額を設定する必然性が低かったのだ。修繕積立金の必要性が認識された後も、国がガイドラインを出す2008年以前は、その時の所有者が、その時点で必要とされる修繕資金を負担するという考え方の「段階積立方式」を当初から採用していた管理組合も多い。このため「修繕するなら自分の死後に」と主張する高齢住民が後を絶たないという。

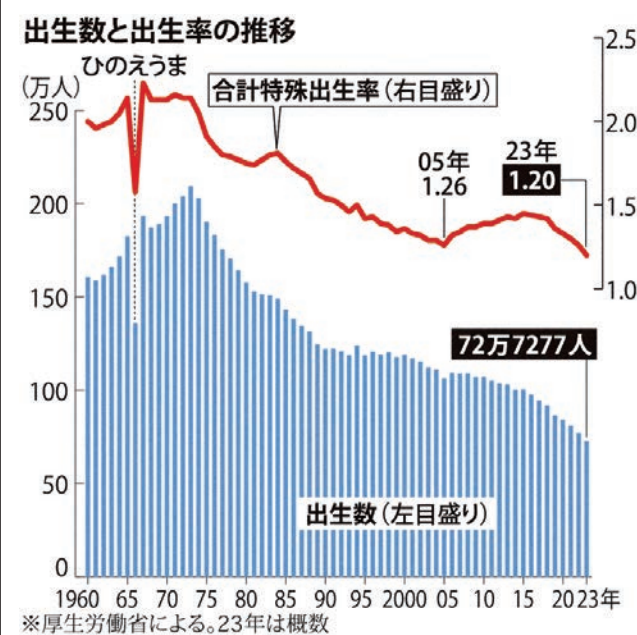
認知症の住民への対応も課題

●さらに管理組合を悩ませているのが、認知症の住民への対応だ。徘徊をしたり、ゴミ捨ての日時場所が分からなくなる事例が増えている。管理人や他の住民が気づいてもその情報が共有されず、適切な支援がされないまま症状が進行して、さらなるトラブルを招いたケースもある。地域包括支援センターなどを活用して支援につなげたい。



2023年の出生率1.20

●厚生労働省は、2023年の合計特殊出生率（1人の女性が生涯に産む子どもの数）が1.20だったと発表した。都道府県別では東京都が0.99で初めて1を切るなど全都道府県で前年より低下した。婚姻件数は47万4717組で戦後最少、離婚件数は18万3808組、死亡数は157万5936人、出生数は72万7277人で、差し引き84万8659人の自然減少で過去最大となった。



静岡市が 農地集約や企業用地創出に向け法人設立

■静岡市は市内での農地集約や産業用地開発、空き家流通の促進に向けて8月、一般財団法人・静岡市土地等利活用推進公社を設立した。このため、2024年度6月補正予算案に出資金として30億円を盛り込んだ。新法人は地権者らの調整や売買仲介、需要開拓などを担う。民間の土地や空き家の利活用推進に特化した法人を行政主導で立ち上げるのは全国でも珍しい。(日本経済新聞 2024.6.6)

土地活用推進へ静岡市が新法人を立ち上げ

●難波喬司市長は設立の意義について、「静岡市は若年層の人口流出が激しく、魅力的な働く場を生まないといけないが、企業に静岡市への進出や規模拡大の意欲はあっても、土地が用意できていない」と話した。従来、24年度当初予算で25年4月に設立を予定していたが、「1日でも早く始めないといけない状況にある(難波市長)」として前倒しした。市が派遣する職員8人を含む10人の体制で始動する。

小規模農地を集約し大規模農地に

◆新法人は、農地の集約では、小規模で点在する農地をまとめて大規模化し生産効率を高められるよう、地権者同士の意向確認や売買の仲介などを引き受ける。市によると05年に1万4376人だった市内の農業就業人口が、20年には7,022人とほぼ半減した。市内の農地面積が9,861㌥であるのに対し、耕地面積は4,580㌥にとどまり、「約5,000㌥が耕作放棄地などの未利用農地と推定できる」(難波市長)。こうした農地を集約し、意欲のある農業従事者に任せることで生産性を高め、所得向上にもつなげる。市内の農業の活力を取り戻し離農を食い止めたい考えだ。

