

(奇数月・隔月発行)

2025年(令和7年)11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>



▲ 令和7年9月25日、トヨタ実証都市「ウーブン・シティ」始動 = 裾野市(R7.9.26 静岡新聞より)
(公式サイト) <https://www.woven-city.global/jpn/>

▶ Contents

②「スマイミー静岡」情報 売買広告の報酬区分について

④ 戦後80年 「核 使うべきでなかった」3割、広島・長崎の訴え広がる

⑥ 災害対策・防災 国内最大級の竜巻被害 津波の高さ、どう図る 河川の流木 氾濫リスクに ほか

⑩ 取引紛争の事例と解決(売買) 高齢者を勧誘し相場を偽って自宅のリースバック契約を行わせた事業者

⑪ 取引紛争の事例と解決(賃貸) サブリース業者の建物管理状況の不備が賃貸人による契約更新拒絶の正当事由に

⑫ 宅建ファミリー共済より 代理店募集! 新住まいの保険ワイド・テナントの保険

⑭ 生活困窮者支援 認知症の世界を知る 後見支援金の対象拡大 避難弱者ケア在宅に拡大 ほか

⑰ 空き家・移住定住 対策 空き家持ち主を郵便網で追跡 賀茂1市5町「2地域居住」推進へ ほか

⑲ Web研修 開催中! 売買・賃貸 媒介トラブル/外国人との取引

⑳ Local News 基準地価 全用途17年ぶり上昇 土地取得時に国籍届け出 JR清水駅前遊休地活用 ほか

㉕ 青少年健全育成事業 たっけんカップ 第20回 静岡県トレセンサッカー大会に特別協賛

㉖ 提携金融機関より 静岡ろうきん しずおか焼津信用金庫

㉘ 全宅住宅ローン(株)より 中古住宅販売促進キャンペーン 実施中!

㉙ 観光資源・浜名湖 浜名湖で江戸の旅路を 浜名湖食材を機内食で提供

Vol.514



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

静岡の不動産情報サイト

スマイミー静岡

11月のお知らせ



スマイミー静岡

静岡県宅建協会会員のための
不動産情報掲載サイト



スマイミー静岡は入会金無料。
30 物件まで載せられる基本プ
ランは月額 3,850 円から。初期
費用やランニングコストが抑えら
れるから、自社取り扱い物件が
少ない時にも有利。



スマイミー静岡に登録した
物件を、LIFULL HOMES、
at home の大手サイト。
レインズや、ハトマークサイト等の
他サイトに連動掲載することが
出来ます。

※at home への連動掲載は有料オプションになっています。

1 物件を 14 日間掲載することにより料金が発生しますが、at home への
月額基本料や、入会金は不要となります。

スマイミー静岡についてご不明な点や、物件登録方法等につきましては、
スマイミー静岡ヘルプデスク TEL 054-246-1538 まで、お問合せください。
平日 9:00 ~ 17:00



売買広告の報酬区分について解説（一例）

分かれ	
なし (当方不払)	
3%+6万円 (当方片手負担)	
率のみ	
金額のみ	
率 + 金額	
代理負担折半	
相談	上記に当てはまらないパターン

※赤字部分は空き家特例を考慮していません。

スマイミー静岡 携帯版サイト(ガラケー専用)閉鎖のお知らせ

携帯版(ガラケー専用)で表示されるスマイミー静岡サイトについて、利用者の少なさと、セキュリティ面を考慮して、9月末日で閉鎖いたしました。※スマホで見えることは出来ます。

引越取次業務について

(株)静岡宅建サポートセンターでは、2023 年より、(株)引越社(アリさんマークの引越社)と提携をしておりましたが、2025 年 12 月末日を持って、提携を解消することになりました。

宅建協会会員が依頼する際は、引き続きお客様の割引対応は可能となっておりますが、詳細については、依頼時にご確認をお願いいたします。

アーク引越センター(株)との提携は継続中です。お客様からの連絡時に、「宅建協会の〇〇不動産からの紹介」とお伝えいただければ、お客様が特典や、割引を受けることが出来ます。

原爆投下80年、米世論に変化



「核 使うべきでなかった」3割

広島・長崎の訴え広がる 増す脅威、廃絶へ願ひ



日本原水爆被害者団体協議会（日本被団協）がノーベル平和賞受賞を機に発信を強めている。被爆者が語る過酷な体験は核兵器使用は許されないとする「核のタブー」形成につながった。原爆に否定的な米国の世論が3割を超えたとの調査もある。広島への投下から8月6日で80年。国際世論は核廃絶への願いと核使用への憂慮が交錯している。

（R7.8.6 日本経済新聞より）

「核兵器は極めて非人道的な兵器であり、人類と共存させてはならない。無くすにはどうしたらいいか、世界中の皆さんでともに話し合うことを願う」

7月下旬、東京都内の大学講堂。日本被団協の代表委員・田中熙巳さん（93）が、約700人の聴衆に訴えた。日本被団協は昨年12月にノーベル平和賞を受賞。この日のイベントにはノーベル賞委員会のフリードネス委員長も加わった。

3月に米ニューヨークの国連本部で開かれた核兵器禁止条約の第3回・締約国会議では、日本被団協の事務局次長（現事務局長）の浜住治郎さん（79）が「原爆は悪魔の兵器だ。被爆による悲劇を繰り返してはならない」と演説した。

1945年8月の原爆投下直後、米国内では投下に肯定的な考えが目立った。「戦争による苦痛を早く終わらせるため、多数の若いアメリカ人の命を救うために、私たちは原爆を使ったのだ」。トルーマン米大統領（当時）は同月9日のラジ

オ演説で原爆の実戦投入を正当化した。米誌「プレティン・オブ・ジ・アトミック・サイエンティスト（原子力科学者会報）」などによると、45年11月に実施した世論調査では米市民の53%が「わたしたちがしたように原爆は複数都市に計2発投下すべきだった」と回答した。

近年は変化の兆しがみえる。2024年の同種調査で複数都市への原爆投下を肯定する割合が19%まで下がり、「1発も原爆を使うべきではなかった」とする回答割合は1954年（4%）から32%増の36パーセントに上昇した。

核使用と倫理について研究する米デュポール大学の宮本ゆき教授は「若年層を中心に原爆投下に否定的な意見は増えつつあり、植民地主義やジェンダーといった米国内で関心の高いテーマにからめて核問題を論じる向きもある」と指摘する。

もっとも、トランプ米大統領が米軍によるイラン核施設への攻撃と原爆投下を重ね合わせるなど、正当化の言説は繰り返される。宮本氏は「トランプ氏の発言に米国内から目立った反発は出なかった。世論が大きく変わったとはまだいえない」とみる。

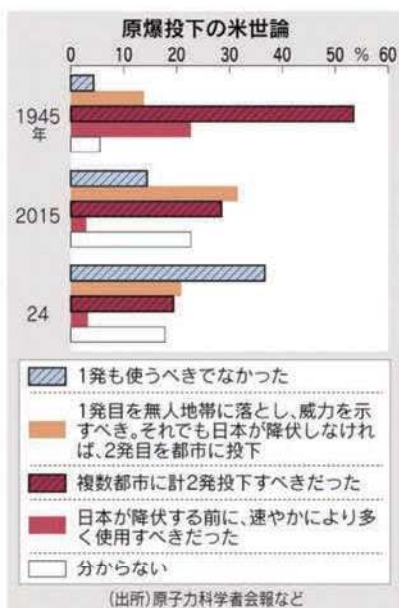
新聞通信調査会（東京）が2024年11～12月に米国、英国、フランス、韓国、タイ、ロシア、インドの市民を対象に実施した調査（各国約1000人が回答）によると、ロシアでは全体の69%が「今後10年に核兵器が使われると思う」と回答し、インドを除く5カ国でも4割を超えた。同じ調査で「核兵器は廃絶すべき」との意見はロシアを除く6カ国で4～5割

となり、「保有はやむを得ない」とする回答を上回った。核廃絶を理想としながら、核の脅威と向き合う現状認識が浮かん

た。広島市立大学の井上泰浩教授（メディア）によると、世界での「原爆の報じられ方」は年ともに変化している。井上氏らは20年8月1～16日に発行された55カ国・地域の新聞194紙を入手し、被爆75年報道を分析した。関連報道の総量は紙面ベースで220ページにのぼった。1966年に水爆を搭載した米軍機が墜落し、放射性物質の汚染に遭ったスペインの主要紙は、原爆投下の特集を組み15ページを割くなど、日本メディアに匹敵する取り扱いもあった。

井上氏は「歳月を重ねても報道量は減らず、被爆証言を掘り下げた記事が掲載されるなど報道の質は年々高まっている」と指摘。「核戦争への危機感を背景に、エスカレーションがもたらす破壊的な被害を認識するため広島、長崎を見つめなおしているのではないかと話す。

一橋大学の秋山信将教授（国際政治）は「被爆者が訴えてきた被爆の実相への実感が失われた時に、核軍縮の動きは大きく後退するだろう。理想が語れなくなったら、より低いゴールの達成すら到底難しくなる」と語る。克明な証言で人々の心を動かしてきた被爆者は10万人を下回った。秋山氏は「被爆者なき時代が訪れたとしても、広島も長崎の記憶を後世に引き継ぎ、世界各地との連帯で共感の輪を広げるための方法を研究していく必要がある」としている。





戦後80年

平和記念式典（広島） 令和七年八月六日



広島平和記念公園にて

早朝より手を合わせる人々



灯籠流し（元安川）



（R7.8.7 静岡新聞・毎日新聞より引用↑）



核ある限り「安全でない」 米自治領テニアン市長 廃絶訴え

太平洋戦争時、広島、長崎への原爆投下の出撃拠点となった米自治領・北マリアナ諸島テニアン島のエドウィン・アルダン・テニアン市長（55）が8日までに共同通信のインタビューに応じた。「再び（核使用の）過ちを犯せば私たちは消え去ってしまう」と述べ、核兵器がある限り「世界は少しも安全にはならない」と核廃絶の必要性を訴えた。

世界に核弾頭が1万発以上ある現状を念頭に、核保有国に向け「自ら核を持っていながら他国に『持つな』と言うことはできない」と強調した。

アルダン氏によると、原爆投下から60年の2005年以降、テニアン市は毎年8月に原爆犠牲者の追悼集会を催してきた。開戦時、日本の統治下にあったテニアン島には多くの日本人が暮らしており「戦没者の遺骨や統治時代の建物も残っている。日本と無関係ではいられない」と語った。

子どもの頃、原爆投下によって戦争が終わり多くの命が救われたと教えられたが「真実は誰にも分からない。原爆をたたえることはしない」とも断言。広島市をこれまでに2度訪れたことがあるといい、復興を遂げた街の姿に「苦難を乗り越え前進する人々の強さを想像した」と振り返った。

1945年8月、原爆を搭載した爆撃機はテニアン島から広島、長崎に向け発信した。飛行場は戦後放棄されてきたが、米軍は昨年1月、対中抑止を念頭に再建に着手した。再び軍事利用を目指していることについて、アルダン氏は「訓練用であり基地にはならない。地域経済への恩恵も見込める」と理解を示した。

（R7.8.6 静岡新聞より）



（R7.8.10 毎日新聞より引用↓）

平和祈念式典（長崎） 令和七年八月九日



式典に参列する人々
（長崎市平和公園）



献花する各国の大使



福山雅治さん（長崎市出身）作詞・作曲の「クスノキ」を合唱する地元小学生

国内最大級の竜巻

片付け「終わり見えず」

住宅被害 2050棟

牧之原で半数超



突風被害で壊れた建物（牧之原市）

台風15号とその接近に伴う国内最大級の竜巻に襲われた静岡県内各地では、発生から1週間が過ぎた9月12日も住民たちが片付け作業に追われた。県の集計によると、同日午後2時までに吉田町の50代男性1人の死亡と重軽傷者83人、住宅2050棟の被害が確認されている。住宅被害のうち半数を超える1132棟を占めた牧之原市は、県内10市町から30人の応援職員を受け入れ、被害認定調査を急ピッチで進める。（R7.9.13 毎日新聞より引用）

