

(奇数月・隔月発行)

2025年(令和7年)1月号

定価110円(内消費税10円)

(公社)静岡県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)

TEL <054>246-1511(代)

https://www.shizuoka-takken.or.jp

宅建しずおか

令和七年
頌春

新年の御挨拶 ...2

会長: 宇野 篤哉
県住まいづくり課長: 稲垣 勝美

「スマイミー静岡」情報 ...4

不動産情報公開サイト **スマイミー静岡** について

低廉な空き家等の媒介報酬 ...6

800万円以下の**空き家等**に係る媒介報酬の見直し

Topics ...8

東名日本平S1C周辺開発で規制緩和か 沼津市中央公園の再整備計画 他

取引紛争の事例と解決 ...12

【売買】 ローン解除期日経過後、建物がフラット35利用不可の構造であったことで契約解除
【賃貸】 バルコニーからの貸室等への浸水被害をめぐるトラブル

土地も検査が必要な時代です ...14

契約書に「**土壌汚染**」の条件記載がありませんか?

Topics ...16

マンション駐車場の**空き部分**をサブリース 高齢者同士の「**老老相続**」が増加

提携金融機関より ...20

浜松いわた信用金庫・静岡県労働金庫

レディス部会: 講演会 ...22

太田垣章子 講演会 ~住まいは**生きる**基盤~

労金・三信・宅建 ...23

親善**サッカー大会**を開催(御殿場時之栖グラウンド)

宅建協会の4委員会 ...24

①**人材育成委員会** ②**情報提供委員会** ③**地域活性化委員会** ④**総務財政委員会**

ドナー登録推進 PR ...26

骨髄ドナー **採血不要**で登録、26年度にも**新検査**で

国税庁より ...28

不動産売却時の**確定申告**は、「**スマホ申告**」×「**e-Tax 提出**」がおすすめ

来宮神社の夜景(熱海市西山町)

Vol.509



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。



令和七年 新年のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会長 宇野 篤哉

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、そして会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営におきましてご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

令和6年12月1日。今、私は富山県宅建協会前会長前田隆夫氏の黄綬褒章受章祝賀会に参加させて頂いた帰りの北陸新幹線かがやきの車中にいます。回りには大きなスーツケースを一人で二つ持って乗車し、隣同士でスマートフォンを見せ合っているカップル、朝10時だというのにリクライニングシートを下げられるだけ下げて熟睡されているご夫婦。

日曜日の午前中、私を含め週末を北陸で過ごされた方々が、楽しかった思い出と引き換えに溜まった疲れを回復しようとしながら帰路についているみたいです。1号車のためか混雑してはおらず、空席もあります。乗車されている方の7割から8割は海外からの旅行客のようです。

冒頭、おめでとうございます。と、書かせていただきましたが、昨年は1月1日に石川県能登地方を震源とする地震が発生。震度7を観測したその地震で津波も到着しました。

翌2日には羽田空港の滑走路において日本航空の旅客機と海上保安庁の航空機が衝突。テレビに映された炎に包まれた機体はあまりに無残であるのに、飛行機ってこんなに燃えるんだあ。と不謹慎にも考えてしまったことを反省しています。

今年のお正月は、皆様にとって穏やかな年明けとなりますことを、今、祈っております。

2024年を振り返ってみると、私たち静岡県宅建協会は僅かかもしれませんが更なる前進を果たせたと自負しています。7回に及ぶ支部機能移転についての会務運営協議会を開催。起こりうるであろうトラブルを少しでも軽減し、会員の皆様に出来る得る限りご迷惑をお掛けすることが無くなるよう、議論に議論を重ねて参りました。5月末に迫っている期日まで、考えられるだけ考え、来たるべき日に備えて参ります。それでも

ご不便をお掛けしてしまうことはあるかもしれません。その際はどうぞご容赦くださいますようお願い致します。

私たち静岡県宅建協会の支部機能移転については、いろいろな県の方々も注目してくださっています。東京都、愛知県、埼玉県、京都府、滋賀県等々、実際に本県を担当役員職員の方々が訪問してくださったり、お電話でお問い合わせいただいたりしています。会員の皆様のご理解やご協力を頂きながら、成功裏に収めたいと考えております。何卒宜しくお願い申し上げます。

なかなか出来ずにいた事務局職員の職務の担当替えにも着手できました。局長はじめ次長、課長、職員全員の理解があったことだと感じております。

これに関しても正に念願でした。

何年も何年も同じ仕事を担当してもあまり良い事はないと感じておりました。新しい職務に就いていただき緊張感の中、仕事に励んでいただく、そうする事によって前任には見えなかった、気が付かずに来てしまっていたことが見える。宅建協会という組織の色々な面を見ていただくことで精通し、職員としての能力を高めることに繋がると信じています。

会員にとっても職員本人にとっても良いことであろうと思っていましたので、そこに踏み込めたことには、本当に感謝しています。

今年、2025年も静岡県宅建協会は進化を続けたい。

いつも私を支えてくれている副会長をはじめ、専務理事、常務理事、理事、政連会長、幹事長、地区幹事、会員の皆様、事務局職員、そして県民の皆様、本当にありがとうございます。

本年も、ご指導ご鞭達くださいますよう、よろしくお願いいたします。

皆様にとって良い1年となりますことを心よりご祈念申し上げます。

静岡県協会ではInstagram、Facebook、Twitterにおいて随時情報を発信しています。また、LINEの公式アカウントも取得し、より早く、ホットな情報をお届けしています。まだ、ご覧いただけていない会員の皆様は、是非とも下記QRコードから、フォローや友だちにご登録いただき、ご自身の日々の業務や知識の研鑽に、ご活用ください。





新年の御挨拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長
稲垣 勝美

新年あけましておめでとうございます。
会員の皆様におかれましては、日頃から業界の健全な発展に御尽力され、心から敬意を表しますとともに、宅地建物取引に関する県行政の推進にあたり、特段の御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、宅地建物取引において消費者が安心して取引を行うことができる環境の確保を図るため、消費者への正しい情報の提供や相談業務、研修などによる会員の資質向上、地域活動等の事業に取り組んでこられました。今後も、これらの事業を通じて、宅地建物取引の適正化及び円滑化に貴協会及び会員の皆様方が一層大きな役割を果たされることを期待いたします。

近年、台風や線状降水帯による豪雨災害が甚大化する傾向にあり、毎年のように浸水等による家屋への被害が発生しております。本県では、災害により被害を受けた方に早急に住宅を提供できるよう、「借上げ型応急住宅」の登録制度を設け、現在、約300の事業者の皆様に取り扱い推進店として登録をいただいております。御協力に感謝申し上げますとともに、引き続き、大規模な災害に備え登録の促進を図ってまいります。

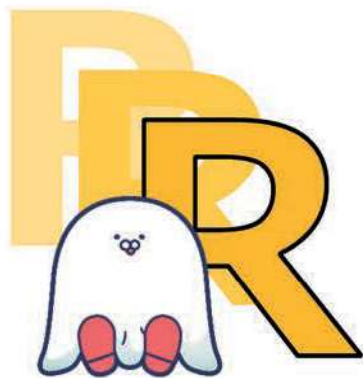
地球温暖化は着実に進行しており、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネ化は待ったなしであると考えております。住宅の省エネ化を促進するためには、消費者に省エネ性能の高い住宅を選んでもらえるよう、住宅における省エネ性能の可視化が必要となります。昨年4月には「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が施行され、新築住宅における省エネ性

能表示が努力義務化となり、「省エネ性能ラベル」が開始されました。11月には、既存住宅においても開始されております。更なる普及に向けて、皆様方の積極的な取組に期待いたします。

空き家対策については、宅地建物取引業者の皆様が、空き家の発生から利活用までに必要なサービスを提供する専門家としてのノウハウをより一層発揮できるよう、媒介報酬制度などの見直しとともに、移住や二地域居住など空き家ニーズを拡大する法改正が行われました。県では、増加する空き家を有効活用し、住み替えや移住により豊かな暮らしが実現できるよう、「ふじのくに空き家バンク」を運用しております。宅地建物取引業に携わる皆様方におかれましては、空き家対策の主要な担い手として、不動産流通市場における空き家等の適正な取引について、引き続きの御支援と御協力をお願いいたします。

宅地建物取引業におきましても、IT重説や契約手続の電子化など、DXが進んでいるところですが、県では、昨年10月から宅地建物取引業に関する申請のオンライン化を開始いたしました。これにより、電子納付を含む宅地建物取引業に関する様々な手続きが電子化され、皆様の負担も大きく軽減されてまいります。引き続き、業務の効率化と、さらなる利便性の向上を図ってまいりますので、御協力をお願いいたします。