耕作放棄地など遊休地を産業用地に

●農地集約により結果的に生じるなどした遊休地の地権者と、進出先を探す企業とを結びつけて立地につなげる。22年の工場立地件数は静岡県全体では52件だが、うち静岡市は4件にとどまる。同市企画課は、「市の面積に対して企業立地に適した土地が少ないことが要因」と分析する。市では23年度から市内の75エリアを対象に農地の集約や企業誘致の適地の選定を進めており、24年度中をめどに5～7エリアに絞り込む予定だ。

空き家の流通活性化にも取り組む

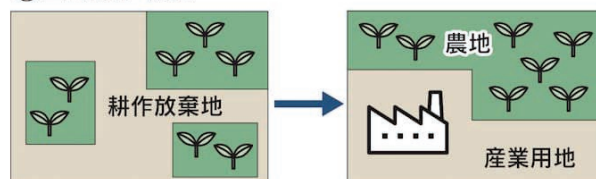
■新法人は、急増する空き家の流通も促す。➡



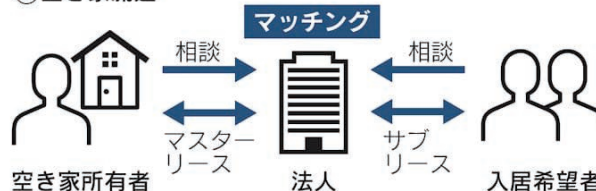
静岡市の未利用農地の現状を説明する難波喬司市長(5日、静岡市)

新法人は土地と空き家の利活用を促す

①土地集約・開発



②空き家流通



➡03年に2万7330戸だった市内の空き家数は18年に4万7900戸と約2万戸増えた。空き家率も03年の9.9%から18年に14.4%へと上昇している。市は、「若い世代を中心に一定の住宅需要があるが供給は少なく、需給にミスマッチが起きている」(企画課)と見る。新法人は、空き家の所有者から相談を受ける窓口を設け、活用できる空き家を掘り起こして不動産業者や入居希望者に紹介する。所有者が希望すれば新法人が空き家を借り上げ、入居希望者に貸し出すサブリースも実施する。「所有者の負担やリスクを軽減し、賃貸物件としての流通を促したい」(企画課)とする。

天井の梁^{はり} あえて見せる 広がる空間 コストも削減

■建物の骨組みの梁をあえて見せる「梁見せ天井」が人気だ。天井材を使わない分、天井が高くなって空間に広がりが出るほか、コスト削減効果もある。(読売新聞 2024. 5. 7)

●神奈川県会社員 長田拓也さん(36)は2021年に購入した中古マンションをリフォームした際、「梁見せ天井」を採用した。行きつけの飲食店などの内装を参考に、天井板だけでなく、壁紙も剥がして壁面や柱などのコンクリート面もむき出しにした。天井が10cmほど高くなったリビングダイニングは、スタイリッシュで開放的な雰囲気だ。長田さんは「コンクリートに職人のメモ書きなどが残っていて味わい深い、部屋も実際の床面積以上の広さを感じられて快適」と、満足そうに語る。リフォームを担当した「ゼロリノベ」(東京)の松谷祐季さんによると、中古物件を購入して自分好みに改装する人が増える中、「梁見せ天井」への関心も高まっている。「居室のアクセントになるデザイン性と、高い天井がもたらす空間の心地よさが人気の要因」と分析する。施工費については、リフォーム工事の一環で行えば、追加費用がかかるケースは少ない。ただし、梁の塗装や汚れなどを落とす場合、ゼロリノベでは1㎡あたり2,500円程度の工費がかかるという。