気象庁によると、牧之原市から吉田町にかけて発生した竜巻は風速75メートルと推定される。強さを6段階で示す改良藤田スケールで上から3番目の「JEF3」で、木造住宅上部の変形や倒壊などが想定される指標だ。

実際、被害が甚大だった牧之原市細江では、多くの家で屋根や窓ガラスをブルーシートで覆うなど応急措置の跡が見られる。倒れた電柱の復旧が進む一方で、折れた道路標識や崩れた資材置き場が放置されている状況も散見された。

台風被害 全容なお見えず 県、牧之原市に生活再建支援法 市内に仮設住宅も検討

台風15号に係る県の対応を説明する鈴木康友知事 ▶

県は9月30日、5日に接近した台風15号を巡る被害状況と支援策をまとめた。現地調査が進むにつれて住宅や公共施設の新たな損壊が明らかになっており、県は修理に加えて民間住宅を用意したり、仮設住宅を検討したりする。国や自治体と歩調を合わせつつ、早期の生活立て直しに向けた総合的な支援を今後も用意する考えだ。

上る。

現地の被害状況調査の進展により

今後さらに数字が膨らむ可能性がある。26日時点の牧之原市の住居全壊は41棟だった。30日時点の市の発表では51棟になっている。罹災証明書発行件数も徐々に増えており、足元で1100件以上になった。

県は30日、被災者生活再建支援法を牧之原市に対して適用すると発表した。支援金の支給額は1世帯あたり最大300万円とし、住宅被害への支援金（同100万円）と再建への支援金（同200万円）の合計額になる。適用を受けなかったほかの市町に対して約9700万円の予算を付けて、県独自の支援を進める。

新たな住宅も順次そろえる。県営住宅64戸と市町営住宅86戸に加えて民間からの借り上げ型の応急住宅250戸ほど用意する。一方で、鈴木康友知事は「市内に住みたいという被災者の声もある」とし、牧之原市内に仮設住宅をつくるかどうか検討すると話した。

（R7.10.1 日本経済新聞より引用）



台風15号の県内物的被害 住居の破損が広がっている		
全壊		52棟
半壊		196
一部破損		1390
床上浸水		22
床下浸水		189
計		1849

（注）30日午後2時時点
（出所）静岡県

台風15号の通過に伴って、牧之原市などで竜巻被害も起きた。気象庁は竜巻の強さを国内で過去最大級としており、住宅や農地の損壊が相次いだ。県の30日時点の調べでは住居の全壊が52棟、半壊が196棟ある。一部損壊なども含めた被害は約1800棟に

直径1キロの多重渦？ 台風15号に伴う国内最大級の竜巻について、竜巻のメカニズムに詳しい小林文明防衛大教授（63）＝気象学＝は、竜巻が発生してから1週間が経過した同日、現地調査を行ない、「小さな竜巻を内部に伴う直径最大1キロの『多重渦』の構造を持つ巨大な竜巻が、静波海岸から山と丘を越え一気に駆け抜けていった」との分析結果を明らかにした。

（R7.9.13 静岡新聞より引用）

国内最大級の
竜巻の構造（想像図）



※小林文明防衛大教授の調査結果を基に作成



携帯トイレの規格制定 災害時の健康・衛生を守る 30製品を適合品認定、公表

使用できなくなったトイレにビニールをかぶせ、吸収剤や消臭剤で安定させる。▶

大災害が発生した際にすぐ困難に直面するのは排せつ問題だ。仮設型やマンホール型が設置されるまでには、便袋と吸収剤による「携帯トイレ」が欠かせない。NPO法人日本トイレ研究所(東京・港)は携帯トイレの規格を制定、8月に適合品を公表した。衛生環境を構築することで排せつを我慢して体調不良や持病悪化などを招く災害関連死の減少をめざす。

(R7.9.27 日本経済新聞より引用)

日本トイレ研究所は2024年元日に発生した能登半島地震で21カ所の避難所を調査、このうち19カ所で携帯トイレが使用された。一方で、「数が足りない」「使い方がわからない」といった苦情が寄せられた。こうしたことから、同研究所は携帯トイレのあり方を検討。1年以上かけてトイレの性能を調査、25年3月に携帯トイレの規格を作成した。

水洗トイレは衛生的だが、給排水、電気設備、処理施設

のすべてが機能して初めて成り立つ。災害によって一つでも機能しなくなると使用できなくなる。同研究所などの調査によると、大地震などの発生から約4割の被災者が3時間以内にトイレに行きたくなり、6時間以内では7割を超えるという。

被災直後は混乱の中にあり、食事や水を満身に摂取できないケースが多い。にもかかわらずトイレを利用したくなるということは、「食利用や水の配給よりもトイレ対策が優先される」(同研究所の加藤 篤代表理事)

収納した袋が破れると悪臭や衛生環境の悪化が懸念されるほか、使用方法が異なるタイプも多かった。同研究所は携帯トイレの規格として洋式便器に袋をかぶせるタイプに統一し、容量、強度、材質などについて基準を定めた。同研究所は8月、適合する3社30製品を適合品として認定、公表した。



津波の高さ、どう図る？ 沿岸にある「検潮所」で電波を使って割り出す

7月30日朝に発生したロシアのカムチャツカ半島付近を震源とする地震では、この日午前中から31日にかけて各地で津波が観測された。高い所では1メートルを超えたが、1メートル未満の所もあった。海では普段も波があるのに、どうやって津波だけの高さを測っているのだろうか。

(R7.8.22 毎日新聞ほかより引用)

気象庁は日常的に、全国各地の沿岸の「検潮(けんちう)所」と呼ばれる施設で潮位、つまり波の高さを測っている。施設内には井戸が設けられている。底に近い所に管が



気象庁の那覇検潮所

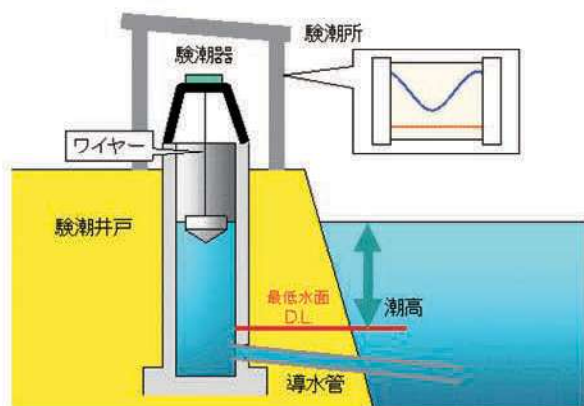
あり、海までつながっている。このため、井戸の水面の高さは、海水面の高さと同じで、普段の波の影響は受けない。

井戸の水面の上には、電波を出して水面で跳ね返った電波を感知する装置がある。津波がない時と津波が来た時で、電波を出して跳ね返って戻るまでの時間を比べることで、波の高さを割り出している。

検潮所のほか、港の一角に設置された津波観測計でも潮位を測っている。検潮所と同じように港の水面の高さを電波を使って算出する。こちらは普段の波の影響がある。ただ、津波に比べて周期がかなり短いことから、その変化は取り除いて津波の高さを求めている。

一方、巨大津波の場合、海中に設置した「巨大津波観測計」で水圧を測定することで高さを割り出す。

気象庁は、こうした施設など176カ所の観測値から、津波の高さを発表している。



災害関連死 誘発の恐れ

避難所 トイレ不足

量・質確保、自治体手探り

共同通信社が全国の市区町村に実施した避難所の準備状況に関するアンケートで、トイレ数について49%が「政府が指針で示す基準を満たしていない」と答えた。大規模災害が起きるたび、被災者はトイレの不足に苦しんできた。平時には当たり前と思える存在がひとたび失われれば、体調は悪化し、災害関連死の引き金ともなる。自治体は予算や保管場所といった壁に直面。量と質をいかに確保するか、試行錯誤が続く。(R7.8.18 静岡新聞ほかより引用)



能登半島地震で稼働する富士市のトイレトレーラー

主な災害用トイレの特徴と課題	トイレカー		■水洗で快適 ■高価、到着までに時間がかかる
	仮設トイレ		■流通量が多い ■くみ取りが必要
	マンホールトイレ		■使用後が衛生的 ■事前整備が必要
	簡易トイレ		■設置しやすい ■使用済み袋の処理
	携帯トイレ		■保管が省スペース ■使用済み袋の処理

アンケートは6～7月、1741市区町村の首長を対象に行い、96%に当たる1676人が回答。8月17日までに集計した。政府は昨年12月、自治体向けの避難所運営指針を改定。被災者の権利保護をうたう国際基準を新たに

採り入れ、1人当たり最低3.5平方メートルの専有スペースと、災害発生初期段階で50人につき1基のトイレを用意するよう明記した。

「基準を満たしていないが、満たす予定で時期のめども立っている」がトイレで8%、面積は2%。「今後満たす予定だが時期のめどもは立っていない」と「今後も満たすことは困難」の合計でトイレ40%、面積47%だった。

NPO法人「日本トイレ研究所」によると、能登半島地震で仮設トイレを地震発生3日以内に設置できた避難所は10%だった。半島という地理的条件に交通寸断も重なり、支援はすぐには届かなかった。アンケートでも、国の補助金を活用し高額なトイレカー導入のほか、簡易トイレの買い増しを検討する市区町村の意欲的な動きが目立った。一方で「保管場所が新たに必要になる」「平時の住民サービスに予算を使いたい」と二の足を踏む地域も見受けられた。

想定避難者数に対応できたとしても、帰宅困難者や訪日外国人など住民以外の来訪で避難所がさらに混雑する可能性も十分に考えられる。

その難局にどう備えるか。各地で創意工夫がみられる。富士市は2018年、クラウドファンディングを利用してトイレトレーラーを約1500万円で購入。洋式トイレを備えた広々とした部屋が4つある車両だ。

同市は災害時に相互派遣するネットワークに加盟する。西伊豆町も含め、北海道から福岡まで24都道府県、36自治体が名を連ねる。被災地からの要請で出動し、給水経路の確保や汚物の汲み取りなどを担う。18年の西日本豪雨を皮切りに能登半島の豪雨まで支援に駆けつけた。

高齢化進む伊豆半島南部

「防災の日」訓練 簡素化も 酷暑下で住民板挟み

2024年初頭の能登半島地震の被災地と類似の地形から災害時の孤立が懸念される伊豆半島南部の賀茂地域。危機意識を高めるために定期的な訓練は欠かせないが、9月1日の「防災の日」に合わせて行っていた訓練について、酷暑を背景に開催を控えたり内容を簡素化したりする市町も。県の総合防災訓練の動動訓練も10月開催となる中、県内で高齢化が加速する地域は、訓練の必要性和熱中症対策の板挟みになっている。



訓練で防災倉庫の備蓄状況を確認する市民。参加者は高齢者中心で「機材を運ぶのですら大変な負担だ」との声も上がった。

台風15号通過直後の9月6日。下田市の中山間地、上大沢地区では自主防災組織(自主防)による訓練が開かれていた。防災の日に合わせた訓練として、市は各自主防に内容を一任。手元の温度計は30度には達していなかったが、「温度以上に蒸し暑いな」と高齢参加者。倉庫内の食料など備蓄品の確認を高齢者中心に進めた。

ただ、「災害はいつ何時でも起きるのだから、あらゆる場面を想定しなくては」と自治会長の高野政明さん(73)。5月にも倒木で地区内の一部が孤立しかけるなど、道路の寸断は日常茶飯事だけに言葉に実感がこもる。

賀茂地区では南伊豆町と河津町が従来の避難所への参集ではない形式で開催。各家庭での避難方法や非常

持ち出し品の確認を呼びかけ、自主防も無線の通信訓練などにとどめた。南伊豆町防災課は「避難型の訓練は12月の地域防災訓練で行ないたい。ただ、課題を明確にするためにあえて暑い時期に実施するののも一つの手段かもしれない」との見解を示す。

松崎町も訓練内容を各自主防に委ねた。7日の訓練を公民館での防災ビデオの視聴のみとしたのは峰地区。多くの住民が60代以上で、自治会長の里見祐好さん(64)の言葉は悲壮感を帯びる。「炎天下での訓練の重要性は分かっているが、大災害が来たら酷暑の中で避難所生活を長期に送るのは絶対に無理。行政には早急に対策を求めたい」
(R7.9.23 静岡新聞より)