結びにあたり、貴協会の御繁栄と会員の皆様方の御健勝を心からお祈り申し上げます。新年の御挨拶とさせていただきます。



静岡の不動産情報サイト

スマイミー静岡

1月のお知らせ



謹んで新春の祝詞を申し上げます

昨年は格別なご高配を賜り厚く御礼申し上げます

本年もスマイミー静岡 および (株)静岡宅建

サポートセンターを宜しくお願い申し上げます

皆様のご健勝とご多幸を心よりお祈り申し上げます



お正月に食べる食品の健康効果について

- 「黒豆」： タンパク質、アントシアニン、大豆イソフラボン、大豆サポニンなどが含まれており、美肌効果や目の機能改善、生活習慣病の予防などに効果的です。
- 「昆布巻き」： 昆布は食物繊維とミネラル分が豊富で、特に高血圧を改善してくれると言われています。低カロリーです。
- 「海老」： タンパク質、タウリン、ビタミンEなどが含まれており、肝機能や疲労の回復を促してくれます。
- 「栗きんとん」： 栗にはビタミンC、カリウムが含まれています。ビタミンCはコラーゲンを作る材料なので肌に良く、カリウムは塩分を排出してくれます。
- 「お餅」： 炭水化物、食物繊維が豊富に含まれています。体内で効率的にエネルギーに返還されます。

12月号 スマイミー静岡 7周年 プレゼント企画の回答



たくさんのご応募ありがとうございました！！

クイズの答えは、③の「たくすけが開けなかった箱に変える。(変えた方が当たる確率が高いから)」です。

④の「たくすけが開けた箱に変える」は当然外れになりますが、最初に選んだ箱から変えた場合と、変えなかった場合では、当たる確率が大きく異なります。

「最初に選んだ箱から変えなかった」場合、当たる確率は3分の1です。一方、箱を選び直した場合は3分の2の確率で当たるようになります。

モンティホール問題で検索してみると、詳しい解説が載っていたりします。

正解者の中から、厳正な抽選のうえ、2名様に 5,000 円分 (4,400 円相当と交換可能) の米券をお送りいたします。当選は発表をもって代えさせていただきます。

スマイミー静岡ってどんなもの？

宅建協会の会員が、加入することのできる不動産情報公開サイトです。

スマイミー静岡に掲載した物件は、「LIFUL HOME'S (ライフルホームズ)」「at home (アットホーム)」の民間ポータルサイト。また「ハトマークサイト」「不動産ジャパン」「レインズ」「サテライトオフィス静岡」等のその他のサイトにも連動公開されますので、スマイミー静岡のみで効率的に物件管理が行えます。

※ LIFULL HOME'S (ライフルホームズ) 連携料金は、基本料金に含まれていますので、反響数による追加課金はありません。(スマイミー静岡のみ利用プランは連携不可)

※ at home 連携料金は有料オプションです。スポット掲載のため、1物件からの連携が可能です。

掲載プラン	公開可能物件数	登録可能物件数	株主料金 《税込》	非株主料金 《税込》
物件 30	30 件	200 件	3,850 円	7,700 円
スマイミー静岡のみ利用	30 件	100 件	1,100 円	2,200 円
物件 50	50 件	200 件	5,500 円	11,000 円
物件 100	100 件	300 件	16,500 円	33,000 円
物件 200	200 件	400 件	33,000 円	66,000 円

スマイミー静岡についての詳しい情報は

サポートセンターのホームページに掲載されています。



宅建協会 HP から、サポートセンターの HP ヘリンクしています。スマイミー静岡の詳しい情報、入会届などが置いてあります。

その他、引越業者との提携や、賃貸火災保険、家賃保証など業務に役立つ情報を掲載しています。

ご不明な点は、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。



800万円以下の空き家等に係る媒介報酬の見直し

■本誌で何度もお知らせしたように、2024年7月1日から国土交通大臣が告示で定める媒介報酬額の上限額改正が施行されたが、知らなかったという会員もいるので、改めて、全宅連REAL PARTNER 2024年9月号の記事を解説する。

1. 売買（低廉な空き家等の媒介報酬の特例＝告示第7の改正）

低廉な空き家等^①（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、**当該媒介に要する費用を勘案して^②**、**原則による上限を超えて^③**報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。

① 低廉な空き家等とは

「低廉な空き家等」とは、売買に係る代金の額、または交換に係る宅地または建物の価格が800万円以下の金額の宅地または建物をいい、当該宅地または建物の使用の状態を問わないとされている。以上により「低廉な空き家等」には、単に空き家のみならず、居住中の家屋、宅地、更地も含まれる。

② 当該媒介に要する費用を勘案してとは

国土交通省が公表した「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」によれば、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出にあたって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報酬を受けを禁ずる趣旨のものではないとされる。

③ 原則による上限を超えてとは

原則とは告示第2のことをいう。すなわち、宅建業者が宅地建物の売買の媒介に関して受けることのできる報酬額は、売買金額を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。——が原則である。

200万円以下の金額	100分の5.5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.4
200万円を超える金額	100分の3.3

→ 例えば、売買金額が100万円の場合、この原則によれば報酬額は、 $100万円 \times 5.5\% = 55,000円$ であるが、改正後の告示第7により33万円までいただけることになった。同様に売買金額が400万円の場合は、原則では、 $400万円 \times 3.3\% + 66,000円 = 198,000円$ （速算法による計算）になるが、改正後の告示第7により33万円までいただけることになる。

※ 低廉な空き家等の特例の改正点は？

告示第7の改正前と改正後の比較は下の図表のとおり。

図表 低廉な空家等の媒介の特例の主な改正点

	改正後	改正前
低廉な空家等の定義	物件価格800万円以下の宅地または建物	物件価格400万円以下の宅地または建物
適用対象となる「報酬の額」	依頼者 [*] から受ける報酬の額 ※買主を含む	依頼者（空家等の売主、または交換を行う者であるものに限る）から受けることのできる報酬の額
適用対象となる「媒介」	「低廉な空家等」の売買または交換の媒介	「低廉な空家等」の売買または交換の媒介であって、通常の売買または交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するもの
告示第七に基づく報酬の上限額	当該媒介に要する費用を勘案して「30万円の1.1倍に相当する金額」以内	「第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用 [*] に相当する額を合計した金額」以内かつ「18万円の1.1倍に相当する金額」以内 ※通常の売買、または交換の媒介と比較して要した現地調査等の費用

2. 賃貸（長期の空き家等の媒介報酬の特例＝告示第9の新設）

※長期の空き家等（現に長期間使用されておらず、または将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1か月分の2.2倍が上限）。

※1 長期の空き家等とは、どのくらいの期間を想定しているのか

「長期の空き家等」とは、貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において、少なくとも1年を超える期間にわたり、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が

想定されるほか、相続等により利用されなくなった直後であって今後も所有者等による利用が見込まれないものについては、期間の定めはないものとなっている。

※2 長期間、空室となっている賃貸集合住宅（アパート、マンション）等は特例の対象となるか

賃貸集合住宅の空き室は、事業の用に供されているものと解され、特例の対象とならない。

※3 長期の空き家等の賃貸の媒介の特例の対象に、土地が含まれるか

例えば空き地は「長期の空き家等」に含まれるので、特例の対象となる。

上記特例1、2のいずれの場合も、あらかじめ依頼者への説明と合意が必要

今般の媒介特例を適用して報酬を受領する場合においては、媒介契約の締結に際し、あらかじめ特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある。例えば、媒介契約書において、報酬額その他、特例を適用する旨を注記し、依頼者に説明を行うなどの方法がある。媒介契約書への記載例は、下記参照。

記載例

【売買】 媒介契約書の報酬額記載欄の記載例
（*一般媒介契約書の場合）

一般媒介契約書

8. 約定報酬額（消費税及び地方消費税抜き報酬額）**300,000円**と（消費税額及び地方消費税額の合計額）**30,000円**を合計した額とします。

9. 約定報酬の受領の時期

○○○○○○○○○○とします。

10. 特約事項

上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第七の特例の規定によります。

【賃貸】 媒介契約書の報酬額記載欄の記載例
（*本会策定の住宅賃貸借媒介契約書（貸主用）の場合）

借主から報酬を受領しない場合※

住宅賃貸借媒介契約書（貸主用）

頭書（5） 報酬等

① 媒介報酬	頭書（3）に記載する賃料の2ヶ月分相当額に消費税額を合計した額
② 報酬受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した後、①の報酬を受領します。

頭書（6） 特約事項

上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第九の特例の規定によります。

※ 借主から報酬として家賃1か月分受領している場合は、貸主からの報酬は家賃1か月分まで、0.5か月分受領している場合は1.5か月分まで、いずれであっても合計2か月分まで受領できる。

静岡市が東名日本平S I C周辺開発で規制緩和か

■静岡市はこれまで、独自の条例（静岡市良好な商業環境の形成に関する条例）により、郊外での大規模商業施設の開店を抑えてきた。その結果、浜松市など県内他都市が中心商業地の空洞化に悩む中、静岡市のみ中心部商業地の衰退を何とか免れてきたが、東名高速日本平久能山スマートインターチェンジ（S I C）周辺のまちづくりを機会に、地区計画で定めた県外、県内からの集客目標に向けて、店舗の売り場面積1万㎡を超えるような大規模施設を認めるなどの規制緩和を求める声が上がるとともに、中心商業地への影響を懸念する意見も根強く、市商業振興審議会での議論がヤマ場を迎えている。（静岡新聞2024.10.8）