●新築で採用する人もいる。千葉県の公務員女性(41)は「どこを見ても木が目に入る。温かみを感じられる家に住みたい」と、2階建て木造住宅の全居室を「はり見せ天井」にした。一部は吹き抜け空間になっており、しっかりと注がれる外光と高い天井で、室内はとても明るく感じられる。工事を担当した「かしの木建設」(千葉)の吉田亮輔さんは、「天井材を張らない分、通常より工事費が安くなることが多い。お金のかからない空間演出として検討する人が増えている」と話す。ただ、注意点もある。梁を見せるために天井材がなくなれば、上階の音が響きやすくなる。新築であれば、上階に配置する部屋を人の出入りの少ない寝室にするなど、間取りを工夫したい。照明は 天井が高く ➤

➤なる分、明るさが不足したり、梁が邪魔になることもある。また、空間が広がるために冷暖房の効率も下がる。吹き抜けにすれば梁の上にホコリも溜まりやすい。吉田さんは、「印象だけでなく、工務店などとメリットやデメリットについて話し合ってから決めるとよいでしょう」と話す。⬅

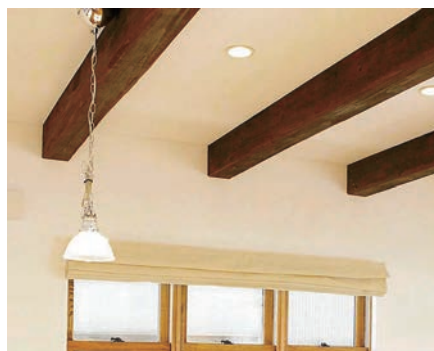


▲天井板を取り払い、空間に広がりを持たせた長田さん自宅

⬅ 装飾用の“化粧梁”も人気がある

●インテリアとしての梁が注目される中、人気を集めているのが化粧梁だ。建物の荷重を支えるという梁本来の目的とは異なる装飾用の梁で、後から設置することができる。建築資材販売「ナガイ」(長野)の「ヴィンテージ化粧梁」=提供下写真=はその1つだ。本物の木で製作しており、色味や質感の異なる7種類から選ぶことができる。価格は6万2700円(1㎡・工事費別)。「大規模なリフォームをしなくても部屋の雰囲気を変えることができる

と好評です」という。



県内申込者数は、
昨年を上回る6,260名

令和6年度の宅建士資格試験
の申込みは、郵送受付とインタ
ーネット受付の併用で行われた。
結果は**5%増**と前年度を上回
った。

試 験 会 場	受験申込書の受付数 () は講習修了者で内数						前年度 受付数	増減率 (%)
	7/1 ～7	7/8 ～14	7/15 ～21	7/22 ～28	7/29 ～31	合 計		
プラサヴェルデ	249	143	42	62	38	534	538	-0.7
	(29)	(56)	(42)	(62)	(38)	(227)	(228)	
キラメッセぬまづ	131	202	335	255	398	1,321	1,243	+6.3
グランシップ	272	278	338	254	78	1,220	951	+28.3
	(37)	(62)	(87)	(97)	(77)	(360)	(337)	
科学技術高校	47	72	72	115	594	900	863	+4.3
静岡産業大学 藤枝キャンパス	81	61	72	90	168	472	576	-18.1
ホテルクラウンパレス浜松	253	168	28	0	0	449	458	-2.0
アクトシティ浜松 展示イベントホール	213	165	316	321	87	1,102	1,334	-17.4
アクトシティ浜松 研修交流センター	(38)	(51)	(72)	(80)	(21)	(262)	(230)	+13.9
合 計	1,284	1,140	1,275	1,177	1,384	6,260	5,963	+5.0
	(104)	(169)	(201)	(239)	(136)	(849)	(795)	

〈郵送申込率 12% インターネット申込率 88%〉

願書受付期間： 7/1～7/16 7/1～7/31

※今年度より郵送受付期間が短縮され、インターネット受付期間が
延長されています。

- グランシップの講習修了者は、昨年度の科学技術高校の講習修了者と比較
- 静岡産業大学 藤枝キャンパスは、昨年度の島田工業高校と比較
- アクトシティ浜松は、昨年度の浜松学院高校と浜松学院短大と比較