河川の流木 氾濫リスクに 国交省、ハザードマップに反映へ 都道府県向け手引き改定

国土交通省は水害の危険性を示すハザードマップに、土砂や流木によって浸水域が拡大するリスクを反映する。2024年9月の能登半島豪雨では河川が流木でせき止められ氾濫し、浸水が見込まれていないエリアでも甚大な被害が発生した。豪雨は増加傾向にあり、流域の自治体や事業者は新たな想定を踏まえた防災対策が求められる。

水害のハザードマップは国や都道府県がまとめる「洪水浸水想定区域図」のデータなどに基づき、各市区町村が作成する。洪水発生時に浸水するエリアや深さを示し、避難経路や避難所の位置を記載して住民に周知する。

ハザードマップは主に降雨による増水を見込んで作成されていた。国交省は土砂や流木の影響も加えマップを更新するよう各市区町村に求める。土台となる浸水想定



流木などで流れが変わり、周辺家屋に被害が発生した。(輪島市・塚田川)

区域図にリスクを盛り込むため、都道府県向けのマニュアルの改定を25年度中に始める。

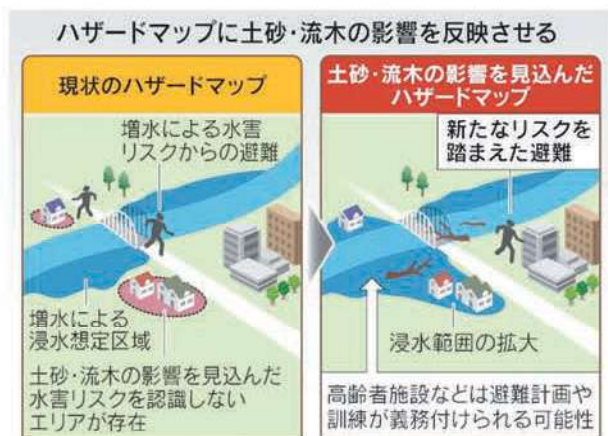
土砂や流木が集積しやすい橋が架かっているなど危険性が高いとみられる河川については優先的に取り組み、35年までに新たな浸水想定区域図を作るよう要請する。

土砂や流木による氾濫のリスクが顕在化したのが能登豪雨だ。被害状況を調べた静岡大学の牛山素行教授(災害情報学)によると24年9～10月時点で判明した死者・行方不明15人(関連死は含まず)のうち洪水による死者は9人だった。いずれもハザードマップでは水害リスクが示されていない地域で被災した。

輪島市の塚田川では流木や土砂が橋にひっかかって流れがせき止められ、周辺に氾濫。住宅4棟が流出するといった被害が出た。ハザードマップ上は安全にみえても、水害リスクが高いエリアがあることが浮き彫りとなった。

ハザードマップの更新を通じて、各市区町村は避難所などの浸水リスクを改めて検証する必要がある。高齢者施設といった事業者も、避難計画の策定や訓練が新たに義務付けられる可能性がある。流域の住民は浸水域を踏まえた避難行動が重要になる。

(R7.9.23 日本経済新聞より引用)



(注) 国交省の資料を基に作成



高齢者を勧誘し相場を偽って自宅のリースバック契約を行かせた事業者に対し売主の損害賠償請求が認められた事例

事案の概要

X(原告、当時73歳)は、年金生活者であり、病気のため自宅(マンション1室37㎡、以下X宅)から定期的に通院していた。

令和3年1月、不動産業者Yの従業員が架電営業後に、X宅を訪問した。その際に、Xは、X宅以外に所有していた物件A(木造店舗と土地)について、空家となり隣家等から苦情が出ているので300万円で売却したいができない、更地にするには250万円はかかるらしいとYに話をした。

その後、Yの従業員がX宅を再訪した。YはXに現金300万円を示して、このうち225.5万円は解体費用で必要になると告げたところ、Xは、Yが取り壊すするという条件での売却に同意し、その場で75万円を受領した。

同年2月、Yの従業員は、X宅を再訪し、Xに「とても良い話を持ってきた、Xが自宅に居住しながらも月額10万円の支払いを受けられる上、管理費等はYが支払う」との説明をした。

同年5月、Xは、X宅において、自宅の時価相場が500万円であるはずはないと思いながらも、頭がぼろぼろとしていたこともあり、その場で売買契約書に署名・捺印し、Yから手付金100万円の交付を受けた。

同年6月、Xは提示された金額がおかし、居住したままで月10万円を受け取れるという話が危険であると感じ、手付金を戻し契約をやめるとYに申し出たが断られた。

その後、Xは、Yから賃料11ヶ月分の110万円を差し引いたと説明され、現金290万円を受領し、400万円の領収書に署名・捺印した。また、同日、賃貸人をY、賃借人をXとして、契約期間令和3年7月1日から令和4年5月31日まで、更新なし、月賃料10万円とする「居住用建物賃貸借契約書(定期)」及び「定期賃貸住宅契約についての説明」と題する書面にそれぞれ署名・捺印した。その際に、Xは定期賃貸借契約の内容や意味を全く理解しておらず、Yに求められるがままに、署名・捺印を繰り返した。

それぞれの物件の市場価格については、物件Aは、近隣成約事例は600万円程度で、固定資産税評価額約496万円。X宅は、査定額で2343万円または2570万円以上、固定資産税評価額2900万円超となっている。

Xは、動機の錯誤及び消費者契約法4条2項の誤認により、物件Aについて199.5万円(時価500万円－解体費225.5万円－受領金75万円)、また、X宅について2110万円(時価2500万円－手付金100万円－受領金290万円)の

損害賠償をYに求め訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を一部認容した。(物件A契約の錯誤・誤認による取消し)

Xは契約締結前から、更地にするためには250万円程度かかると認識し、希望価格300万円では物件Aを売却できなかったところ、Yの従業員から解体費用225万円を示され、Yが建物を取り壊す前提であれば、売買代金の残額が75万円となることを示され、これに納得した上で、契約書に署名・捺印している。

そうすると、物件Aについては、法律行為の内容について錯誤は存在しないといわざるを得ないし、Yが価格や解体工事費用等について事実と異なることを告げ、Xがこれを誤認したということもできないから、錯誤、誤認のいずれの理由によっても、契約を取り消すことはできない。(X宅契約の錯誤・誤認による取消し)

Yの従業員は、Xに対し、X宅に居住しながらも月額10万円の支払いが受けられ、管理費はYが支払うなどという現実にはあり得ない説明をした上で、時価相場から著しく乖離した500万円の代金での売買契約書を示すほか、XがX宅から1年以内に退去しなくてはならない内容の定期賃貸借契約の契約書に署名・捺印させている。これに対して、Xは月額10万円と代金500万円がもらえるものと認識し、定期賃貸借契約の内容や意味を全く理解していなかった。

Yは契約の極めて重要な事項について、事実と異なることをXに告げ、Xはその内容が事実であると誤認して契約に応じたということができ、Yの従業員の説明が現実にはあり得ないものであったとしても、Xの属性や生活状況やYの勧誘方法の悪質性に照らすと、Xに重過失があるということもできない。

したがって、XはYとの契約を消費者契約法4条2項の誤認により取り消すことができる。

(本件各物件の価格賠償の額)

XはYに対し、X宅の契約解除の意思表示をしたから同契約は遡及的に無効となり、YはXに対し所有権移転登記の抹消手続義務を負うが、Yが物件をB社に売却し、B社が所有権移転登記を完了したことから、YのXに対する移転登記義務は履行不能となった。

そこで、YがB社に現状有姿で売却した物件代金が1600万円であることから、X宅の価格賠償の額は、同額からXが交付を受けた390万円を控除した1210万円となる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



サブリース業者の建物管理状況の不備が賃貸人による契約更新拒絶の正当事由にあたること認められた事例

事案の概要

平成22年1月、Aは、Y（被告）との間で、Yが、A所有物件（本賃貸物件）を一括して借り上げ、その管理を行うと同時に、本賃貸物件を転借人に住居用として転貸することを目的として、以下の内容の建物一括賃貸借契約（本マスターリース契約）を締結した。

（契約内容）

保証家賃：月額63万3000円

賃貸期間：平成22年1月20日から「入居可能日」の4年後の日まで

契約の解除：本マスターリース契約を都合により契約解除しようとするときは、6か月前までに相手方に文書にて通告し、更に保証家賃の2か月分相当額を支払の上、契約を解除することができるものとする。当初契約更新以降に、当事者のいずれか一方の都合により契約を解除するときは、6か月前までに相手方に文書にて通告し、契約を解除することができるものとする。

Aは、平成25年12月死亡し、X（原告）が本賃貸物件を相続により取得し、本マスターリース契約の賃貸人の地位を承継した。

Xは、その後Yとの間で、6回の契約更新（2年契約2回、1年契約4回）をしたが、令和3年12月21日、Xは、Yに対し、本マスターリース契約の契約期間満了に伴い、本マスターリース契約を更新しない旨通知した。しかし、Yがこれに応じないため、Xは、Yに対し、本賃貸物件の明渡し及び明渡し済みまでの賃料相当損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。原審はXの請求を認容したが、これを不服としたYが控訴し、控訴審においても、Yの請求は棄却され、判決が確定した。

判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

- 平成29年10月に、本賃貸物件の202号室において複数名で深夜に大騒ぎしていたという事態が発生し、Xにおいて、Yに対し、本マスターリース契約の解約の申入れを行った。Yとの協議後、X側から、契約更新に応じるための条件として、平成30年7月31日の契約期間の終了以降は、入居者の管理に関するYの対応改善状況を確認し、より短期間で契約更新の可否について判断するため、契約期間を1年間とすることを求めたところ、Yはこれに応じたものであり、契約期間を1年間という短期間に限定することについてYが応

じていること自体、契約解消を容易にする方向での改定であり、当事者の契約存続に対する期待の観点から、正当事由が認められる方向に働く事情といえる。そのようなXの意図は、入居者の騒音問題を端緒として協議が開始され、Yからも新規入居者の面談等の改善策を提案していることからして、Yにおいても問題点を認識していたと認められるから、入居者の管理に関して問題が生じた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる方向に働くといえる。

- 入居者の把握・管理についてのYの対応は、同居者の把握が遅れたり、同居者について十分な情報が得られないといったことのほか、本賃貸物件において民泊事業を行う入居者がいたことを把握できていないなど、後手に回る対応となっており、X側の不安や懸念を払拭するに足りるような対応をしてきたとはいえない。そもそも、入居者との賃貸借契約の締結の時点で、居住者に変動が生じる場合に必要な対応や禁止される事項などについて、十分に説明・周知しているかについても疑念が生じるところであり、結局、Yが適切な対応を十分にしてきたとはいえないのであって、本件更新拒絶に正当事由が認められる方向に働く事情であるといえる。
- XとYの本賃貸物件の使用の必要性を比較すると、両者はともに本賃貸物件を入居者に賃貸することを使用目的とするものであるが、Xは、本賃貸物件の所有者であるとともに本建物を構成する自宅部分に居住し、近隣住民としても本賃貸物件の入居者から直接生活環境に影響を受けるので、その管理状況に重大な利害関係を有するため、本賃貸物件との関係に代替性がないのに対し、Yの本賃貸物件の使用の必要性は多数の管理物件の一つにとどまり、代替性があるから、Xの使用の必要性はYの使用の必要性を上回るものと認められる。

- 結論
以上を総合するに、本マスターリース契約について、Xによる更新拒絶には正当事由があると認めるのが相当であり、本マスターリース契約は、令和4年7月31日をもって終了しているから、Xによる本賃貸物件の明渡請求については理由がある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

賃貸物件の火災保険のことなら 宅建ファミリー共済に おまかせください!!

代理店募集のご案内



株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さまの業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国10,500店を超える代理店（2024年3月現在）と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として宅建協会会員さまの業務支援に努めてまいります。



会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国の宅建協会会員さまの
保険業務を支援しています

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

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

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

便利

簡便な保険料精算方式

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

簡単

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

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

FAX計上システム

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

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で発券できます。

さらに

Web計上システム「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の
取付不要!

保険契約者自身が
Webで契約
オンライン方式

現金の取扱いも
不要に!