静岡市良好な商業環境の形成に関する条例

◆人口減少、高齢化社会が進展する中、J R静岡、清水、東静岡の各駅周辺を核にしたコンパクトシティ形成に向けて大型商業施設を集積する一方、各地域に個店や商店街など多様な買い物環境を維持する目的で制定された。条例の指針で市街化区域を地域特性別に5種類にゾーン分けし、都心部以外では店舗の売り場面積を上限1000～8000㎡に制限した。全国的にも珍しい内容で、条例案が市議会で審議された際、県内外のスーパーなど10社が共同で「物販店舗の自由競争を阻害する」として条例制定に反対する意見書を提出した。

●静岡市は、2013年施行の同条例の指針で、都心部以外の商業施設売り場面積を最大8000㎡に制限し、静岡、清水、東静岡の各駅周辺へ大型施設を集積させる政策を進めてきた。

S I C周辺が開発地域に

◆一方、東名高速日本平久能山S I C南側の宮川・水上地区では、24年8月に地区計画決定した55.8㌔のうち、約32㌔を「広域交流ゾーン」に位置付け、県外からの集客に向けた施設集積を図るとした。同条例指針に基づく商業施設の立地条件について23年から、有識者や商業関係者で構成する市商業振興審議会での議論が続いている。昨年7月に行われた同審議会の会合では、委員から

「市外・県外からの集客を考えるとであれば1万㎡前後の店舗面積がないと魅力が出せない」（上西征直・松坂屋静岡店長）との意見が出た一方、「本当に商業施設が必要なのか疑問」（中村陽史・市中央商店街連合会会長代理）などと慎重意見も相次いだ。

店舗面積1万㎡超に規制緩和なるか

◆宮川・水上地区に指定された用途地域の準工業地域では別の条例に基づき、延べ床面積1万㎡超の集客施設は原則制限されるため、こうした関係法令との整合性も今後の課題となる。

●市は、意見を集約した上で商業振興審議会会合で具体的な商業ゾーン案を提示、パブリックコメントを行った上で、年内にも最終決定する方針だ。ゾーン決定後、土地区画整理組合の業務代行者と、進出を検討する事業者との交渉が本格化するものとみられる。



出店可能な売り場面積に関する議論がヤマ場を迎えている東名高速道日本平久能山S I C南側の宮川・水上地区

沼津市中央公園の再整備計画 新たにカフェ開業

■沼津市の中心部にある「中央公園」の再整備が動き出した。老朽化した部分を改修し、加和太建設(三島市)などを設置管理事業者として新たに飲食施設を設ける。2026年度からの利用を計画する。(日本経済新聞 2024. 10. 16)

◆中央公園の再整備の狙いについて市の担当者は「民間の飲食店を入れることで利用増を期待する。立地を活かし 中央公園を起点に中心街ににぎわいをつくり、沼津駅のほうへと波及させたい」と話す。23年には懸案だったJR沼津駅周辺の高架化や区画整理を含む「沼津駅周辺総合整備事業」が本格的に進み始めた。高架化の事業費は1000億円超、完了済みの事業を含めると総合整備事業全体で2200億円超の巨費が投じられる。高架化工事が終了し、駅の南北が往来しやすくなるのは41年度の見通しだが・・・

利用者が少ない中央公園

●中央公園は JR沼津駅の南、大手町商店街を抜けた狩野川沿いにある。面積は6,100㎡。過去にはマルシェや祭りなども開かれて市民に親しまれてきたが、開設から50年以上が過ぎて設備が老朽化し、市民ニーズにも合っていなかった。市は20年に「沼津市中心市街地まちづくり戦略」を策定し、「車中心からヒト中心のまちづくりへ」を掲げた。22年から「OPEN NUMAZU(オープンヌマヅ)」と題した社会実験も始めた。駅の南側の車道や商店街の一角を屋台の営業や休憩スペースに開放し、「歩きやすい街」にする取り組みだ。本格整備を前に、市は23年10月から社会実験PARK UP-NUM

AZU(パークアップヌマヅ)を始めて活用状況を調査してきた。ワークビジョンズやレフズと組み広場に人工芝を敷いてテーブルやイスを置き、

公園内で南北に分かれる2つの広場をつなぐ仮設階段を設けるなどして公園を訪れる人の反応を探った。実証前は緑が少なくベンチも広場の端に置かれているためか 憩える場所が少なく、訪れる人はタイル張りの部分でスケートボードをする若者以外は極めて少なかったが、実証中に来園した約200人が答えた市のアンケートによると、滞在時間が3倍以上に伸び、家族連れや若い層が利用しやすくなったという声もあった。

公園内にカフェを開設

●飲食店は 加和太建設や青果店のREFS(レフズ、沼津市)、遊休不動産を活用したまちづくりを行う一般社団法人のlanescape(レーンスケープ、同)で構成するKRLパークマネジメント共同体が手掛ける。8月に公募型プロポーザルで優先交渉権者に選び、9月末に基本協定を結んだ。床面積約70㎡のカフェを開く予定だ。利用は26年度からになるが、25年度からカフェやトイレなど公園施設の建設、人工芝の敷設、南北広場間を結ぶ階段などハードの整備を本格化する。設計はワークビジョンズ(東京・品川)などが行う。



静岡県沼津市の中央公園の再整備後のイメージ(写真上、計画時点)。広場に人工芝を敷きイスなどを置いて利用を促す実証にも取り組んだ



家主から家賃引き上げの通告 どう対処したらよいか

■不動産情報のアットホームによると、大都市圏に限らず、地方でも都市部の家賃はここ数年、上昇傾向にあるという。日々の生活に欠かせないモノやサービスの価格が軒並み上がる中、「家主から賃貸物件の家賃引き上げを通告されて困っている」という相談が増えている。(日本経済新聞 2024. 11. 9)

契約更新前に家賃値上げの通告

●ファイナンシャルプランナーの野中 大輔氏が相談を受けた事例だが、東京都内のファミリータイプの賃貸マンションに住む女性は夫と子ども2人の4人暮らし。賃貸契約の更新時期が近づき、引っ越しも考えた。ただ給与が上がらない不安もあり、今回は契約を更新しようと思直した。そんなとき家主から1通の案内が届いた。「今回の更新時に家賃額を上げたい」という内容だ。受け取った女性は頭が真っ白になったという。断ったら住み続けられないか？ 困って相談に来た。

断っても即退去にはならない!!

◆突然、家賃を上げると言われたら入居者は困惑する。家賃引き上げの通告は、契約更新の前や家主が代わった際にされることが多い。家賃は当初決めた額で変わらないものだと何となく思っている人が多いのだが、借地借家法32条で賃料増減請求権が認められているから、家主は正当な理由があれば、引き上げを求めることができる。(逆に借主から家賃の引き下げを求めることができる)。単に、家賃収入を増やしたいというのではなく、物価上昇で物件の維持コストが上がったとか、周辺の類似物件の相場と比べて明らかに安いといったケースが挙げられる。◆家賃は一方向的に引き上げられるものではなく、貸主・借主が協議して取り決める。拒むことも可能だ。断っても即退去とはならない。ただ家主にも事情があつて通告してきている。無視するのではなく、しっかりと向き合つて適切に対処するようにしたい。

こちらの事情も話し、理解を求める

●交渉にあたっては冷静になること。感情的にならずに臨みたい。前提として契約書を読み返そう。賃料の増減について一定期間は行わないといった

家賃引き上げ打診されたら…

交渉のポイント

■引き上げの理由を聞く

▶物価上昇、維持コストアップ、周辺環境の変化・利便性向上…オーナーに根拠となるデータをみせてもらう

■周辺の家賃相場を調べてみる

▶似た間取りや築年数、広さの物件では今どれくらいか確認

■自身の事情を説明し、一部でも譲歩できないか条件交渉

▶上げ幅を小さくする、更新料を減らす、引き上げ時期を延ばす、など感情的にならず、冷静に落ち着いて話す

相談できる先は？

- 主な例
- 国民生活センターや各地の消費生活センター
→消費者ホットライン(☎188)
 - 住んでいる自治体の窓口、法律相談
→東京都では「賃貸ホットライン」も(面談は要予約)
 - 不動産適正取引推進機構など関係機関

特約があるかもしれないからだ。「物件が気に入って長く住みたいので、上げ幅を小さくしてほしい」「生活が苦しくてすぐに引っ越せない。引き上げの時期を先に延ばしてほしい」などこちら側の事情も説明すること。相談のあった女性は、すぐには引っ越せない事情を伝えたところ、今回ではなく、次回の契約更新時まで家賃引き上げを待ってくれることになったという。

●一方、引き上げ額が不当に高いなど、納得できない場合には、相談窓口を利用する方法もある。市町の消費生活センターや宅建協会などに相談するとよい。交渉がまとまるまでは、家賃は今まで通り(の額を)払い続けること。滞納してしまうと債務不履行で契約解除となり得るからだ。その場合、家主に受け取りを拒否されたら「供託」という制度がある。簡易裁判所から「調停」の呼び出しがあった場合は、怖がらずに出廷する。調停委員が両者の主張を聞いて調停してくれる。