カスタマーハラスメント 心身不調、退職事例も… 増える相談、官民対策

接客業従業員や自治体職員らに理不尽な要求をしたり暴力を振るったりする「カスタマーハラスメント(カスハラ)」が社会問題になっています。心身の不調で退職に追い込まれるケースもあり、企業や自治体が対策に動き出しました。正当な苦情との線引きが難しい面もありますが、土下座の強要や感情まかせに怒鳴ったり、長時間の対応を強いたりする行為は一般的にカスハラとみなされます。

(R6.7.7 静岡新聞より)

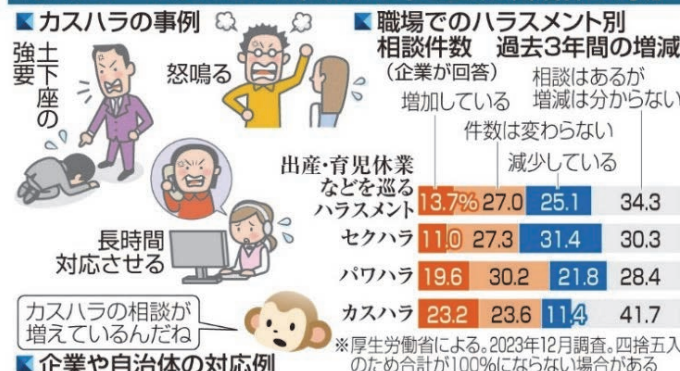
厚生労働省が今年5月に公表した職場のハラスメントに関する実態調査で、23.2%の企業が過去3年間に従業員からのカスハラの相談が増加したと回答し、減少したとの回答の2倍以上になりました。パワハラやセクハラは減少が増加を上回っており、対応の遅れが浮き彫りになりました。カスハラを放置すると業務に支障が出るほか、職場の魅力が低下して人材確保が難しくなります。そのため、対応指針などで従業員保護を打ち出す事例が増えています。

JR西日本はカスハラ対応の基本方針を策定したと5月に公表。過度な迷惑行為とみなせば、乗客らへのサービス提供を中止します。従業員が弁護士に相談できる仕組みも整備します。宇都宮市は対応した職員の画像がインターネット上に公開されるなどの事態を受け、市役所庁舎内の無断撮影の原則禁止を決定。職員証の表記も名字のみに変えました。

関連ビジネスを模索する動きもあります。携帯大手ソフトバンクは人工知能(AI)の活用で怒鳴り声を穏やかなトーンに変える技術の開発に着手。

一方、「過剰防衛」を懸念する声も。苦情や要望を安易にカスハラと認定する風潮が強まれば、消費者の権利の制限や納税者への行政サービスの質低下につながりかねません。職場の安全と顧客対応の両立へバランスある議論が求められます。

カスタマーハラスメント(カスハラ)と企業、自治体の対応



JR西日本	対応方針策定、過度な迷惑行為にはサービスの提供中止も従業員が個別に弁護士に相談できる仕組みを整備
宇都宮市	庁舎内の無断撮影を禁止、職員証の表記を名字のみに
ソフトバンク	電話対応で、AIが怒鳴り声を穏やかな声に変換する技術の開発に着手

カスハラ被害があったと回答した企業の業種別割合



※帝国データバンクによる

小売業 カスハラ被害34% 金融、不動産も多く

帝国データバンクは23日、カスタマーハラスメント(カスハラ)被害の有無を企業に尋ねた調査の結果を公表した。直近1年間に被害があった企業は全体の15.7%だった。業種別では小売りが34.1%と最も多く、金融が30.1%、不動産が23.8%、サービスが20.2%で続いた。

(R6.7.24 静岡新聞より)

調査は6月17～30日に実施し、1万1068社から回答を得た。帝国データの担当者は「個人を取引の対象とする業界が比較的高い割合で並んだ。カスハラの基準を明確にし、許さない雰囲気を醸成することが重要だ」と指摘している。