保険契約者が直接
保険料を支払う
キャッシュレス方式

※ 取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

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

新すまいの保険ワイド

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



ここも注目！

遺品整理費用については
病院など住宅外で
お亡くなりになった場合
でも補償します



どちらのプランも
24時間ホームサポート
サービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。

🔑 カギあけサービス

🔧 水まわりサービス
給排水管・トイレOK

30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

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



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

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

24036営(決)24-002号2406-AD

詳しい資料のご請求は Web、FAX または お電話で！

ホームページ

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

宅建ファミリー共済



●FAXの場合は、FAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

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

FAX

03 (3262) 8600

TEL

03 (3234) 1151

FAX用記入欄	貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ	
			様	
	電 話 ()	FAX ()	メールアドレス	
	送付先住所 (〒)		損害保険代理店を している	少額短期保険代理店を している
			はい	はい

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

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

ビジュアルでわかる

認知症の世界を知る

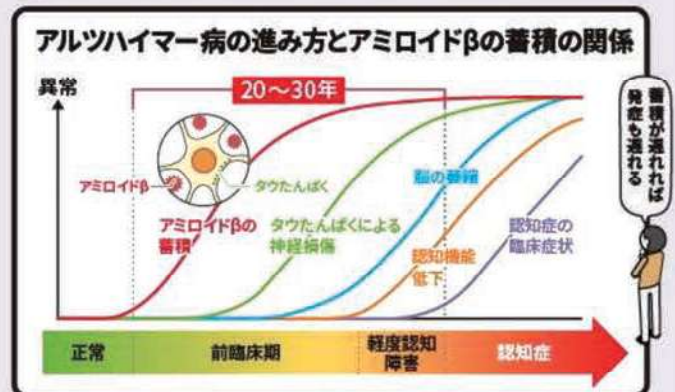
混乱・恐怖で日常生活に支障

長寿の国の日本は認知症大国でもある。2040年には高齢者の15%にあたる584万人が患うとの見通しだ。社会がこの厄介な病と共に歩むには、当事者の目の前に現れる不思議な世界に、家族だけでなく国民皆が思いをはせて理解を深めなければならない。

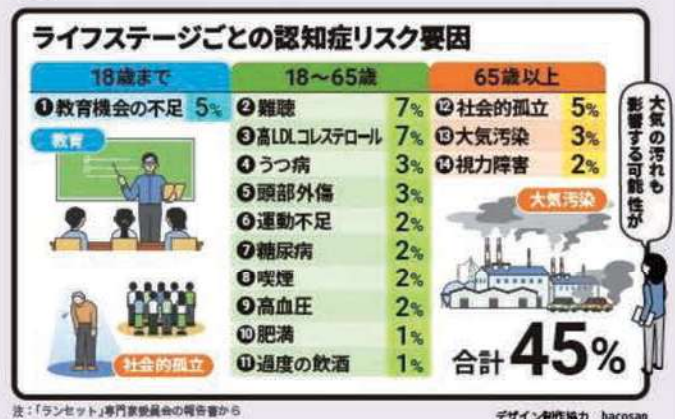
① 違う世界が見えている



② 脳内のたんぱく質が原因



③ 14のリスク要因



注：「ランセット」専門委員会報告書から

デザイン制作協力 hacosan

4年前、小さな出版社が出した「医学書」が話題になった。タイトルは「認知症世界の歩き方」（ライツ社）。認知症当事者100人へのインタビューを基に日常生活における困りごとについて「顔無し族の村」や「サッカク砂漠」を巡る旅行記風にまとめた。

認知症になると、時間や空間の認知機能が衰えていく。今がいつでここがどこかがおぼつかなくなる。トイレに駆け込んでも便器がどれかがわからない。店の入り口に敷かれた黒いマットは不気味な落とし穴に映る。こうした「日常」が続くと心に大きなダメージを受け、恐怖心から暴言・暴力といった周辺症状に至る。

認知症の6~7割を占めるのがアルツハイマー病だ。ドイツの精神科医、アルツハイマー博士が今から120年ほど前、世界で最初の症例を報告した。この1世紀超、

医学の進歩で感染症やがんが次第に克服されていく中、75歳以上で発症するケースが圧倒的に多い認知症は長生き故の「現代病」といえる。

原因とされるのは「アミロイドβ」や「タウ」と呼ばれるたんぱく質。個人差はあるが、40~50代から脳の中に10年単位の年月をかけてゆっくりたまっていく。やがて多くの神経細胞が死滅し、記憶をつかさどる海馬が縮みだすと様々な症状が現れる。

2017年に英著名医学誌「ランセット」の専門家委員会が、認知症の35%は予防可能とし生活習慣に関する9つのリスク要因を挙げた。この医学研究は進展し、最新の報告だと14のリスク項目の改善で45%は予防できるといふ。

(R7.8.5 日本経済新聞より)

高齢者の家族代わり、生活支援、話し相手… 身元保証業者 県内で利用拡大 理由「身内に迷惑かけたくない」

身寄りのない高齢者の増加に伴い、日常生活を支援する身元保証業者の利用が県内の高齢者の間でも広がっている。スタッフが家族代わりとして入退院の手続き、緊急時の駆け付けなどを担い、話し相手としてドライブやランチに同行するケースもある。複数の業者によると、近年は親族がいても「身内に迷惑をかけたくない」という理由でサービスを使う人も出てきている。（R7.8.25 静岡新聞より）



身元保証業者のスタッフとともに公園を散策する93歳の女性

「なんでもお願いしてしまう」と話すのは県中部のサービス付き高齢者住宅(サ高住)に入居する女性(93)。7年ほど前、夫が公立病院に入院した際、医療ソーシャルワーカーの勧めで身元保証業者の一般社団法人タスカル(静岡市葵区)と契約を結んだ。

その後、夫は亡くなり、県内の自宅で

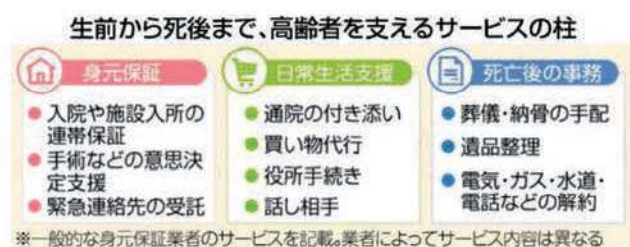
独り暮らしをしていたが今年2月に転倒して骨折。直後の電話のやりとりで同法人の40代スタッフが「様子がおかしい」と気付いて救急搬送の手配や自宅の戸締り、入院手続きなどを行ない、退院後はサ高住への入居の調整も代行した。

子どもがいないこの女性は役所への

手続きや買い物などでスタッフ付き添いを頼むほか、今では業務として依頼し、近くの景勝地へドライブに出かけて昼

食を一緒に食べたりすることもある。「家族が誰もいないので、一人で部屋にいたよりも気晴らしになるの。(スタッフは)娘みたいな感じ」と笑顔を見せる。

同法人の花城正章代表理事(46)は「夜中でも呼ばれたら駆け付ける。家族の代わりなどで基本的に何でもやる」と説明。現在、スタッフ約20人で県内の60～90代の利用者約600人を担当する。子どもがいても遠方に住んでいた、不仲で頼れなかったりする利用者もいて「全く身寄りのない人は少なく、迷惑をかけたくないというので依頼するケースが増えている」と言う。



高齢「おひとりさま」向け 信託銀行 代行サービス強化 葬儀手続き、買い物…

信託銀行などの金融機関が葬儀の手続きや買い物などを代行する単身高齢者向けサービスに力を入れている。高齢化が進み、身寄りがいないことや家族に負担をかけたくないとする顧客が増えていることが背景にある。銀行側はサービスを通じて顧客との接点を増やし、別の金融商品の提供につなげたい考えだ。

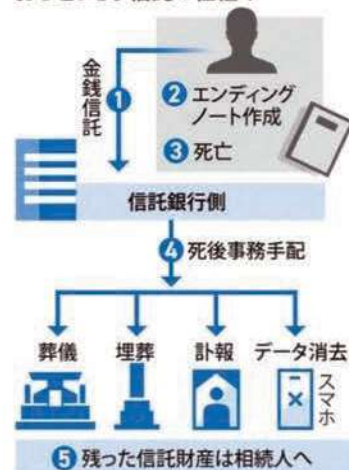
単身高齢者は増加傾向にある。厚生労働省の国民生活基礎調査によると、65歳以上の世帯のうち1人暮らしは2024年に903万世帯となり、過去最多を更新。独居での生活や財産の円滑な処分といった課題は多い。

三井住友信託銀行の「おひとりさま信託」は契約者が死後の希望をまとめたエンディングノートを作る。死亡すると銀行側が葬儀などを手配する一方、公共サービス解約やスマートフォンデータの消去といった手続きを代行する。

最低300万円の信託が利用に必要で、葬儀代などの実費や手数料を出し、余った分を遺族に返す。19年末にサービスを開始。25年3月末時点の契約者数は4年前と比べ約5倍に達した。

三菱UFJ信託銀行は買い物代行などを担う事業者を顧客に紹介し、実際にかかった費用を高齢者から預かっている資金から拠出する事業を手掛けている。りそな銀行は今年7月、医療費や葬儀費などの支払い手続きを支援するサービスを始めた。（R7.8.26 毎日新聞より）

おひとりさま信託の仕組み



後見支援預金の対象拡大

県内9信金 新たに「保佐」「補助」も

静岡県内の9信用金庫は10月1日から、認知症などで判断能力が衰えた人の資産を管理する「後見支援預金」の取り扱い対象者を拡大する。これまでは同能力が欠ける「後見」に限っていたが、比較的ある「保佐」や「補助」が加わる。成年後見制度利用者の財産保護を進める。

法定成年後見制度は認知症や精神障害、知的障害で判断能力が低下した人に代わり、法定代理人である成年後見人らが本人の財産などを管理して生活支援する制度。利用するには家族らが家庭裁判所に申し立てて、家裁が可否を決める。

法定後見制度は程度に応じて、判断能力が欠けている場合の後見、著しく不十分な場合の補佐、不十分な場合の補助の3つに分類される。

後見支援預金は被後見人の財産のうち、通常使用しない金銭を別の口座で管理する仕組み。通常の預金と異なる。

法定後見制度の仕組み			
	後見	保佐	補助
対象者	判断能力が欠けているのが通常の状態	判断能力が著しく不十分	判断能力が不十分
申立人	本人、配偶者、4親等内の親族、検察官、市町村長ら		
代理権の範囲	財産に関する全ての法律行為		
	申し立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」		

入居者紹介に 認定制度 厚労省 老人ホーム 優良事業者を公表へ

(R7.9.8 静岡新聞より)

厚生労働省は9月7日までに、有料老人ホームなどの入居者紹介事業者の認定制度を創設する方針を固めた。一部のホームが多額の診療報酬を得られる難病患者らを受け入れるため、紹介事業者が高い紹介料を払っていたことが発覚。事業者の運営実態や紹介料は不透明なため、高齢者らが安心してニーズに合うホームを探せるよう優良事業者を認定し公表する。今後制度設計を進めて2027年度にも始めたい考え。

紹介事業者は入居者を斡旋してホーム側から紹介料をもらう。厚労省などによると全国で少なくとも600業者が紹介事業を展開している。

厚労省は26年度予算の概算要求に、認定制度創設に向けた調査研究費用を盛り込んだ。認定基準や審査マニュアル

り、預金口座の入出金などの取引には、裁判所が発行する指示書が必要になる。

県内9信金で後見支援預金の取り扱いが始まったのは2017年。静岡県信用金庫協会(静岡市)によると、全国の金融機関に先駆けた取り組みだった。後見人による預金の不正利用が社会問題になり、同協会や裁判所、信金が連携する形で始めた。

同協会によると、後見支援預金の取扱いは25年3月末時点で口座数が604、預金残高は166億円に達した。相続による口座解約などもあるが、高齢者相談窓口の「地域包括支援センター」などの紹介で認知症が向上したことなどを背景に、18年9月の口座数307、82億円から倍増した。

厚生労働省によると、24年12月末時点の成年後見制度の利用者数は約25万人。このうち成年後見の比率は71%、保佐(22%)や補助(7%)と続く。後見に比べ補佐や補助の割合は低いものの、「高齢者を狙った詐欺や不正な使い込みから預金を守るためにも、保佐人や補助人から後見支援預金の利用を求める声があった」という。