【令和の結婚観】互いに働き、家事も育児も分担

■昭和・平成の結婚観「妻は年下、結婚は勢い、夫婦は添い遂げるもの」は変わった。少子化対策をより難しくする一因となる。男性が女性を養う結婚の形は減っている。背景に、男女が互いに経済力を求めるようになったことがある。(日本経済新聞2024. 11. 13)

年上の妻 増え続ける 少子化対策の盲点に

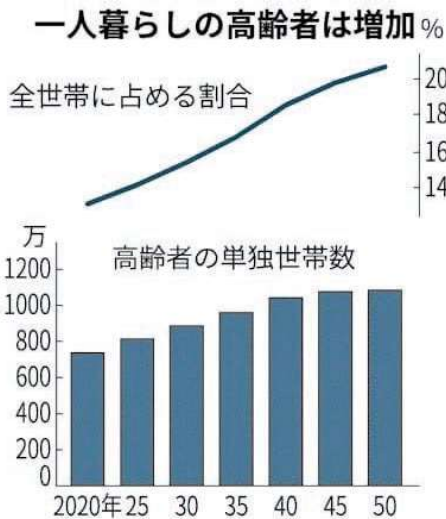
●都内に住む30代の松本尚樹さんは2年前、付き合っていた彼女にプロポーズ。彼女は1歳年上で、年収も松本さんより高いが応じてくれた。「年収の差は気にならない。夫は仕事、妻は家庭などと役割が偏るのは嫌だった」と語る。妻が年上の夫婦は増えている。2023年に結婚した初婚夫婦の24.8%は妻が年上だった。20代男性に限ると年上妻は3割を超える。男性が結婚相手の女性に望む生き方も「結婚し子どもを持つが、仕事も一生続ける」が39.4%でトップになった。稼ぎの多い女性が結婚しにくいとされたのは過去の話、男女とも結婚相手に経済力を求める傾向が強まると、条件に合う相手を見つけるのがより難しくなる。それもあってか、婚姻件数の減少が止まらない(右棒グラフ)。



熟年離婚、昨年23%最高 老後の「おひとりさま」増

●離婚件数のうち長年連れ添った夫婦が別れる「熟年離婚」が2割を占める時代になった。生涯未婚の人も増え、高齢の「おひとりさま」は珍しくない。結婚観や家族観の変化を踏まえ、老後に備える資産形成の後押しや社会保証制度改革が急務となる。横浜市に住む59歳の女性は26歳で結婚。共働きで

2人の子どもを育てたが、夫は非協力的でほとんど家にいなかった。「夫を信頼できず、一緒に居るのは無理だと気づいた」と、下の子が成人したのを機に離婚した。婚姻数が減少しているため離婚件数もピークだった02年の29万件と比べ4割減の18万件まで減ったが、その一方で 熟年離婚は4万



(注)国立社会保障・人口問題研究所の推計、65歳以上が対象

件前後で高止まり、熟年離婚による「おひとりさま」が毎年8万人増えている。50代の相談が増えている。離婚に対する社会の見る目が変わり、「次の人生を楽しみたい」と考える人が多くなった。離婚した人に限らず、単身高齢者は増えている。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、50歳以上で一度も結婚したことのない人の割合は男性で28.3%、女性で17.8%に達した。子どもを持たない夫婦も少なくない。50年には一人暮らしの高齢者が全世帯の2割を占める。ちなみに、現在50歳の男性が65歳で受け取る平均年金額は月15.6万円、女性は同10.9万円にとどまる。2008年に第3号被保険者を対象とした年金分割制度が始まり、財産分与と合わせ専業主婦でも離婚時に相当額を受け取れるようになったが、個人年金など任意加入の私的年金で自己資産を厚くし、老後の生活資金を補完する重要性が増している。(日本経済新聞2024. 11. 14)



ローン解除期日経過後の、買主の取引建物がフラット 35 を利用できない構造であったことを理由とする契約解除が否定された事例

事案の概要

買主 X (原告買主側媒介業者 B の宅地建物取引士) は、「フラット 35 利用相談可能」と表示された本物件の売り出し広告を見て、フラット 35 の利用を前提に考え、令和 3 年 2 月 8 日、売主 Y (被告) との間で、売主側媒介業者 A 及び B の媒介により本件売買契約を締結した。

(本件売買契約の概要)

- ・ 売買代金：3,290 万円 (手付金 200 万円)
- ・ 残代金支払：令和 3 年 6 月 28 日
- ・ 違約金：売買代金の 10% 相当額
- ・ 融資利用：有 申込先 C (フラット 35)
- ・ 融資金額：2,960 万円
- ・ 融資利用特約：令和 3 年 3 月 5 日までに融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたときは、買主は売主に対し、令和 3 年 3 月 12 日までであれば契約を解除できる。

重要事項説明書には本件建物は簡易耐震診断によると耐震性能は低いとの結果が出ており、今後精密な耐震診断や補強工事の予定はない旨が記載され、X は A から簡易耐震診断報告書を受領した。

本件建物について、フラット 35 適合証明書の発行を行う会社に対して A が行った事前相談では適合証明書の発行が可能との回答を受けており、フラット 35 の利用を前提に購入資金計画表が作成されていたが、X は、融資利用特約期限後の令和 3 年 3 月 15 日に適合証明書を発行できない旨の連絡を受けた。

X は、Y に対し、主位的に本件建物について適合証明書を受けることができず、フラット 35 の利用ができなかったため、本件売買契約を錯誤取消し又は契約不適合責任に基づき解除したとして手付金返還を求め、予備的に Y が仲介業者を介して誇大広告したことが不法行為に当たるとして損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

これに対し Y は、X による代金支払債務の不履行により本件売買契約を解除したとして違約金を求める反訴をした。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y の反訴請求を認容し、X の請求を棄却した。

(契約不適合責任に基づく解除の可否)

X は、売買契約締結の際、A から本件建物の耐震性能が低いことについて説明を受けていたと推認される。また、フラット 35 の承認が得られない場合も本件売買契約上は

想定されていたことによれば、本件建物がフラット 35 の適合証明書を取得できる構造、性能を備えていることが本件売買契約の内容として合意されていたとは認められない。(錯誤取消しの可否)

上記の各事実によれば、X は本件売買契約の締結に際してフラット 35 の利用を前提としていたものの、フラット 35 の利用ができることが本件売買契約の基礎となる事情になっていたとは認められない。また、フラット 35 が利用できるか否かは買主による売買代金の調達方法の問題にすぎず、フラット 35 が利用できることが絶対条件であれば端的にフラット 35 の利用ができなかった場合には本件売買契約を解除できる旨の規定を設けることも考えられるところ、本件融資利用特約による解除は一定の期間内に限られていることからすれば、フラット 35 利用の可否に関する錯誤が社会通念に照らして重要なものであるということもできない。

本件売買契約におけるフラット 35 の利用予定は本件融資利用特約の関係で記載されたものにすぎず、他の資金調達方法を選択することも可能であって、フラット 35 を利用して売買残代金の調達をすることが当事者間で合意されていたことを意味するものではない。

よって、本件建物がフラット 35 の利用に適合する構造、性能を備えていないことをもって本件売買契約を錯誤取消しできるとは認められず、X による取消しの効力は生じてない。

(誇大広告による不法行為の成否)

本件広告は仲介業者が行ったもので、Y が関与した証拠はなく、「フラット 35 利用相談可能」と記載するのみで、フラット 35 の利用を確約する内容ではないから、本件広告が誇大広告に当たるといってもできない。

(反訴請求)

X による本件売買契約の取消し又は解除は認められないから、X が取消し又は解除の意思表示をした日以降も本件売買契約は有効に存続していたことになる。そして、X は本件売買契約の残代金を支払わないまま支払日が経過したため、Y は X に対して残代金の支払をするよう催告するとともに、履行がない場合には本件売買契約を解除するとともに違約金の支払を請求する旨の意思表示をしたことによれば、本件売買契約は X の債務不履行により解除され、X は Y に対して本件売買契約に基づく違約金及び遅延損害金の支払義務を負っていると認められる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



バルコニーから貸室等への浸水被害につき、排水口の清掃を怠った借主に対する貸主の損害請求が認められた事例

事案の概要

貸主 X(所有者・原告・法人)と借主 Y(被告・法人)は、平成30年1月、賃貸マンションの1室(本物件)の賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

なお Y は、同室を代表者 B らの居宅として使用し、B らは、バルコニー(本件バルコニー)南側に大型の鉢植えやプランターを設置して、観葉植物等を育てていた。

平成31年4月、X は Y から、本件バルコニーの水はけが良くないとの指摘を受け、その排水設備工事を行い、排水管を全て交換して新たな排水管を設置した。

令和元年9月8日から9日にかけて、台風15号(本件台風)が関東地方を通過して大雨が発生し、本件バルコニーに溜まった水が溢れ、本件バルコニーから本物件室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水(本件事故)が発生した。