被害があったと回答した企業からは「一方的に事実無根の悪評をインターネットに書き込まれ、対応に苦慮している」(大阪府の小売業)、「自分のわがままを押し通そうとし、思い通りの結果にならないと罵倒する年配の方が多い」(鹿児島県の金融業)などの声が聞かれた。

カスハラ被害が「なかった」と答えた企業は全体の65.4%、「分からない」は18.8%。

「どこまでの発言、行為がカスハラに該当するのか不明で判断しづらい」といった意見も目立った。

カスハラ対策の「取り組みがある」と答えた企業は全体の50.1%。具体策では「顧客対応の記録」「カスハラを容認しない企業方針の策定」が多かった。



避難生活で命と健康守るには？

水分不足、体の冷えに注意 予防につま先立ち運動も

甚大な被害が出た能登半島地震。半年経過した7月1日時点でもなお2000人余が避難所で不安な日々を過ごしている。過去の災害では避難生活で体調を崩したり、悪化したりすることも問題となった。不便な暮らしの中で、命と健康を守るためのポイントを専門家に聞いた。

(R6.1.12 静岡新聞より引用)

危機管理アドバイザーの国崎信江さんは、避難生活の注意点として「こまめな水分補給を心がけて」と話す。水分を取らないと、頭痛や便秘などの体調不良が起きやすくなる。「断水していてトイレが心配でも、水を飲む方が優先。流す水がないときは、便座にごみ袋などを敷いて用を足すという方法もあります」

体育館など硬く冷たい床の上で長時間過ごすのも可能な限り避けてほしいという。「疲れやストレスがたまり、体も冷えてしまう」。布団や毛布、段ボールを床に敷くなどし、体を休めるのが重要だ。

新潟大特任教授の榛沢和彦医師は、水分不足や体の冷えによって「エコノミークラス症候群」のリスクも高まる」と警鐘を鳴らす。狭い場所に長時間、同じ姿勢でいると、脚の静脈に血の塊である血栓ができ、この血栓が肺などに移動して血管を詰まらせると命に関わることもある。新潟県中越地震や熊本地震などでも度々問題となってきた。

「発症予防には段ボールベッドの活用が最も効果的」と話す。過去の被災地では早い段階で段ボールベッドを使った方が発症率が低かったとのデータもあり、今回も早期の配備を求める。

歩行やふくらはぎのマッサージなども一定の予防につながる。「つま先立ちをし、かかとを下ろすことを繰り返し、ふくらはぎに力を入れる運動もすぐにできる取り組みです」。狭い車内での連泊は発症リスクが上がるため「なるべく手足が伸ばせる場所

で過ごす時間をつくってほしい」。

集団生活が続くと、新型コロナウイルスやインフルエンザ、胃腸炎などの感染症も広がりやすくなる。厚生労働省はホームページで、食事の前やトイレの後などは手洗いをするよう心がけ、水がない場合はアルコール消毒液を使用するなど、手を清潔に保つよう呼びかけている。

水が不足すると歯磨きを控えてしまう人も多いが、口の中の雑菌が増殖すると、肺炎などにかかりやすくなる。厚労省などは歯ブラシがない場合は、食後に少量の水やお茶で口をゆすぐ、清潔なペーパータオルなどをぬらして歯や入れ歯の汚れを取るといったケアの方法を紹介している。



石川県輪島市の避難所に身を寄せる大勢の人たち（本年1月3日）

県、家庭での備蓄呼びかけ

南海トラフ巨大地震などの被害が想定される静岡県でも、大規模災害時には多くの人が避難生活を送る事態になるかもしれない。避難所で過ごすことをあらかじめ考えた備えが重要になる。

避難した時にまず必要になるのが、飲料水、食料、トイレ。避難所に必ずしも十分な準備があるとは限らず、県は各家庭に対し、携帯トイレも含めて7日分の備蓄を呼びかけている。

避難生活の手引きや避難所運営のマニュアルは、スマートフォンアプリ「静岡県防災」などで参照できる。県危機管理部の担当者は「事前の備えの大切さを改めて意識してほしい」と話す。





災害に備えストック

(R6.2.26 静岡新聞より)