(R7.9.30 日本経済新聞より引用)

老人ホーム紹介事業のイメージ



ルを検討する。認定制度は公益社団法人などによる運営を想定。認定を受けた紹介事業者をホームページで公表し、苦情相談窓口の設置も見込む。

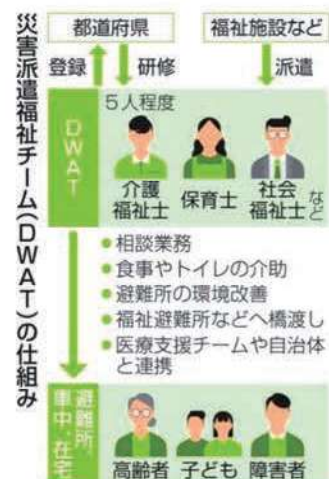
有料老人ホームへの紹介事業を巡り、難病や末期がん患者向けホームの一部が紹介事業者に1人100万～150万円の紹介料を支払っていたことが昨年、共同通信の取材で判明した。

ホーム側が高額の紹介料を払う背景には、難病患者らが入居すると訪問看護で多額の診療報酬を得られることがある。紹介事業者は高い紹介料を払うホームへの斡旋を優先し、入居者に合うホーム探しは二の次になる恐れがある。

避難弱者ケア 在宅に拡大 関連死防止へ車中泊も

DWAT 指針改定 チームを迅速派遣

厚生労働省は、高齢者や障害のある人ら災害弱者の避難生活支援を強化する。介護福祉士ら専門職でつくる都道府県の「災害派遣福祉チーム(DWAT)」の活動に関するガイドライン(指針)を改定。ケアの対象を避難所だけではなく、車中泊や在宅避難の人に広げた。従来の避難所中心の「場所の支援」から「人の支援」へ転換する。迅速に被災地へ入るため災害発生から72時間以内に派遣を調整し、心身の状態悪化や災害関連死の防止につなげる。関連死が相次いだ能登半島地震を教訓にした。(R7.10.4 静岡新聞より引用)



大規模災害が発生した場合、被災自治体の手が回らないと想定し、厚労省が代わりに他の都道府県に対してDWATの派遣を要請できる規定も設けた。DWATを担う専門職の不足が課題で、自治体や福祉施設を退職した職員に加入を促すことも盛り込んだ。

集団生活への不安などから避難所に行けず在宅避難や車中泊をする人は少なくない。昨年発生した能登半島

地震では避難が長期化し、避難所以外を含めて関連死が相次いだ。これを教訓に福祉面での支援を掲げた改正災害救助法などが今年成立。6月に指針を改め、都道府県などに体制の構築を求めた。

DWATは、各都道府県が地域の社会福祉協議会などと設置。介護福祉士のほか、保育士や社会福祉士といった専門職ら5人程度で構成し、複数のチームを設ける。

空き家・移住定住 対策

空き家持ち主を郵便網で追跡 自治体が転居情報を取得 倒壊防ぎ住環境守る

日本郵便は2026年度から家屋が破損するなど管理が不十分な空き家の持ち主の転居情報を自治体に提供する。住民票を移さずに引っ越した場合も行政が追跡できるようにし、倒壊などの危険性が増す前の対処につなげる。所有者不明の物件は全国に4万7000戸ある。郵便ネットワークを地域の安心・安全など住環境の向上に役立てる。

自治体から要請があり、他の方法では転居先が分からないといった条件を満たせば、郵便物を転送するための転居届の情報を共有する。住民票や不動産登記などの変更手続きをしていなくても、生活に密接な郵便の転送手続きはしている場合がある。

倒壊などのリスクがあるとして空き家対策特別措置法に基づく特定空き家に指定された物件について、先行して20年から情報共有を始めていた。自治体からの照会に無償で応じてきた。

26年度から管理不全空き家も対象にする。耐震性などに関わる部材に破損や腐食があったり窓ガラスが割れ

たままになっていたりする物件が当てはまる。1件1000円の手数料も導入する。

管理不全の区分は23年の法改正で新設した。自治体は適切な管理や対処を指導・勧告できる。持ち主が応じなければ、固定資産税の軽減措置を受けられなくなる。

人口減に伴って空き家は右肩上がりに増え、管理の行き届かない物件も多数ある。国土交通省によると、市区町村が把握した管理不全の空き家は全国におよそ50万戸あり、このうち約4万戸が特定空き家だった。

管理不全以外の物件も含め所有者不明の空き家は4万7000戸ある。日本郵便が持つ転居情報を活用すれば持ち主を突き止め、対処を促せる可能性がある。

(R7.10.3 日本経済新聞より引用)

転居情報を自治体に提供する

条件	- 自治体が他の方法で所有者の情報を得られない - 情報提供の利益が秘密保持の利益を上回る - 自治体が個人情報を適切に取り扱う				
対象	<table border="1"> <tr> <td>従来</td><td>倒壊などの危険がある「特定空き家」のみ対象</td></tr> <tr> <td>26年4月～</td><td>破損などがある「管理不全空き家」も対象に</td></tr> </table>	従来	倒壊などの危険がある「特定空き家」のみ対象	26年4月～	破損などがある「管理不全空き家」も対象に
従来	倒壊などの危険がある「特定空き家」のみ対象				
26年4月～	破損などがある「管理不全空き家」も対象に				
自治体の対応	管理不全の空き家について、早期の対応を所有者に指導・勧告				

旧 下田富士屋ホテル がれき 緊急代執行で撤去

下田市は8月20日、廃業後、廃墟となっている旧下田富士屋ホテル(同市柿崎)の倒壊した木造施設のがれきを撤去する緊急代執行に踏み切った。これまでに隣接する民家に被害が出ており、台風シーズンを前に緊急性が高いと判断した。

同ホテルは鉄筋コンクリート4階建てと木造施設からなり、2001年までに廃業。その後、木造施設が数回にわたり崩壊し、隣接の民家の屋根や外壁を損傷する被害が出た。23年には無人の建物で火災も発生している。

市は土地・建物を所有する東京の不動産会社に「適切な管理」を求めてきた。市は24年11月、放置すれば著しく危険になる恐れがあるとして、空き家対策特別措置法に基づく「特定空き家」に設定。その後、不動産会社に指導や勧告をしてきた。緊急代執行では命令などの手続きを



民家(右)に影響が出ている旧下田富士屋ホテルの木造施設部分。建物の多くの部分が草木に埋没していて表からは見えない。

省略できる。

工期は9月25日まで。撤去費用約600万円は所有する不動産会社に請求する。市は今回鉄筋コンクリート部分は撤去せず、改めて所有者に指導や勧告を行なっていく。市内にはこのほかにも廃業しているホテルはあるが、特定空き家の認定はない。(R7.8.21 毎日新聞より)

地方と都市 「2地域居住」 推進へ

賀茂1市5町「重点」 県、広域連携モデル構築へ

県は、地方と都市に生活拠点を設ける「2地域居住」を県内で推進するため、賀茂地区を重点地域に設定し、広域連携モデルの構築を目指す。年内にも県、同地域の1市5町、民間企業によるプラットフォームを構築し、市町の枠を超えた連携を進める。(R7.10.2 静岡新聞より)

2地域居住は旅行や帰省、出張以外で一定期間、主な生活拠点とは別の特定地域で暮らすライフスタイルで、地方の定住人口増につながるとされる。賀茂地域は首都圏から近いことに加え、温泉をはじめ観光資源が豊富なため、2地域居住に適しているとして重点地域に定めた。

プラットフォームでは、移動負担の軽減や空き家の利



活用といった各市町が抱える共通課題の解決に取り組み、2地域居住地には選ばれる環境を整える。2026年以降に広域連携モデルの実証や検証を行ない、好事例を他地域にも展開する予定。

人口減少と東京一極集中が続く中、地方への人の流れを生み出し、地域社会の担い手確保や消費拡大につなげようと、国も2地域居住を促進していて、同プラットフォームは国庫補助の採択も受けた。

県はこのほか、2地域居住の推進に向けた県内市町の取り組みの支援を行なう。2地域居住者を増やすための施策などを定めた特定居住促進計画も本年度中に策定する。



ちょっと一息...

地球の歩き方「静岡」 発売 県民も地元再発見を！

出版社「地球の歩き方」の旅行ガイド本「地球の歩き方・静岡」が8月7日発売された。翌8日、由良暁世 編集長らが県庁に鈴木康友知事を訪ね、発売を報告した。海外個人旅行のバイブルとされるガイド本の国内版第25弾。全35市町を網羅し、グルメや観光地、歴史、文化などを500ページ超の一冊に収めた。静岡新聞社記者やSBSアナウンサーのおすすめスポットなどを紹介したコーナーもある。

静岡版のプロデューサーを務めた今井 歩さんは「普通のガイド本では取り上げられないエリア盛り込んだ静岡の旅辞典。県民にも地元の魅力を再発見してほしい」とアピールした。同ガイド本を手にとった鈴木知事は「ずっしりと重く、さまざまな情報が載っている。県民も普段なじみのない場所に出かけるきっかけになれば」と期待を寄せた。(R7.8.8~9 静岡新聞より引用)



鈴木康友知事(左から2人目)に「地球の歩き方静岡」の発売の報告をした今井 歩さん(左)ら。= 8/8 県庁

期 間

2025年10月15日(水)～11月17日(月)まで

2025年度 第1回 WEB研修 開催中!!

研 修 項 目

売買・賃貸媒介トラブル／外国人との取引

4チャプター／約60分 講師：不動産鑑定士 北川 憲 先生

チャプター1

不動産媒介業者の責任

- ・不動産取引の媒介
- ・媒介業者の法的責任

／ やる気は大事 ／

／ 学習も大事 ／

チャプター2

売買契約の媒介における 注意義務

- ・所有権移転登記の不当な
履行遅延
- ・既存マンションの雨漏りの
調査義務

チャプター3

賃貸借契約の媒介における 注意義務

- ・敷引特約と消費者契約法10条
- ・転貸可能なアパート賃貸借に
おける借主の民泊使用

チャプター4

外国人との不動産取引

- ・国交省の実務マニュアル,
ガイドライン
- ・外国人受け入れ成功事例
他

受 講 方 法

静岡県宅建協会のホームページから、WEB研修サイトにログイン。
宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードで
認証されます。スマホ受講も可。会員は受講無料。



受講方法等のお問い合わせは、(株)静岡宅建サポートセンターまで。

T E L 054-246-1537 平日9:00～17:00。土日祝日は休み。



基準地価 全用途17年ぶり上昇 物流施設向け需要好調

静岡県土地対策課は9月16日、県内610地点の基準地価(7月1日現在)を公表した。住宅地、商業地、工業地を合わせた全用途の平均変動率は2008年以来17年ぶりに上昇した。コロナ禍で縮小していた経済活動が復調し、商業地は2年連続で、工業地は4年連続で共に上昇した。

用途区分ごとの平均変動率は、商業地が0.7%上昇、工業地が0.8%上昇。住宅地は0.1%下落したが下落幅は前年比0.2ポイント縮小した。工業地は、高速道路のインターチェンジ周辺で物流施設向けの需要が好調だった。

市町別の平均変動率(全用途)は1位が熱海市(2.7%)で、2位は三島市(1.6%)。熱海市は観光客数の増加が追い風となり、三島市は東海道新幹線で首都圏に通う住民の住宅需要が堅調だった。3位は静岡市(1.1%)で、商業施設が集積するなど利便性が高い点が評価された。

商業地の変動率では、1位が熱海市田原本町4-19。2位は熱海市銀座町5-9と、熱海市が1、2を独占した。宿

泊需要が急増する一方、ホテル向けの土地が少ないことが高騰につながった。

平均変動率(全用途)の下位は1位が川根本町(マイナス2.9%)で、伊豆市(マイナス2.1%)、松崎町(2.0%)、西伊豆町(マイナス1.8%)と続く。過疎地や大地震に伴う