そして X は Y に対し、本件バルコニーの清掃を怠ったことにより、本物件及び階下の部屋に浸水被害が発生したとして、その修理費用等合計254万円余の支払を求めるとともに、X の承諾を得ることなく、Y が屋上部分に立ち入っているとして、屋上部分への立入りの禁止を求めて本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を容認した。

【本件バルコニーの清掃に関する注意義務違反の有無】

賃借人は、賃貸借の目的物の保管につき、契約内容に従った善管注意義務を負っており、本件賃貸借契約においては、その特約条項として、本件バルコニーの排水口が落ち葉等で塞がれた場合には、本件バルコニーに水が溜まって階下への水漏れが発生する可能性があり、排水口を定期的に清掃するよう定められていたことからすると、Y は、本物件に付属する本件バルコニーについて、排水口がゴミによって塞がれて水が溜まり、本物件やその階下の居室に漏水事故が生じることのないよう本件バルコニーや排水口の清掃等を行って適切に管理すべき契約上の義務を負っていたと認めるのが相当である。

本件台風による降雨の際に、本件バルコニーで水が溜まり、本物件の居室へ浸水するに至ったのは、何らかの理由によって排水管に水が十分に流れ込まず、排水が十分に行われなかったことによるものであること、Y が本件バルコニーに置いていた鉢植え等から発生するゴミや土が本件バルコニーの排水口を塞いだ可能性が十分にあること、本件事故当日に本件バルコニーに溜まった水の水位が下がり始

めた午前5時時点の状況からすると、Y において排水口を掃除するなどの措置を執ったと考えるのが合理的であることに加え、ゴミ等が排水口を塞いだこと以外に本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった原因が証拠上見当たらないことを総合すると、本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった結果、本件バルコニーに水が溜まり、本物件の室内に浸水するに至ったのは、Y が本件バルコニーの清掃を十分に行わず、本件バルコニー内で発生したゴミ等が排水口を塞いだことによるものであると認めるのが相当である。

したがって、Y が、賃貸借契約に基づいて、本件バルコニーや排水口の清掃等を行ってこれを適切に管理すべき義務を怠ったことによって、本件バルコニーから本物件の室内に水が浸入して本件事故が発生したものと認めるのが相当である。

【損害の有無及び額について】

本件事故では、本件バルコニーから本物件の室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水が生じたことが認められる。階下3階居室、2階居室及び1階居室への浸水は、バルコニーから本物件の室内への浸水に伴い、水が建物内部を伝わることによって発生したものと認めるのが相当である。

X が、本件事故による浸水のため、本物件の床材の張替え工事、階下3階居室の床材及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下2階居室の床タイル及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下1階居室の床タイル及び天井のクロスの張替え工事、階下3階居室の絨毯のクリーニングを行ったこと、階下3階居室の上記工事の工事期間中における入居者の宿泊費を負担したことが認められ、これらの費用合計254万円余は、Y の債務不履行と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

【屋上部分への立入りの承諾の有無】

本件賃貸借契約においては、特約条項として、屋上部分への立入り及びその利用を禁止する旨の定めが存するところ、Y が屋上部分に立ち入ってこれを利用することを X が承諾したことを認めるに足りる証拠はない。

なお、本判決後、判決を不服とした Y が控訴し、X 加入保険で損害金額が填補されたことなどもあり、Y が X に対し27万円を支払う内容等で和解が成立している。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

土地も検査が 必要な時代です



①埋設物調査 ④地盤調査



②埋設物調査



③土壌調査

3つの調査を
自由に組み合わせて使えます。
調査方法を多数ご用意しています。
埋設物の保証が付けられます。

契約後も
安心!

埋設物見舞金制度保証
Me-my80/200(ミー・マイ80/200)
2年間、最高**80万円**まで保証

※埋設物見舞金=損害額(最高限度額100万円)×0.8(縮小支払割合)。

人気の
組み
合わせ

① 埋設物調査200
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応※1
参考価格(250㎡の場合)
100,000円~

② 埋設物調査80
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応※1
参考価格(250㎡の場合)
75,000円~

②+③+④
グリーンテスト
保証深度:80cm以内
参考価格(250㎡の場合)
80,000円~

③
グリーンテストエコ
(宅地土壌診断)
参考価格(250㎡の場合)
60,000円~

①埋設物調査	○ SWS機による調査	—	—	—
②埋設物調査	—	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
③土壌診断	—	—	○	○
④地盤調査	—	—	○	—
⑤埋設物保証	※2 200cm 	※3 80cm 	オプション ※3 80cm 	

※1 調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。※2 保証深度は2.0m以内となります。※3 保証深度は0.8m以内となります。

契約書に「土壌汚染」の条件記載がありませんか？

相談

ご提案・見積作成

無料

で承ります。

相談から対策工事まで
ワンストップで
対応します

調査

調査義務がある土地

●土壌汚染対策法/条例等の対象となる調査
(公定法分析)

調査計画の立案や役所対応を含め、
ご相談をお受けします。

調査義務がない土地

●宅地土壌診断 (簡易分析)

早く、低コストで土壌汚染を
検査したい場合。

●土壌汚染対策法に準拠した調査
(公定法分析)

工場や事業所などの不動産取引がある場合。
土壌汚染をしっかりと調査、
安全に取引を進めたい場合。

対策
工事

豊富な知識と経験、確かな技術でより確実に！！

安全・安心な土地にします！

【完全浄化】

・掘削除去・原位置浄化

【健康被害がないように対策】

・舗装処置・盛土処置・封じ込めなど



区域
解除

土壌汚染対策法上の指定区域「要措置区域」
「形質変更届出区域」の指定解除までお手伝いいたします。



他社調査でも、資料を弊社へお送りいただければ
無料で対策工事のご提案・お見積作成いたします。



お申し込みはこちら

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

UGR コーポレーション



ご相談はこちらから



〒435-0041 静岡県浜松市中央区北島町1521

サイト : <https://greentest.jp/>

TEL : 053-421-8128 FAX : 053-421-8129

マンション駐車場の空き部分を業者にサブリース

■車離れが進み、マンションの駐車場には空きが目立つところも出てきた。空き部分を有効活用するため、居住者以外に貸し出す動きが広がっている。(読売新聞2024.10.22)

半分の駐車場スペースが空いている

●東京都豊島区に分譲マンション「シティハウス南大塚」では、28台分の駐車場のうち、14台分を昨年3月から居住者以外に貸し出している。この14台分を同マンション居住者に貸し出せば、月約48万円の収入が見込めたが、借り手がいなかった。機械式の駐車場(写真右)のため、維持費の負担も重くのしかかっていた。そこで、利用者の募集も含めて一括して業者に任せ、一定の賃料を業者から受け取る「サブリース(正確にはマスターリース)契約」を導入した。導入する際、複数の業者から見積もりを取り、最も高い金額で借り受けるなどの条件を示した業者と契約した。マンション管理組合の理事長を務める鈴木章久さんは、「空き部分の貸し出しができなければ、管理費の値上げも考えた。外部の人が敷地内に入ることを懸念する声もあったが、トラブルは起きていない。空いたままにしておくのはもったいない」と話す。導入後は、管理組合側の管理の手間もなくなったという。

◆このマンションと契約したのは、首都圏などを中心に駐車場のサブリースを手掛ける「アズーム」(東京)。近年、分譲マンション管理組合からの問い合わせが増えているという。2009年頃から事業を始め、右肩上がりに増え続けている。現在は約900棟と契約し、機械式を中心に約6200台分の駐車場を借り受けている。同社では自社の駐車場紹介サイトで借主を募るため、1台からサブリースを受け付けることができるという。同社の寸田聖平さんは、「周辺の需要動向などで借り受けできないケースもあるので早めに相談してほしい」と話す。

●(一社)「自動車検査登録情報協会」によると、自家用乗用車の世帯当たり保有台数は、ピークの2006年には1.112台だったが、24年には1.016台にまで減少するなど車離れが進んでいる。特に都市部ほど減少傾向は顕著で、東京は0.41台となっている。