災害を想定した食品の備蓄は、救援や炊き出しまでの間をつなぐために、最低でも3日分、できれば1週間分ぐらいを家庭で準備しておく必要があるとされています。

特に災害直後はエネルギー摂取を優先することが推奨されており、乾パンや、お湯や水で戻して食べるご飯「アルファ化米」などの主食が大切です。これまでの災害でも、炭水化物の栄養素が中心のおにぎりやパンが避難所で支給されています。

災害時には、たんぱく質やビタミン、ミネラルなどの栄養素も不足すると報告されています。中でもビタミンB1やB2は、炭水化物をエネルギーとして利用するために必要不可欠です。

たんぱく質やビタミンB群の補給源として、魚類や肉類の缶詰、レトルト食品を備蓄しましょう。カルシウムやビタミン、食物繊維などの補給源として、



高野豆腐、干しシイタケ、乾燥野菜などの乾物も常備しておくといです。

これらの乾物や魚類は、レトルトのみそ汁に入れて食べられます。他にカットされたトマトの缶詰があれば野菜が摂取できますし、果物の缶詰やドライフルーツもビタミン、ミネラルを補給できるデザートになります。

水やカセットコンロ、カセットボンベなどの調理器具も忘れないようにしましょう。お湯を沸かしたり、汁物など温かい食事を取ったりすることが可能になります。

備蓄食が災害時だけの特別な食事にならないよう、定期的に利用し、自分の好みに合う缶詰や乾物を調理して食べる慣れておくことも大切です。こうした食品は賞味期限が長く設定されていますので、ローリングストック法(備蓄食品を定期的に消費し、消費した分を買い足す方法)を用いて家庭での対策をしておきましょう。

(保井智香子・立命館大学 教授)

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

不動産流通推進センター ホームページから見てみよう！



資格を活かそう！

「不動産特定共同事業の管理者」になる

不動産コンサルティング技能試験

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和6年度 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・法律から1科目選択
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

住宅ローン ペア利用増 物件高騰 共働き浸透

夫婦や事実婚といった2人が「ペアローン」と呼ばれる連帯して借り入れる住宅ローンを利用しマイホームを買うケースが増えている。都市部での新築分譲マンション価格の高騰に加え、共働き家庭の浸透が背景にある。世帯主1人で借りる場合と比べ借入総額を増やしやすく、若い世代にとって魅力的といえる。ただ借りすぎて返済に窮しかねない。どちらかが休業する事態にも備えておく必要があるようだ。

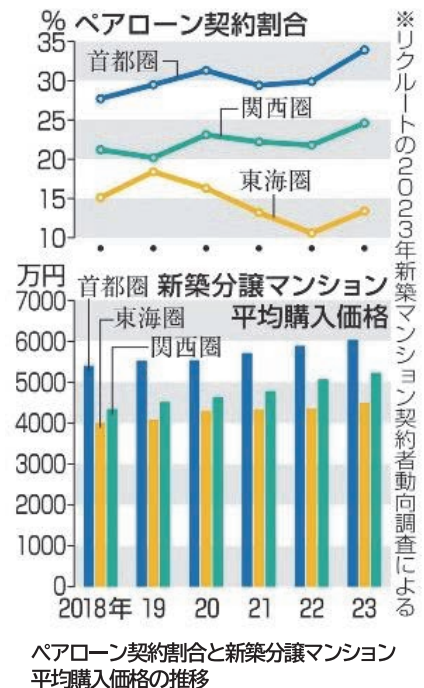
(R6.7.14 静岡新聞より)

リクルートの調査によると、2023年の首都圏の新築分譲マンション契約者に占める「世帯主と配偶者のペアローン」の割合は33.9%に上った。調査を始めた18年以降で最も多かった。「単独契約」は65.0%だった。関西圏などでも同じ傾向が見られ、調査を実施していない各地でもペアローンの利用が広がっている可能性がある。

首都圏の契約者全体の購入価格と借入総額の平均は6033万円、5235万円だった。それぞれ22年と比べ143万円、272万円増えた。これらも東海圏や関西圏で同様に増えている。