津波リスクがある沿岸部を含む市町が多数を占めた。

市町別最高価格地点は、住宅地が静岡市葵区西草深19-16が37年連続で1位。商業地が静岡市葵区呉服町2-6-8が27年連続で1位となった。

不動産鑑定士で県地価調査鑑定評価員の芝口直樹代表幹事は、トランプ米政権の関税政

策の地価への影響について、「対米向け輸出が多い日産子会社やヤマハ発動機などが物流施設への設備投資を見合わせる動きがある」と指摘。今後、工業地を中心に土地需要が減速する可能性を示唆した。

(R7.9.14 毎日新聞より)



商業地で27年連続で最高価格地点のマツモトキヨシ呉服町店。

電柱の新設、宅地開発で禁止

東京都 全国初の条例、来年にも

東京都は電柱を地中に埋める無電柱化を進めるため、指定地域で新たに宅地を開発する場合の電柱新設を原則禁止する方針だ。2026年にも新設禁止を義務付ける条例の制定を目指す。違反した場合は事業者名の公表を検討している。宅地開発に伴う電柱新設を禁止する条例は全国初という。

小池百合子知事は9月24日の都議会本会議で「電柱を減らす、電柱を増やさない、この両面から取り組みを加速する」と述べ、新たな条例を制定する方針を説明した。都は災害時に倒壊した電柱が避難の妨げになるとして無

電柱化を進めており、

17年には都道での電柱新設を禁止する条例を施行した。ただ、宅地にある道路は私道などが多く、無電柱化が進みにくかった。

条例では開発を申請する時点で無電柱化の計画書の提出を義務付ける。違反した場合は指導・勧告のうえ、事業者名の公表も検討する。

パブリックコメントなどを経て、26年にも条例を制定する見通しだ。

(R7.9.25 日本経済新聞より)



高校生の地元就職促進へ 「知事講話」スタート



生徒に向けて静岡県の魅力について講話する鈴木康友知事
(県立科学技術高校で)

鈴木康友知事が静岡県内の高校を訪れ、本県の魅力や産業を高校生に伝える「知事講話」が8月29日、静岡市葵区の県立科学技術高を皮切りに始まった。トップ自らが直接語りかけることで、高校生の段階から地元への愛着や企業への関心を高めてもらい、地元就職の促進につなげる。

鈴木知事は「静岡県は幸福度日本で、日本一働きやすい県。静岡の未来を担う皆さんに期待しています」と呼び掛けた。

浜松市長時代に同様の取り組みを行ってきたが、知事就任後では初めて。ものづくりや食品、医療品・医療機器など各地域に特色ある産業が集積しているほか、世界的企業や高い技術力を持った中小企業、幅広い業種が立地している点を挙げ、

本県を「産業のデパート」と紹介した。その上で「都会に行かなくても自分のニーズに合った仕事を探すことができる」と、地元就職の可能性を示した。

収入や物価、就労時間などのデータも提示した上で「静岡は自然が豊かで都市機能もある。首都圏に比べてはるかに暮らしやすい」と指摘。自身が県外に進学した経験から「静岡に戻って改めて静岡がいろいろ所だと実感した」と振り返った。

鈴木知事による講話は本年度中に数校で行ない、来年度も継続するという。
(R7.8.30 静岡新聞より)

土地取得時に国籍届け出

国交省 外国人の取引把握へ
水源保全や地価高騰防ぐ

国土交通省は外国人による大規模な土地購入の実態把握に乗り出した。山林なら1万平方メートル以上で、取得者の国籍を自治体に届け出るよう義務づけた。情報を国に集約するシステムを2026年度に整備する。水源や森林の保全などに向けて不適切な利用を防ぐ。

国土利用計画法は一定面積以上の取引について、契約締結後2週間以内に都道府県や政令指定都市に届け出るよう義務付けている。国民生活に悪影響が及ぶ土地の登記的な取引や地価の高騰を防ぐための仕組みで、問題があれば知事らが利用目的の変更を勧告できる。

国交省は届け出の内容を定める施行規則を改正した。金額や利用目的、所有者の住所などに加えて7月1日以降は国籍の記入を必要とした。

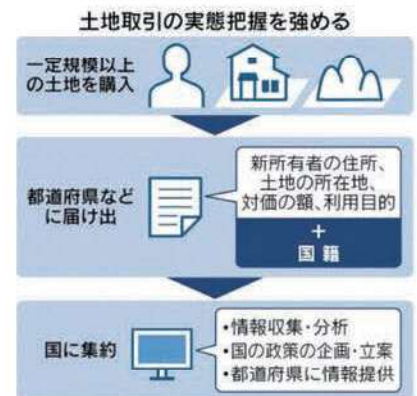
国籍情報を国が集約するためのシステム改修を26年

度予算の概算要求に盛り込んだ。全国の実態把握や動向の分析を進め、自治体と共有する。

法人による取得の場合は設立の際に準拠した法令を定めた国の記載を求める。日本法人であれば「日本」になるため、実態とずれる恐れがある。

届け出の対象は大規模な土地取引に限られる。商業地や住宅地といった市街化区域では2千平方メートル以上、農地など市街化区域以外の都市計画区域では5千平方メートル以上、山林など都市計画区域以外は1万平方メートル以上と定めている。
(R7.10.2 日本経済新聞より引用)

Topics



藤枝市が遺贈協定

県内2信金と 相続需要見込む

(R7.9.23 日本経済新聞より)

藤枝市は9月22日、故人の財産を公的団体などに寄付する「遺贈」を巡り、静清信用金庫(静岡市)、しずおか焼津信用金庫(同)と協定を結んだ。

高齢化に伴い独り暮らしの高齢者らの相続需要が見込まれるため、両信金を窓口として紹介する仕組みを整える。寄付金は寄付者の意向に応じて子育てや教育、防災などの事業に活用する。

市は希望者を信金に紹介し、信金は提携する信託会社などと連携して遺言作成や遺贈サービスの契約などを支援する。市は2023年4月にも島田掛川信用金庫(掛川市)とも遺贈協定を結んでいる。北村正平市長は「希望者の意思に沿った分野で活用し、思いを次の時代を担うこどもたちへとつなぎ、安心して暮らせるまちづくりに取り組む」と話した。



左から、田形和幸・しずおか焼津信用金庫 理事長、北村正平 藤枝市長、鈴木義行・静清信用金庫 理事長。



JR清水駅前 遊休地活用

静岡市とエネオス合意

新スタジアム整備へ前進

静岡市は8月15日、JR清水駅東口の遊休地を所有するENEOS(エネオス)と、遊休地開発を中心とした地域づくりの推進に関する合意書を締結したと発表した。市は遊休地を新サッカースタジアムの最有力候補地としていて、新設する場合は商業施設などを併設した「スタジアム・パークセンター」として整備する方針を示した。

(R7.8.16 静岡新聞より)

長年の構想段階を経て、サッカーJリーグ1部(J1)清水エスパルスの新本拠地として活用するスタジアム整備が前進した。

同日、難波喬司市長と山口敦治社長が非公開で面会し、合意書を交わした。合意により、両者は遊休地となっている清水製油所跡地約14ヘクタールを活用し、まちづくりの具体的な検討を進める。市が一部を購入した後、周辺の土地の地権者と土地区画整理事業組合を設立し、土地造成を行う。タンクなどの設備撤去や土地造成の費用負担などについても協議する。

エスパルスが本拠地としているIAIスタジアム日本平(清水区)は老朽化が進み、大規模改修が必要。エスパル

スはJ1の施設基準を満たす上でも新スタジアム建設を要望し、地元経済界からも地域活性化の観点から期待の声が上がっていた。

市は昨年3月、IAIスタジアムを大規模改修する場合に、約148億円の費用がかかるとの試算を公表。合意により清水駅前での新スタジアム整備の検討が可能になったとし、改修案と新設案の費用を改めて試算し、比較検討する。

どちらの案を採用するかを来年3月末までに決め、新設の場合には土地購入費の来年度当初予算への計上を目指す。これまで難波市長は「大規模改修よりも、清水駅東口周辺でスタジアムを含むまちづくりに投資する方が社会的な便益が高い」との認識を示していた。

難波市長は15日に市役所静岡庁舎で開いた会見で、清水駅前の交通アクセスや周辺の景観を強みに挙げ「スタジアム・シティ」の形で、ホテルや商業施設、公的施設も入れるのがまちづくりのポイントになる」と指摘。一方で「スタジアムは市の負担だけではできない」とし、民間投資を呼び込む意向を示した。





実験で発火するモバイルバッテリー

突如発火する モバイルバッテリー 海外の「欠陥品」流通も

リチウムイオン電池を内蔵したモバイルバッテリーの発火事故が深刻な状況だ。都内でもマンション火災が発生した。欠陥が見つかり3年で約59万台がリコール(回収・無償修理)対象となったほか、安全網をすり抜け流通した製品もある。政府は対策強化を急ぐが、事故の抑止は消費者の自衛策に頼らざるをえない。

「夜中に『ボン』と音がして、起きたら炎が上がっていた」。9月25日未明、東京都杉並区のマンション1室が燃えた。スマートフォンを充電中だったモバイルバッテリーから出火したとみられる。住人ら6人が煙を吸うなどして病院に搬送された。

製品評価技術基盤機構(NITE)によるとモバイルバッテリーによる事故は2024年に123件発生し、20年(47件)から2.6倍に急増した。高温の夏場に限らず、スマホを充電中に燃える事例が多い。火災原因になる恐れがある商品が拡散したのはなぜか。

モバイルバッテリーに使われるリチウムイオン電池は電解液として可燃性の有機溶剤が内蔵されている。強い衝撃でショートし急激に加熱されると、揮発した電解液に着火する危険性がある。

このため電気用品安全法の規制対象となり、19年以降は国の安全基準に適合し「PSEマーク」が表示された製品のみ販売が認められている。しかし適合商品でも、販売後に欠陥が見つかるケースがある。問題点の一つはリコールの実効性だ。

消費生活用製品安全法(消安法)は消費生活用製品について事故が発生した場合、製造・輸入業者は「回収に努めなければならない」と定める。消安法の対象は

幅広くモバイルバッテリーも含まれる。

そもそも、海外業者がECサイトを通じ日本の消費者へ直接販売する製品は、これまで消安法などの規制対象から外れていた。ECサイト上の安価なモバイルバッテリーは中国製が多く、PSEマークがないものもある。

こうした製品の多くは不備があった場合でもリコールは実施されず、NITE担当者は「発火リスクがある製品が安全網から抜け落ちている」と危惧する。

(R7.9.28 日本経済新聞より引用)

モバイルバッテリーを巡る安全対策は後手に



LOCAL NEWS

熱海駅前ライブ配信

交通渋滞緩和へ 市が実証実験

(R7.9.26 毎日新聞より)

JR熱海駅周辺の交通渋滞緩和を図るため熱海市は8月1日から駅前広場など4カ所にカメラを設置し、ライブ配信する実証実験をしている。1カ月での総閲覧回数が約10万回に上り、閲覧者のアンケート結果も好評だったため、8月末までだった予定を9月28日まで延長。市は実験結果を検証した上で、カメラの台数や場所を精査し常設を検討する。

設置しているのは駅前広場や、交通渋滞が発生しやすい駅近くの主要交差点など。市のホームページや配信サイト「YouTube」で見ることができる。熱海市民や観光客らにライブ映像を事前に見てもらうことで、不要不急の乗



用車の流入を抑える効果が期待できるという。

熱海市の宿泊客数は2024年に306万人を記録し、コロナ禍前の19年以来の300万人台を突破。最近は熱海駅周辺での交通渋滞の緩和が課題となっていた。当初の1カ月でまとめたライブ配信のアンケートでも約9割が「役立った」「継続してほしい」と高評価している。

水道管の劣化

道路の異常から検知

磐田市、インフラ管理高度化に向けた実証実験

静岡県磐田市は、JAXA出資のベンチャー企業である天地人(東京都中央区)およびアイシンと共同で、道路と水道のインフラ管理の高度化を実現する実証実験を9月より行う。従来個別に行われていたインフラ点検を相互連携することで予測精度を向上し、事故予兆の早期発見と維持管理費の抑制、人手不足の解消を目指す。これまでも同市では、天地人との随意契約により、同社の漏水リスク評価サービス「宇宙水道局」を導入している。同サービスは、地球観測衛星が観測したデータと、水道事業者が保有する水道管路情報などを組み合わせてAI解析することで、高い解像度で現在・近未来の漏水リスクを把握できる。