▲サブリースで貸し出している機械式駐車場

サブリース収益に課税される場合も

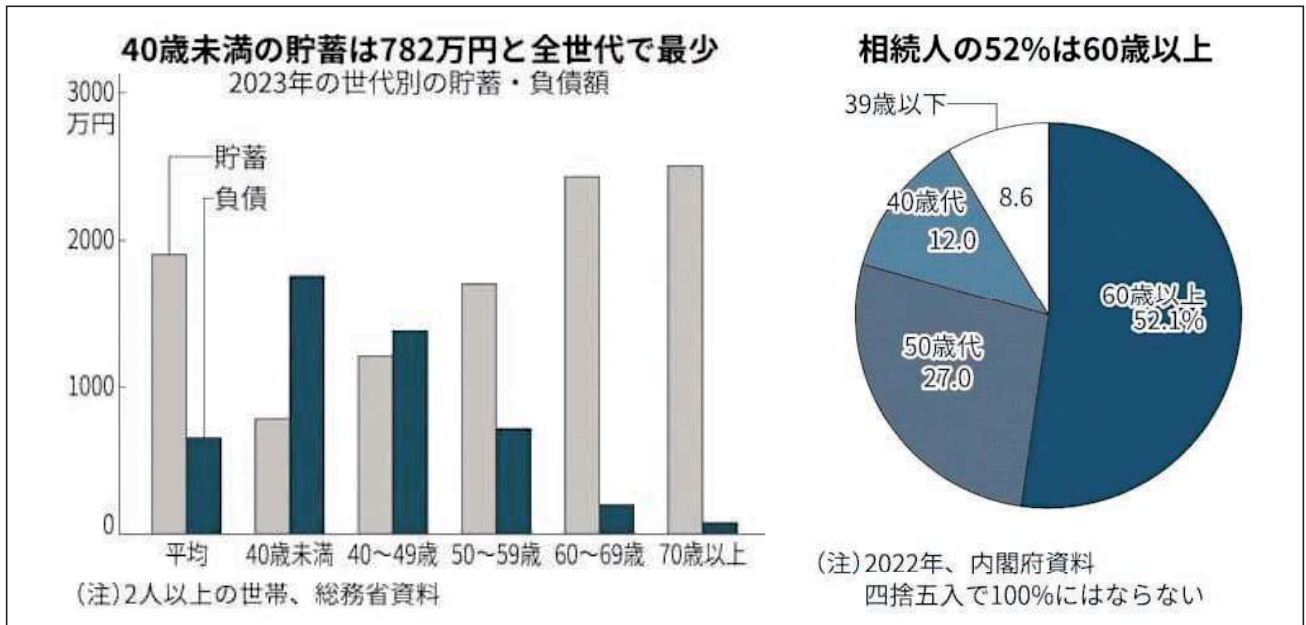
●サブリースの導入には注意が必要。重松マンション管理士事務所(千葉)所長の西脇利一さんは、「外部への貸し出しは、収益に課税される場合がある」と話す。マンションの駐車場は、住民に貸し出す場合は非課税だが、外部に貸し出して得た収益は課税対象となる。また、サブリースで外部へ貸し出す際には、管理の手間は発生しないが、業者の手数料分、収益は低くなる。西脇さんは、「サブリースの他にも、希望する住民には複数台分借りてもらったり、維持・補修費用の高い機械式から平置きに変更したりするなどの方法もあるので、マンション管理士などの専門家とも相談しながら、最善の方法を探ることが重要です」と話す。

■マンション駐車場の収益の課税に関するポイント

(西脇さんへの取材を基に作成)

- ・住民か外部利用者かを区別しないで貸し出す場合は、収入全額が課税対象
- ・住民が優先的に使用でき、空きスペースを外部に貸し出す場合は、外部貸し出し分が課税対象
- ・工事車両などに一定期間、臨時で貸し出す場合は非課税

高齢者同士で遺産を受け継ぐ「老老相続」が増加



相続人の半数超が60歳以上

●遺産を相続する人(相続人)のうち60歳以上の割合は52.1%だった(上グラフ右)。一方、死亡して遺産を残す人(被相続人)のほうは80歳以上が19年に全体の7割だった。年齢が高い人同士で遺産が相続される「老老相続」が増えているのだ。

資産が高齢者に偏ることの弊害

●高齢世代はお金があっても貯め込む人が多い。理由として、日本人の平均寿命は男が81歳、女が87歳で長寿化が進んでいる。リタイア後の生活がまだまだ続くことへの備えだったり、子や孫に少しでも多く遺産を残してやりたいと思う親心がある。確かに高齢世帯の支出額は現役世帯に比べて少ない。23年の総務省の家計調査によると、70歳以上の2人以上世帯の家計支出は月24万9177円で、全世帯平均の29万3997円より約4万円少なかった。貯蓄残高は高齢者で上昇傾向だ。23年の貯蓄残高を世代別でみると(上グラフ左)、70歳以上は前年比3.8%増の2503万円で、全世帯平均の前年比0.2%増1904万円と比べても高齢者の上昇率が高い。一方の若年層は持ち家率の高まりもあって、負債超過だ。23年、40歳未満世帯の貯蓄は平均782万円と他の世代と比べ最も少なく、負債は貯蓄の2.2倍の1757万円だった。

若年層は負担増、偏り強まる

●低金利環境が続き、若年層でも住宅ローンを借りるハードルが比較的低くなっていることや住宅価格の値上がりで借入額が増加している。足元では、金利上昇局面に入ってきており、返済額の増加が見込まれる。金利上昇で不動産価格が下落する可能性もある。日銀の資産循環統計によると、家計部門は金融資産だけで2200兆円を越す。今後も高齢化が進み「老老相続」の構図は強まる。家計のお金が高齢層に滞留し、経済全体に有効に使われない可能性がある。◆現在も相続時期よりも早く資産を移転させる仕組みはある。2500万円までなら贈与税がかからず、祖父母らが亡くなったときに納税する相続時精算課税制度だ。住宅取得や教育資金、結婚・子育て資金では贈与非課税の制度もある。ただ、孫への教育資金で言えば、一括贈与の場合1500万円まで非課税だが、専用の口座を開いた上に入学金や授業料、習い事などすべての領収証を提示しなければならず手続きは煩雑だ。■長生きで生じるお金のリスクを抑制することは重要だ。より長く働くことができれば、収入増につながり、人手不足も緩和される。66歳以降に公的年金の受給年齢を引き下げることで増額した年金を受け取ることができる。(日本経済新聞 2024. 10. 24)

介護が必要となる前から入居できる高齢者向け住宅

■高齢期の住まいの選択肢として、「有料老人ホーム」や「サ高住」がある。特別養護老人ホームや認知症グループホームなど、要介護認定を受けた人を対象とした施設と違い、元気なうちからでも入居できるのが特徴だ。(読売新聞 2024. 10. 8)

有料老人ホームの仕組みと費用

●有料老人ホームは、洗濯や掃除といった家事、食事、健康管理などのサービスを提供する施設で、主に「介護付き」と「住宅型」の2種類がある。

介護付きは、介護や看護の職員が常駐し、24時間体制で介護サービスを受けられる。1か月の介護サービスの利用料(原則1割負担)は、要介護度に応じ、5490円(要介護1)～2万4390円(要介護5)。この他に、部屋代や光熱水費、食費、生活支援サービスなどの費用がかかる。国の委託調査では、合計利用料金は月額平均で約26万円。

住宅型の場合、介護が必要な入居者は、外部の事業者と個別に契約する。訪問介護やデイサービスなど、利用した分の料金がかかる。介護サービス分を除いた利用料金は月額平均で約12万円。いずれのタイプも、部屋代は「月額払い」の他に、想定される入居期間分をまとめて支払う「全額前払い」などの方式がある。前払いの場合は、退去時の返金ルールを事前に確認することがポイントだ。

元気なうちに下見や体験入居を

●全国有料老人ホーム協会(東京)の渡辺潤一事務局長によると、介護が必要になってから慌てて入居を決めるケースが多いようだ。「入居後に後悔しないよう、元気なうちに候補をある程度絞り込み、立地と費用、受けられるサービスの3点をじっくり比較検討しておきたい」と言う。特に夜間の介護や医療ケアがどの程度受けられるかは重要だ。候補先には必ず足を運び、疑問点を直接、職員に尋ねよう。居室や設備の使い勝手、入居者や職員の雰囲気もわかる。

◆意外と大切なのが食事。味付けはもちろん、メニューを選べるか、一人一人の食べる力に合わせた軟らかさで提供してもらえるかなどを確認する。1泊2日の体験入居ができるところもある。

高齢期の住まいの特徴



	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け 住宅
	介護付き	住宅型	
主なサービス	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 食事の提供 ▶ トイレなどの介助 ▶ 洗濯や掃除などの家事 ▶ 健康管理 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 安否確認 ▶ 生活相談
介護サービス	施設内の職員が提供	外部の事業者と個別に契約し、訪問介護やデイサービスなどを利用	
利用料金(月額平均)	約26万円	約12万円	約16万円

※利用料金は、厚生労働省の2023年度の委託調査から。介護サービスの利用料は含まれていない

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)

●**サ高住**はバリアフリー設備の整った賃貸住宅。60歳以上か、60歳未満で要介護認定を受けていれば入居できる。住宅型有料老人ホームと同じく、介護サービスは含まれていないため、必要な場合は各自で契約する。日中は職員が安否確認を行い、生活相談に乗るが、食事の提供や夜間の対応などは物件により様々。利用料金は月額平均で約16万円。事業者団体が作る「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」で、全国のサ高住の情報を閲覧できる。費用や広さ、入居者の年齢層や要介護度、重い認知症や看取りに対応しているかなど幅広く紹介されている。こうした住まいの多くは民間企業が運営。設備の充実度、サービス内容は事業者により異なり、料金にも幅がある。サ高住を選ぶなら、先々を見据え、思い描く暮らしに必要な環境が揃っているか検討することが必要だ。