三井住友トラスト・資産のミライ研究所が24年1月に実施した調査では、ペアローンの利用率は20代が16.5%、30代は18.6%と他の年代と比べて高かった。ファイナンシャルプランナーの竹下さくらさんは「正社員で働く女性が増え、対等な関係で物件を所有したいという人も」と、世帯主と配偶者の意識変化を指摘する。

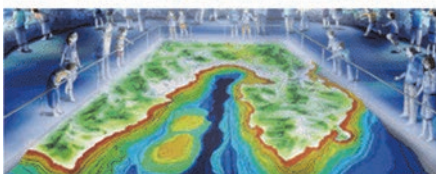
デメリットとしては、育児や介護でどちらか1人が休業した場合が挙げられる。片方の収入が急減したとしても、それぞれのローンを返済していく必要があるためだ。離婚によるリスクも大きいとされる。夫婦のうち一方が住み続けるのか、物件を売却して残ったローンの返済に充てるのかといった問題を巡り協議が難航する可能性がある。



清水港 海洋研究拠点へ 内閣府が事業採択 産学官連携支援

清水港を海洋DX（デジタルトランスフォーメーション）などの研究拠点にする計画について、静岡市は23日、内閣府に申請していた「地方大学・地域産業創生交付金事業」に採択されたと発表した。2024年度からの5年間で、国から計13億円の交付金を受けられる。静岡理工科大に修士課程の海洋DXコースを新設するほか、同大と静岡大が共同で学際分野の「マリンインフォマティクス研究機構」を設置する。

(R6.7.24 静岡新聞より)



本年度から5年間 市によると、日本で最も深い湾である駿河湾を主な研究フィールドとし、サクラエビやシラスなどの伝統漁業にデジタル技術を導入して「スマート化」したり、大型藻類の養殖技術を開発したりすることを目指す。遠隔操作型無人潜水機（ROV）など海洋観測機器の開発も行う。東海大など静岡県内外の大学や研究機関、鈴与などの企業による事業化推進コンソーシアムを設置し、ビジネスや雇用の創出も図る。

市と県が提案した「駿河湾・海洋DX先端拠点化計画」は24年度から10年を計画期間とする。市によると、駿河湾の多様なデータから地域の課題解決につなげる「マリンインフォマティクス（海洋学と情報学を融合した学問分野）」への期待が高まっている。不漁に薄日が差し始めた駿河湾サクラエビ漁の復活を後押しすることにもつなげる。

宇野篤哉 会長 が 全宅保証の「専務理事」に就任



上部団体である全宅連及び全宅保証は、このたびの役員改選にあたり、当協会の宇野篤哉会長を全宅保証＝（公社）全国宅地建物取引業保証協会の専務理事に指名、同理事会にて承認されました。直近2年間は、同全宅保証の総務委員長の重責を全うされました。当協会々長3期目となる宇野会長の益々の活躍が期待されます。

2024年 7 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
7月2日	本 部	レディス部会 代表者会議	
4日	本 部	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談 4 件)
10日	本 部	役職員研修会 ①ハラスメント対策 ②公益法人の運営、関連法の改正点	
17日	本 部	第2回 情報提供委員会	
〃	三 重	中部地区連絡会 運営協議会	
19日	本 部	第2回 総務財政委員会、第2回 地域活性化委員会	
〃	静 岡	県献血推進大会	
〃	〃	県専門事業者団体連絡協議会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談 6 件)
〃	〃	行政に対する要望事項選定会議	
26日	本 部	第2回 初級実務研修会	(受講者29名)
〃	静 岡	正副会長会、第4回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
30日	沼 津	取引士法定講習	(受講者58名)
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談17件、電話相談303件)
Webシステムによる取引士法定講習（7月分）			(受講者42名)

2024年 6 月 宅建ローン等の実績（6/1～6/30）

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	件数 46	46	61	—	153件
		金額 44億944万円（新築戸建121、中古戸建30、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	7	0	—	7件
		金額 1億9,840万円（新築戸建5、中古戸建2）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 1	0	0	0	1件
		金額 1,000万円（新築戸建1）				