従来は総当たりで管路調査を行っていたが、同サービスを利用することで漏水可能性の高いエリアを絞り込むことが可能になった。漏水発見率が従来は1kmあたり0.3カ所だったのが、サービス導入後は同1.8件と6倍に効率化した。同市では、2023年度にシステム構築し、2024年度から運用している。導入予算は、システム構築費が約800万円、運用費が年間約450万円。

今回の実証実験では、さらにアイシンの道路維持管理支援サービス「みちログ」を活用する。市の道路パトロールカー2台と、遠鉄タクシー(静岡県浜松市)の協力のもとタクシー車両1台にカメラや車載器を搭載。走行時に道路表面を撮影・AI解析し、ひび割れ・ポットホール・漏水などの路面異常を検出する。取得した路面異

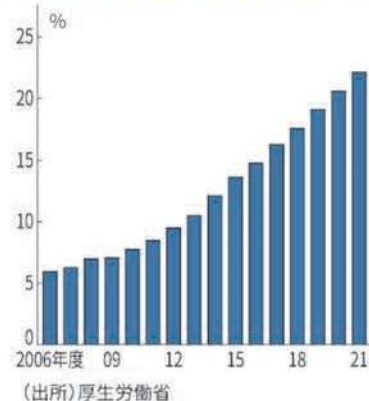
常データを天地人に提供し、宇宙水道局のデータとの相関性を確認することで、漏水の予測精度をより高めていく。

期待される効果として、漏水調査期間の短縮・調査費用の更なる抑制、目視だけでは分からない兆候を事前に把握・早期発見することでの事故防止、管路・水道管の管理作業の効率化による人手不足の解消を挙げている。8月19日に実証実験基本合意書を締結し、9月から実証実験を開始する。期間は2026年2月末までの予定で、終了後に検証結果を確認する。

国土交通省では、インフラの施設別管理から転換し、地域単位で複数インフラを最適化する「群マネ(地域インフラ群再生戦略マネジメント)」を推進している。今回の実証実験は、



管路経年化率は上昇している



群マネを自治体・民間企業・地域企業の公民連携で実装する初めての取り組みとなる。従来別々に管理されていた道路と水道の情報連携により、自治体内の部門間連携を促し、より効率的な自治体運営のモデルケースを提示するとしている。

(R7.8.18 日経BPほかより)

(磐田市ホームページ) <https://www.city.iwata.shizuoka.jp/sangyou-business/tochi-douro-kasen/1015565.html>



ちょっと一息...

須崎でご静養 6年ぶり

天皇ご一家

宮内庁が写真公開

宮内庁は8月27日、天皇ご一家が静岡県下田市の須崎御用邸で8月上旬に静養された際の写真を公開した。御用邸敷地内のビーチ「三井浜」で海水浴を楽しんだご一家の写真や、天皇陛下がシュノーケリングをして撮ったクロホシイシモチの水中写真など6枚。

皇后雅子さまや長女愛子さまが撮影した須崎の海の写真もある。ご一家は8月1日に須崎に入った。愛子さまは日本赤十字社の仕事のため一足先に5日に帰京。両陛下は7日に皇居・御所に戻った。

夏の須崎滞在はご一家の恒例だった。愛子さまが幼いころから、ご一家で近くの海で海水浴や海辺の散策を楽しんでいた。令和になり、コロナ禍以降は取りやめが続き、今年の須崎静養は2019年8月以来の6年ぶりだった。(R7.8.29 毎日新聞より)



三井浜で海水浴を楽しまれた天皇ご一家。



たっけんカップ

第20回 静岡県トレセンサッカー大会に特別協賛

当協会は昨年度に続き、2025年10月4日・5日の両日、御殿場市 時の栖・うさぎ島グラウンドで開催された本大会に、青少年健全育成事業の一環として特別協賛した。

U11(11歳以下)・U12(12歳以下)男女16チームが大会にエントリーし、東海ユース大会への出場権等をかけて、残暑厳しい中、熱戦を繰り広げた。技術面の進歩と共に勝つことへのこだわりが感じられた大会だった。特に、昨年苦杯をなめた浜松トレセン U11・U12(少年)の優勝へのこだわりがすごかった。少女の部も含めてすべてのカテゴリーで西部地区が優勝した。充実ぶりが伺われた。

表彰式では藤田副会長が、各カテゴリーの優勝・準優勝チームに賞状とカップの授与を行った。特別協賛団体のあいさつでは、ハトマーク会員店のPRと共に、2日間がんばった選手や大会関係者の労をねぎらった。



← 東部地区で、ここ数年力をつけてきた黄色と黒の立縞の富士トレセン。



← 少女の部
U11でも激しいボールの奪い合い。
少年に負けていない。



← 表彰式の模様
U12 優勝チームの浜松トレセンに優勝の賞状を読み上げる藤田副会長。

〈静岡ろうきん〉

Web完結ローン

24時間いつでも

離せないよお



お客さま
スマホを
お離してください!!

お客さま
スマホが
ひっかかってます!



脱げない

お客さま
ご試着はいかが...?
お客さま!?



スマホを
離してください!!



Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

申込み中だから



Point 1 Webで完結
来店不要

Point 2 24時間いつでも
お申込み可能

Point 3 まだ口座をお持ちでない方
もお申込み可能

4

Web完結ローン
取扱商品一覧

オートローン 教育ローン ライフローン

無担保住宅ローン 無担保住宅ローン25

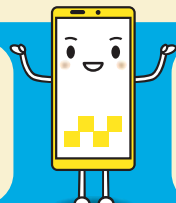
福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※カードローン「マイプラン」のお申込み限度額は100万円まで

お申込み手続き等
の詳細はこちら



https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/webloan_sougou/



ローンの借入金額や利用可否を
事前に確認されたい場合は
インターネットローン仮申込みをご利用ください。>>>

インターネットローン仮申込みはこちら

<https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/entry/>



ご注意事項 ●お申込みいただける方／静岡県内にお勤めまたはお住まいの方(勤務先の労働組合・互助会等が〈静岡ろうきん〉の会員の場合は、県外からのお申込みも可能)／満18歳以上(カードローンは満20歳以上)満65歳未満の安定・継続した収入のある方／当金庫所定の保証機関の保証が受けられる方。●保証人・担保は原則不要です。●事業資金・投機資金・負債整理資金にはご利用いただけません。●各商品の詳細説明は当金庫ホームページをご確認ください。●審査の状況によってご来店が必要となる場合がございます。●諸条件によりご希望にそえない場合がございます。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

平日 9:00~18:00 フリーダイヤル
0120-609-123
▶音声ガイダンス番号「3」を選択ください

〈静岡ろうきん〉
ホームページ
静岡ろうきん 検索



〈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。

住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

- 1 最初から完済までずっと変動金利!! **全期間変動金利型**
- 2 最初は変動金利でスタート!! **変動スタート型 固定変動選択型**
- 3 最初は固定金利でスタート!! **固定スタート型 固定変動選択型**

当初3年固定型 当初5年固定型 当初10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。

リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15** 年以内 ご融資額 **1,000** 万円以内

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。

■賢い住宅ローンの考え方

静岡市を中心に70店舗、地域密着を掲げる金融機関「しずおか焼津信用金庫」は、各店舗において住宅の新築・購入、リフォームなど住宅資金に関するさまざまな相談をお受けする窓口を開設しています。

また、住宅資金相談の専用窓口となる「しずおか焼津信用金庫業務サポート部」(静岡市葵区相生町)は、金融機関という立場から住宅ローンと生活設計のバランスなど、お客様一人ひとりの事情に合わせた住宅設計に資金計画を組み込むアド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てる事が「しずおか焼津信用金庫」の特徴です。

■ローン選択で大事なことは…

住宅ローンの金利パターンは、固定金利型、変動金利型、固定と変動のミックス型に大別できます。金利パターンは住宅ローンを選ぶ上での要素の一つに過ぎません。まず、それよりも住宅ローンは生涯設計の中で考えるという考えを持ち、お客様個々の事情をしっかりと取り入れる事が大事になります。住まいを購入するだけでなく、暮らし全般に関わり、生涯設計に大きく影響する事を理解して下さい。

現在、どのような家族構成、暮らし、そして将来像…住宅ローンを選択する前には、多くの壁が立ちはだかっています。しかし、そこそが住宅ローンを検討するタイミングであり、マイホーム計画の初期段階です。

■相談するには…

しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口、または、しずおか焼津信用金庫業務サポート部(0120-801-550)までお問い合わせ下さい。お客様一人ひとりに合わせた住宅ローンのご提案から、様々なローンのご相談を受け付けております。まずは、お気軽にお問い合わせください。なお、住宅ローンで契約者には、育児や教育資金をサポートする、専用の大型カードローンもご用意しております。



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

住宅資金・個人ローンに関するもの

0120-801-550 (有料:054-247-1160)

営業時間

月～金 / 9:00～17:00 (土・日・祝日及び、12月31日～1月3日は除く)

お客様相談窓口

ご意見・ご要望・お取引に関するもの

0120-001-772 (有料:054-247-6595)

お電話承り時間

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場合がございますので、ご承知ください。なお、上記の通常電話番号でのお問合せは可能です。

お客様への
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>

しずおか焼津信用金庫

(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い合わせ下さい。

全宅住宅ローンご利用のメリット 【フラット35】【フラット50】

対応力

当社の専門スタッフが皆様のご相談に素早く対応させていただきます。

スピード力

事前審査—当日または翌日回答
本審査—申込書類到着後2～3日での回答
※申込内容によっては、お時間をいただく場合があります。

相談力

ご融資終了後まで、お客様に寄り添った形でサポートさせていただきます。

提案力

ご納得のいく内容でご融資となるよう提案・助言をさせていただきます。

中古住宅販売促進キャンペーン実施中！

事務取次手数料 **60,000円(消費税込)** のお支払い！

対象エリア	全国
対象物件	中古(既存)住宅 マンション(30㎡以上)・戸建て(70㎡以上) ※住宅金融支援機構の技術基準に適合する物件
融資額	2,000万円以上
キャンペーン期間	令和7年8月1日(本申込受理分) ～令和7年12月26日(融資実行分)
融資手数料	お客様負担2.2% (消費税込)

**【中古プラス】 & 【子育てプラス】で金利引下げ
最大年▲1%が5年間継続！**



人と住まいをつなぎます。
全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047
東京都千代田区神田2-16-9 センボービル1階
TEL03-3252-1830 FAX03-3252-1831
<https://www.zentakuloan.co.jp>
関東財務局長(7)第01431号 日本貸金業協会会員第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」好評取扱中！**

全宅住宅ローングループ
全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区神田多町2-3 不動産事本社ビル4階
TEL03-6206-0431 FAX03-3252-8288
<https://www.zentakufinance.co.jp>



貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号 日本貸金業協会会員第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

2025.08

浜松・ツーリズムビューロー 企画

浜名湖で江戸の旅路を 「今切の渡し」を再現「新居関所」の見学も

浜名湖を舞台に江戸時代の旅路を体感しませんか。浜松・浜名湖ツーリズムビューローが、10月から毎日曜日（10月26日、11月30日を除く）に、「今切（いまぎれ）の渡し」を再現した舟旅と、「新居関所」見学など宿場町散策を組み合わせたツアーを始める。12月7日まで約2カ月間の企画で、担当者は「状況次第でツアーとしての定着を考えたい」としている。

浜名湖の今切は、1498年の大地震・津波で湖と遠州灘を隔てていた砂州が決壊してできた水道。東海道の難所で、幕府は江戸を守る重要拠点として、浜名湖畔に渡船場と、新居関所を設けた。「今切の渡し」は、橋や鉄道ができたことで廃止され、今は弁天島遊船組合が希望を受けて運航している。