単身高齢者の終身身元保証 業者選びの要点は？

■入院時の身元保証や身の回りの世話など、いざという時に頼れる人が居ない。高齢者の1人暮らしが増える中、身元保証を担う民間事業者のニーズが高まっているが、事業者を見分けるポイントを探った。(毎日新聞 2024.10.17)

身元保証事業者の説明についていけない！

●「初めて会ったばかりなのに話の展開が早く、いつの間にか契約日が決まっていた」。東京都内で1人暮らしをしており近くに頼れる身内がないタカオさん(82歳、仮名)は、身元保証会社の担当者と初めて面談した様子を振り返る。この会社の資料を請求したら、すぐに30代くらいの女性が自宅を訪ねてきた。元教員と名乗り、丁寧な口ぶりに好感が持てた。だが、営業トークは3時間に及び、次第にタカオさんの理解が追いつかなくなった。言われるがままに書かされた手帳には、契約金170万円の振込日が面談から1週間後の6月15日と記されていた。ただ、肝心のサービス内容も書面で示されておらず、連絡先の記載もなかった。不安に思ったタカオさんは近くの社会福祉協議会の担当者や弁護士に相談した。契約金は相場の100万～200万円の範囲内だったが、面談から契約までの期間が短すぎるため一旦保留することを勧められ、助言に従った。

高齢者の一人世帯は増加の一方

◆身寄りのない高齢者が増えていくことに伴い、「高齢者等終身サポート事業者」の需要は高まっている。国の調査によると、全国で400以上の事業者が活動しているという。サービス内容は多岐にわたる。入院や介護施設への入所の際の身元保証に加え、通院の付き添いや買い物の同行などといった日常生活支援の他、死後の財産処分や葬儀執行など幅広い。高齢者等終身サポート事業を展開する「OAG ウェルビーR」代表で行政書士の黒沢史津乃さんは「家族から個人という単位に変わる中で、事業者がその人の伴走者として、老後のコーディネーター役となって携わる必要性が出てきた」と指摘する。ただ、新規事業者が多数参入する業界で、トラブルも多いという。解約の仕方が分からなかったり、身元保証の契約をしても病院が事業者と連絡が取れなかったりなど・・・黒沢さんは「発展途上の業界なので実績の浅い事業者が多い。サービスが複雑で分かりにくい」と分析する。

高齢者等終身サポート事業者のチェックリスト

- 契約時に死因贈与や寄付(贈与)を条件等とした契約を締結していない
- 利用者の判断能力低下時の取り扱いを定めている
- 預託金の額やその根拠について明らかになっている
- 預託金の管理方法等の取り扱いについて明らかになっている
- 不当な方法による勧誘を行っていない
- 利用者の年齢、心身の状態、知識等に応じた適切な説明を行っている
- 利用者からの預託金について、事業者自身の運転資金等とは明確に区分して管理している

●国は昨年6月、利用者が安心してサービスを受けられるよう事業者の適正な運営の指針を定めた「高齢者等終身サポートガイドライン」を公表した。利用者は判断能力の低下が懸念される高齢者が想定されるため、提供するサービス内容や費用、支払い方法、サービスの履行状況の確認方法、利用者の判断能力が低下した場合の対応方針、解除方法や返金に関する取り扱い、預託金の管理方法、相談窓口の連絡先、など重要事項説明書を交付して丁寧な説明が必要だと指摘する。利用者が事業者を選ぶためのチェックリスト(上記参照)も作成した。ただ、事業を監督する省庁が明確でなく、ガイドラインに拘束力はないなど課題は多い。この問題に詳しい日本総研の岡元真希子・副主任研究員は「事業者だけを頼りにするというのではなく、自治体や地域の人たちがお互いを助け合えるような仕組みが今後求められる」と話す。

あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて
最大24カ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)

✓ 自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障

✓ ご融資金利に
上乘せなし

✓ 「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の
サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「えん
てつポイント」または「杏林堂ポイント」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定のカードローンをご用意!

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



7 土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。
夢おいプラザ浜松・磐田は土日も休まず営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-401-2261

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00 (但し、当金庫休業日は除きます)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211



浜松いわた信用金庫

〈静岡ろうきん〉

Web完結ローン

24時間いつでも



Web完結ローン

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

申込み中だから

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!

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

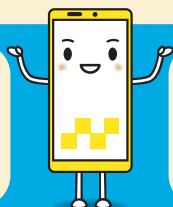
福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※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。>>>



<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。



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。

司法書士／賃貸不動産経営管理士

太田垣 章子 氏 講演会

不動産トラブルの安心ガイド

～ 住まいは生きる基盤 ～

今年度のレディース部会講演会は、司法書士の太田垣章子氏をお招きしご講演いただきました。

10月29日(火)、会員・従業者 及び 一般の方と多くの方々が、会場受講・Zoom 受講で参加してくださいました。(会場 51名、Zoom 54名)



住まいは生きる基盤だからこそ、終の住処について考え、備えておくことが大切である。終の住処を決めるためには、まず今後の生き方を決め、最期のこと・その後のことも考えて、早めに動く必要がある。家族・親族に求められる役割について理解し、エンディング期に備えた準備をしておく。高齢賃借人とのトラブルを防ぐために、福祉に関する知識を持つておくことが重要である。

以上のようなお話をされ、質問等も多く盛況のうちに講演会を終了しました。詳しくは太田垣氏の著書を是非ご覧ください。



おたがき あやこ 太田垣 章子氏 プロフィール

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りさまの終活」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。頼るべき親族がいらない、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。

詳しいご活躍の様子は、
こちらから ▶▶▶



レディース部会に興味がある方は、 宅建協会まで！

静岡宅建協会レディース部会は、発足から18年目を迎え、現在 県内3支部170名で活動中です。

各支部とも地域の特性を活かした勉強会や研究会・ボランティア活動など様々なテーマで取り組んでいます。今後も女性ならではの感性を生かし、新しい視点での活躍が期待されます。

レディース会の入会に関しては、下記宅建協会のホームページ内にご案内があります。会費無料。

静岡宅建ホームページ

<https://www.shizuoka-takken.or.jp>



2024年度 3団体(労金・三信・宅建)親善サッカー大会を開催しました

友好団体・関係機関との連携強化を目的としてはじめたサッカー大会・親睦会を、11月30日に御殿場時之栖グラウンドにて開催しました。

3チーム総当たりのリーグ戦を行い、優勝「三島信用金庫」、第二位「静岡宅建協会」、第三位「静岡労金」という結果となりました。

ご参加頂いた、会員の皆様、静岡県労働金庫様、三島信用金庫様、ありがとうございました！



「静岡労金」対「宅建協会」。激しいボールの奪い合いです！



天気にも恵まれ、富士山の麓で最高のサッカー日和でした！



宅建協会 藤田副会長の始球式で大会を開始しました！



「三島信金」へ優勝トロフィーの授与。今年も強かったです！



「宅建協会」チームで記念撮影。東部・中部・西部、県内全域から参加頂きました！

【参加された各団体の主な役員等は次の通り】

(宅建協会)

藤田副会長、後藤副会長、榎本専務理事
石黒東部支部長、加藤東部副支部長。

(静岡労金)

増田理事長、富田執行役員兼本店営業部長 他。

(三島信用金庫)

山田人事課長 他

来年度も開催を予定しておりますので、是非ご参加ください！

宅建協会 事業



人材育成委員会

現在、そして将来の
人材を育成するための
研修事業等を実施
する委員会。

宅地建物取引士資格
試験の適正な運営。

実務研修テキ
スト、法令テキ
ストの作成。

会員に対する業務指導。
開業相談。開業
セミナー。

人材育成 委員会事業



取引士法定講習・
県指定講習の
実施。

宅建業法および
関係諸法令改
正への対応と周
知。

業務に係る研修
の開催。



ホームページの
内容の充実化。

標準地・建築費・
マンション価格の
収集と公開。
価格査定手法の
研究。

会報誌、メルマガ、
LINE による情報
発信。

相談所の開設。
弁護士相談。
常設相談。市役所相談。



情報提供 委員会事業

中部レインズの
利用促進。
媒介制度の周知。



(株)静岡宅建サポ
ートセンターへの
協力。
空き家対策事業への
協力。

宅建ローン事業推進。
成約事例の収集。

鑑定士協会と協力
しての DI 調査。

情報提供委員会

有益な情報を迅速に
提供、および消費
者、業者のために各
種の相談業務等を管
轄する委員会。

主要4委員会 紹介



地域活性化委員会

地域の活性化のため、幅広い分野の事業を実施し、社会や地域に貢献する事業を実施する委員会。



総務財政委員会
協会運営の総合的な事業を検討し、実施する委員会。

地域活性化事業：ドナー登録推進 PR

白血病の治療を支える骨髄バンクへのドナー（提供者）登録が手軽になる。日本骨髄バンクは口内を綿棒で拭いて免疫の型を調べる「スワブ検査」を2026年度にも本格的に導入する。従来の採血検査と異なり自宅でできて痛みが無く、今後の不足が懸念されるドナーの登録を促す効果に期待がかかる。（令和6年3月9日 日本経済新聞より）