高齢者の入浴中の事故というヒートショック

が有名だが、千葉科学大の黒木尚長教授の研究によると、ヒートショックによる事故は1割未満で、**熱中症による事故が8割を超える**という。

私たちの平熱は36.5度前後だが、体温が数度上昇すると熱中症の初期症状

入浴中も「熱中症」に注意

(R6.7.25 静岡新聞より)

である、体のだるさやめまい、立ちくらみなどが表れる。ところが、41度のお湯に30分漬かっていると体温は39.5度まで上昇。ちなみに、42度では24分、44度ではわずか20分で上昇する。

高齢者は体の熱を逃がす熱放散能力が低くなっているため、若い人よりも熱中症にかかりやすいが、温度に対する感覚も鈍くなっているため、熱いお風呂を好む傾向がある。そのため、**高齢者**

は入浴中の熱中症リスクを自ら高めていることがある。入浴中の熱中症を避けるために、温度計で湯温を、時計で時間を測るようにしてほしい。

厚生労働省によると、38度のお湯に25～30分ほど漬かるぶんには体温の上昇は0.5度程度に抑えられるそうなので、気温や室温が上昇するこれからの季節は、この程度の入浴に留めておくようにしよう。

お お た が き あ や こ
太田垣 章子 氏
講演会

不動産トラブル解決の
安心ガイド

～ 住まいは生きる基盤 ～

高齢者の終の住処の探し方 / 賃貸トラブル対策について

日時

2024年10月29日(火)

13:00 開場 / 13:30 開演



大阪府出身。商社勤務の父の関係で、幼少期から小学校5年生まで台湾で育つ。神戸海星女子学院卒業後、1989年、オリックス野球クラブ株式会社の広報担当として3年半勤務。プロ野球選手の裏側での努力を目の当たりにし、成功学を学ぶ。6年間に亘る猛勉強の末、2001年司法書士試験に合格。現在は、「人生100年時代における家族に頼らないおひとさまの終活」を提言。「住まいは生きる基盤」をモットーに、住まいを中心とした終活に関するコンサルティングに従事。頼るべき親族がいない、頼りたくないという高齢者のサポートにも注力している。

会場

アクトシティ浜松 41 会議

(JR 浜松駅より徒歩約 5 分、コンgresセンター 4 階)

申込方法

A : 会場での受講を希望される方は、下記【受講申込書】をご記入後、FAX にてお申込み下さい。

B : Zoom 受講を希望される方は、協会ホームページ内の

講演会申込フォームよりお申込み下さい。

複数名でのご参加の場合は、それぞれお申込み下さい。

開催日数日前に当日必要な URL 等をメールアドレスに送付します。

【協会 HP】 <https://www.shizuoka-takken.or.jp/>



定員

80 名 申込先着順

参加無料

現地会場での受講の他、Zoom によるオンライン

受講も可能

申込締切：2024年10月17日(木)

- ・ 講演会の開催を延期もしくは中止させていただく場合がございますことをご了承ください。
- ・ ご来場の際は、発熱や咳などの症状・感染の疑いがある方は参加をご遠慮ください。
- ・ 講演会での録音・録画・写真撮影等はご遠慮ください。

■お問合せ先：(公社)静岡県宅地建物取引業協会
〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16
TEL:054-246-1511

A : 会場での受講

【 受 講 申 込 書 】

FAX番号 054-245-9730

商号

※会員の方は記入 所属支部：東部 ・ 中部 ・ 西部

〒
所在地
(住所)

お名前

連絡先

TEL

-

-

FAX

-

-

※ お申込書 1 枚につき 1 名様まで。複数名でのご参加の場合は、お手数ですが申込書をコピーして人数分お送りください。

※ 定員を超えた場合のみ連絡させていただきます。

※ お申込み頂いた個人情報は、当講演会の運営・統計のためにのみ使用し、第三者に提供することはありません。