ツアーは、弁天島海浜公園（浜松市中央区舞阪町）を船で出発し、当時は3カ所あった渡舟場（雁木）のうち唯一現存する「北



雁木」を船上から見学。「弁天島観光シンボルタワー（赤鳥井）」を通過し、洲崎橋（湖西市新居町）で下船する。

ガイドの案内で江戸の雰囲気を残す職場町を散策、途中で関所を通る際に必要な通行手形を作成し「新居関所」で通関審査を体験する約3時間の内容だ。

【問合せ】浜松・浜名湖ツーリズムビューロー（053-458-0011）

（R7.10.3 毎日新聞より引用）

中部空港発着国際線で12月から

浜名湖食材を機内食で提供 浜松、湖西市やJALなど

浜松、湖西市や日本航空（JAL）などは12月1日から、中部国際空港発着の国際線で、浜松・浜名湖地域の食材を使用した特別機内食を期間限定で提供する。食を通じた観光振興の一環で、浜名湖うなぎの新ブランド「でしこ」や「三ヶ日みかん」など地域を代表する食材を活用し、食の魅力や豊富な観光資源を発信する。

提供期間は2026年2月28日までの3カ月間。ウナギの蒲焼きや「鶏三ヶ日みかん鍋」などのメニューをホノルル、台北、天津行



▲浜名湖うなぎ「でしこ」の蒲焼き



▲鶏三ヶ日みかん鍋

きのビジネス、プレミアムエコノミー、エコノミーの3クラスで提供する。これまで機内食調整会社と商談会を開き、地元事業者と品質や供給態勢、価格などについて協議を重ねてきた。

浜松市とJALが18年に締結した地域活性化パートナーシップ協定に基づく取り組み。1月には両者と湖西市による物産フェアを羽田空港で開くなど、連携して魅力発信を進めてきた。

（R7.10.3 静岡新聞より引用）

宅建ローン等の実績

▶2025年7月（7/1～7/31）

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 26	37	34	—	97件
		金額 34億5,731万円（新築戸建75、中古戸建18、中古マンション4）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数 0	7	0	—	7件
		金額 1億8,124万円（土地1、新築戸建4、中古戸建2）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 0	2	0	1	3件
		金額 7,445万円（新築戸建2、中古マンション1）				

▶2025年8月（8/1～8/31）

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 26	23	41	—	90件
		金額 33億5,719万円（新築戸建74、中古戸建11、新築マンション1、中古マンション4）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数 0	13	0	—	13件
		金額 3億560万円（土地3、新築戸建5、中古戸建4、その他1）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 0	1	0	0	1件
		金額 1,294万円（中古戸建1）				

本部活動概要

令和7年8月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
1日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
7日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者57名)
12日	浜 松	浜松市空き家ワンストップ相談会	
13日	本 部	事務局夏期休暇	(～15日)
21日	本 部	第2回 県指定講習会	(受講者39名)
25日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
26日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者59名)
28日	本 部	第1回 中間監査、正副会長会	
29日	本 部	賃貸不動産経営管理士講習	(受講者32名)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談10件、電話相談162件)
Webシステムによる取引士法定講習 (8月分)			(受講者66名)

令和7年9月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
3日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	静 岡	県警テロ対策ネットワーク総会	
7日	焼 津	空き家ワンストップ相談会	
9日	本 部	第3回 会務運営協議会 (拡大会議)	
12日	本 部	人材育成 正副委員長会	
16日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	〃	正副会長会	
18日	本 部	第2回 理事会	
〃	浜 松	取引士法定講習会	(受講者59名)
19日	名古屋	東海不動産公取協 調査指導委員会	
〃	静 岡	県立科学技術高校 訪問	(宅建試験会場 打合せ)
20日	横 浜	空き家ワンストップ相談会	
21日	沼 津	空き家ワンストップ相談会	
22日	静 岡	第2回 コンサルティング協議会 理事会	
24日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	静 岡	グランシップ 訪問	(宅建試験会場 打合せ)
26日	浜 松	西部支部会館 解体工事完了現地確認	
27日	本 部	試験運営説明会 (科学技術高校)	
〃	伊 東	空き家ワンストップ相談会	
28日	浜 松	試験運営説明会 (クラウンパレス浜松)	
29日	浜 松	試験運営説明会 (アクトシティ浜松)	
〃	Web	試験運営説明会 (ヴェルデ・キラメッセ)	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談13件、電話相談236件)
Webシステムによる取引士法定講習 (9月分)			(受講者43名)

2025年4月19日～9月12日の新入会者・退会者 第2回理事会(2025年9月18日)で承認

●退 会 者

支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者
東 部	(有)あさひ	東 部	(有)岩本製材所	中 部	宅建建設(株)	西 部	(有)トツカホーム
	(有)井伊不動産		(有)アスカ工務店		(株)アースメイト		伊勢住宅(株)
	(株)市川地建		COLORS BUILD(株)		(株)相羽建設		(株)インフィルプラス 浜松店
	市川不動産取引所		宏英商会		村岡プロパン不動産		(有)河合企画
	星忠(株)		(株)松栄		深澤冷蔵(株)		(株)コーワ住センター
	マル富 鈴木不動産		田村不動産事務所		(有)丸山不動産		大地開発(株)
	(有)三島駅前賃貸センター 長泉なめり駅前店		富士不動産	西 部	小林建設(株)		(株)大丸不動産

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	T E L	会員区分	免許番号	支部
伊豆総(株)	徳永伸一郎	土屋 幸一	413-0231	伊東市富戸1317-2549	0557-51-2820	正会員	静岡県知事 (1)015008	東 部
(株)パー ムリゾート	鷺田 佑樹	鷺田 佑樹	413-0232	伊東市八幡野1167-7-1F	0557-52-4892	正会員	静岡県知事 (1)014974	東 部
株不動産のおおさわ 伊東営業所	稲葉 秀久	稲葉 秀久	414-0001	伊東市宇佐美1866-1	0557-52-6668	準会員	国土交通大臣 (1)009848	東 部
(株)大宝	河越 康行	河越 正貴	413-0011	熱海市田原本町9-1	0557-85-6556	正会員	静岡県知事 (1)014972	東 部
(株)M-and	安住 学	安住 学	411-0907	駿東郡清水町伏見227-12 伏見テナント1階C号室	055-928-7584	正会員	静岡県知事 (1)014996	東 部
(株)しずとう不動産	赤坂 憲志	小池 康文	411-0934	駿東郡長泉町下長窪88-1 ヴィクトリー88・203号	055-941-7610	正会員	静岡県知事 (1)014997	東 部
(株)アセットコンサルティング 駅前賃貸 沼津店	大津 喜彦	大津 喜彦	410-0801	沼津市大手町3-4-5 1-C	055-941-5758	準会員	国土交通大臣 (1)010918	東 部
アルファス(株) 沼津リコー通り	服部 隼人	服部 隼人	410-0048	沼津市新宿町12-3	055-939-7580	準会員	国土交通大臣 (1)010568	東 部
(株)グローバルエステート	佐々木円香	佐々木円香	410-0311	沼津市原町中2-7-11、102号	055-960-9225	正会員	静岡県知事 (1)014976	東 部
株駿河勧業開発 富士宮支店	深澤 蓮弥	深澤 蓮弥	418-0062	富士宮市城北北町547	0544-66-9161	準会員	静岡県知事 (9)007048	東 部
中央不動産(株) 富士店	中村 拓也	中村 拓也	416-0931	富士市蓼原87-1	0545-65-0021	準会員	国土交通大臣 (1)010621	東 部
とも不動産	大澤 智正	大澤 智正	418-0056	富士宮市西町2-12	0544-66-5587	正会員	静岡県知事 (1)015004	東 部
(有)中園工業	中園 貴博	吾妻 祐哉	417-0809	富士市中野466-1	0545-37-0588	正会員	静岡県知事 (1)014977	東 部
(有)フジビジネス 蓼原Office	川村純之介	川村純之介	416-0953	富士市蓼原町1643	0545-67-1090	準会員	静岡県知事 (1)014926	東 部
(株)不動産のまえじま	前島 大介	前島 大介	416-0945	富士市宮島950-8	0545-61-3128	正会員	静岡県知事 (1)014981	東 部
合同会社フロンティア・カサイ	笠井 泰大	笠井 泰大	418-0105	富士宮市原1179-1	0544-66-3566	正会員	静岡県知事 (1)014979	東 部
ヤマト不動産	丸山 政人	丸山 政人	416-0901	富士市岩本537-120	0545-67-6332	正会員	静岡県知事 (1)014999	東 部
(株)impressive 静岡支店	田中 悠太	田中 悠太	422-8041	静岡市駿河区中田1-1-8 リプロBLDG. 302	050-8894-0552	準会員	国土交通大臣 (1)010972	中 部
(株)N. Y. Plus	小池 祐	岩田 舞	420-0882	静岡市葵区安東3-17-31	054-395-5666	正会員	静岡県知事 (1)014980	中 部
(株)えんむすび	月田 大三	月田 大三	422-8076	静岡市駿河区八幡2-8-25	054-293-5066	正会員	静岡県知事 (1)014970	中 部
(株)Authentill Style	佐須 陽介	佐須 陽介	420-0857	静岡市葵区御幸町11-8 レイアップ御幸町ビル2F D-1号室	054-292-5331	正会員	静岡県知事 (1)014989	中 部
かぐら不動産(株)	田中 晃希	朝倉 恵	422-8035	静岡市駿河区宮竹1-1-50	054-291-4694	正会員	静岡県知事 (1)014973	中 部
カワモリ不動産	河森 謙一	河森 謙一	422-8072	静岡市駿河区小黒3-4-10	054-286-6225	正会員	静岡県知事 (1)015000	中 部
(株)ケイフォート	糟屋 雅彦	矢野 昌志	420-0011	静岡市葵区安西3-20 TKビル2階B号室	054-295-5580	正会員	静岡県知事 (1)014957	中 部
佐野塗装(株)	佐野 範宜	河尻 如弘	422-8041	静岡市駿河区中田1-1-20	054-285-7191	正会員	静岡県知事 (1)014985	中 部
ZENKAI不動産(株)	朱 文彬	朱 文彬	422-8041	静岡市駿河区中田1-1-8-301	054-266-6808	正会員	静岡県知事 (1)015003	中 部
丸福商店(株)	福島慎一郎	福島慎一郎	422-8033	静岡市駿河区登呂2-10-16	054-260-4872	正会員	静岡県知事 (1)014990	中 部
遠州鉄道(株) 遠鉄の不動産 藤枝店	井出 友明	井出 友明	426-0067	藤枝市前島2-2-6 リバービューⅡ2階B号	054-639-6520	準会員	静岡県知事 (16)001059	中 部
(株)Option	増田 千学	増田 千学	426-0026	藤枝市岡出山1-17-16-201	054-903-8314	正会員	静岡県知事 (1)014961	中 部
(株)ユキトシ	寺田 行利	寺尾 梢	437-1612	御前崎市池新田3843-11	0537-86-9051	正会員	静岡県知事 (1)014988	西 部
(株)アールスタジオ	山田 隆一	田中 克也	434-0026	浜松市浜名区東美蘭5-1	053-545-7783	正会員	静岡県知事 (1)014971	西 部
Solution Corporation(株)	山本レナン	花井 美絵	430-0942	浜松市中央区元浜町34-15 シャイニースクエア浜松502号室	053-415-9380	正会員	静岡県知事 (1)014993	西 部
(有)みやざき	宮崎 実穂	宮崎 実穂	431-0102	浜松市中央区雄踏町宇布見7810	053-592-1036	正会員	静岡県知事 (1)014968	西 部
(株)山静	山口 尚孝	齋藤 紀美	435-0054	浜松市中央区早出町1249-18	053-465-1000	正会員	静岡県知事 (1)014994	西 部
(株)ライフデザインクリエイターズ 管理オフィス	中村 豊和	中村 豊和	435-0054	浜松市中央区早出町1212-22 Sステージ1階	053-570-3934	準会員	静岡県知事 (3)013508	西 部
(株)ライフブリッジ	桂 忠之	桂 忠之	430-0906	浜松市中央区住吉1-24-22	053-489-4731	正会員	静岡県知事 (1)014992	西 部

以上、新入会者36名、退会者28名、2025年9月12日現在の会員数は、2,634名

宅建ローン特別キャンペーン 2025



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(2025年8月1日～12月30日)、「宅建ローン」が融資実行され、提携金融機関より実行報告を受けた会員の皆様が抽選の対象として

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(2025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が抽選の対象として、

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

2026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、ご不明な点がございましたら、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

宅建ローン協賛金融機関

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