骨髄ドナー 採血不要で登録 26年度にも新検査、間口広く



プロ野球・巨人軍のキャンプ地でスワブ検査による登録を呼びかけた。（24年2月・那覇市）＝日本骨髄バンク提供

「採血所に行かずに自宅でドナー登録できます」。24年2月中旬、那覇市で行なわれたプロ野球巨人のキャンプで骨髄バンクのスタッフが来場者にスワブ検査の方法を説明した。23年度から試験的に検査を始め、10人分の検体で運用コストや手順の検証を進めている。24年度には200人のドナー登録に活用し、26年度の本格導入を目指す。

血液のがんである白血病は、白血球など血液の細胞のもとになる造血幹細胞が正しく働かなくなる。ドナーの骨髄や赤ちゃんのへその緒から採取した健康な造血幹細胞を移植して治療する。骨髄バンクを通じた年間の移植

数は約1100件だ。HLAという免疫の型が患者と一致する人をドナーに選ぶのが原則だ。

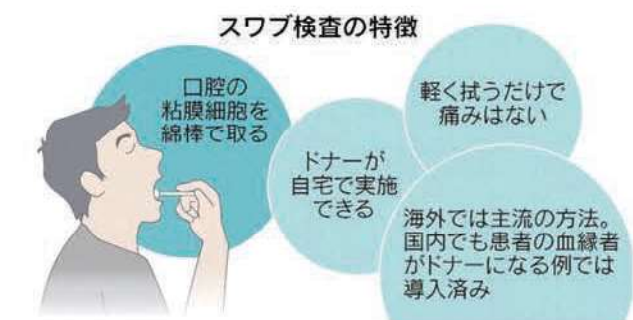
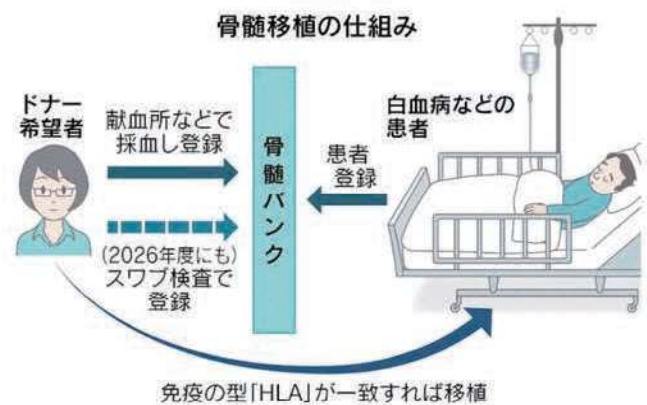
ただ、数万種類の免疫型があり、多数の登録が必要になる。現時点では50歳前後のドナーが多いが、55歳以上になると移植後の治療効果が下がるため骨髄提供ができなくなる。そのため今後10年以内に全体の4割にあたる23万人以上が登録から外れる。さらに、新型コロナウイルス感染症の流行により大学で若年層が登録する機会も減った。

そこでドナーの登録増加に向けて手軽なスワブ検査の普及に期待がかかる。オンラインで手続きすると自宅に検査キットが届く。口内を綿棒で拭いて粘膜の細胞を採り、検査会社に送るとHLA型を調べてドナー情報に登録する。従来は献血所などで採取した血液から調べていた。骨髄バンクの担当者は「献血しない人にも登録を呼びかけやすい」と期待する。

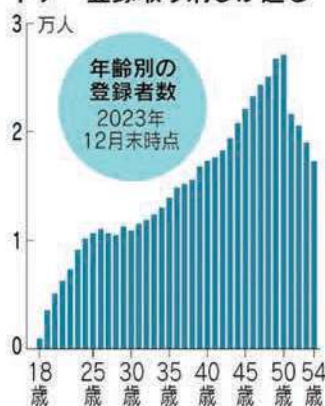
検査の精度は国立がん研究センター中央病院の福田隆浩科長らが検証済みだ。約110人でHLA型の検査結果がスワブと採血で完全一致すると確かめた。被験者に今後どちらの検査を希望するかと尋ねると、スワブの希望者は5割で採血の約3割を上回った。福田課長は「針を刺す採血と違い、スワブ検査は全く痛くない」と話す。

スワブ検査はドナーが患者の血縁者の場合で既に国内で使われているほか、海外の骨髄バンクでは主流だ。ただ日本では献血事業を担う日本赤十字社がHLA型の検査を担当することもあり、導入が遅れていた。

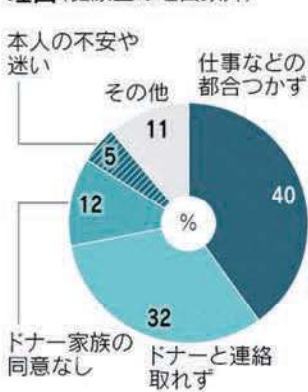
移植数を増やすためには検査法の改善に加えて、ドナーが円滑に細胞を提供できる体制づくりも欠かせない。ドナーは細胞を骨髄から採取する場合は約4日間、血液から採る末梢血幹細胞採取では5～7日間入院す



人数の多い50歳前後のドナー登録取り消しが迫る



ドナー側が移植を断念した理由(健康上の理由以外)



る。この入院期間が移植実施の障害のひとつだ。

ドナーの候補に選ばれた後に健康面以外の理由で提供を断念した人のうち「仕事を休めない」など都合がつかないとしたのは4割で最多だ。入院時などに特別休暇を認めるドナー休暇制度を導入する企業数は、18年時点の346から24年には約800に増え、移植を後押しする体制構築が進む。

入院期間を縮める技術も進歩する。骨髄よりも造血幹細胞が少ない末梢血を使う場合、従来は細胞を増やす薬をドナーに数日間注射してきた。22年には効果が長く続いて注射回数を減らせる薬が承認を取得し、患者の血縁者で使われている。製薬企業は一般ドナーへの投与に向けて使用後の調査を進める。福田氏は「入院期間を2~3日間にできる可能性がある」と話す。

者の血縁者で使われている。製薬企業は一般ドナーへの投与に向けて使用後の調査を進める。福田氏は「入院期間を2~3日間にできる可能性がある」と話す。

臍帯血、移植数上回る

赤ちゃんのへその緒から採取した造血幹細胞を使う臍帯血(さいたいけつ)移植も白血病治療に貢献している。2015年度以降の移植数は骨髄バンクを通じた件数を上回る。

HLA型がわずかに異なっても移植しやすいほか、保管した細胞を必要な時にすぐに移植できる。非常時にも供給しやすく、新型コロナ流行下では骨髄バンクのドナーからの採取が滞る場合に備えて臍帯血をバックアップに活用した。

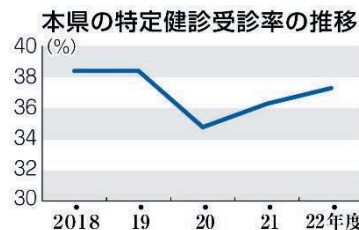
ただ採取できる造血幹細胞が少なく、大柄な患者では骨髄移植が向くこともある。日本赤十字社の担当者は「臍帯血移植と骨髄移植はどちらも重要で、患者に応じて使い分けるべきだ」と話す。

特定検診

「安心してください、受けますよ」

「とにかく、受診を 静岡県広報メインキャラクター とにかく明るい安村さん PR

静岡県の特定健診広報事業のメインキャラクターを務めるお笑い芸人のとにかく明るい安村さんが10月2日、県庁に森貴志副知事を訪ね、PRへの意気込みを語った。お決まりのパンツ姿に健診をPRするTシャツを着て登場し、「安心してください、受けますよ」と自身も受診することを強調した。(R6.10.3 静岡新聞より)



森副知事は「明るくコミーシャルしないと、ギャグと同じで(健診を)受けない。病気が見つかるかもしれない、面倒などの理由で受診が滞っている」と現状を説明し、安村さんによる明るい広報に期待した。県東部に高血圧症有症者が多いことを紹介すると、安村さんは「沼津市に吉本興業の劇場がある。(ポスターを)張り出しましょう」と話し、「僕も42歳になり、去年も健診を受けた。県民にもとにかく受診して安心してもらいたい」と強調した。



特定健診の受診率が伸び悩む中、県は「とにかく受診してほしい」「自分の健康に明るく向き合ってほしい」との理由から安村さんをメインキャラクターに起用した。任期は10月1日から来年1月31日まで。

県国民健康保険課によると、2022年度の県内の特定健診受診率は37.3%。新型コロナウイルス禍の受診控えによる低下から回復傾向にあるものの、国の目標の60%には届いていない。

◀ 特定健診受診を呼びかける、安村さん(右)と森副知事=県庁

不動産を売却した場合の確定申告は



スマホ申告 × e-Tax提出 がおすすめ！

不動産の売却で譲渡所得（利益）がある場合、確定申告が必要です。

売却（譲渡） した金額	利益（譲渡所得）
	購入金額（取得費） + 売却費用（譲渡費用）

譲渡所得の
計算方法を
詳しく確認



申告が必要な方は、**スマホ** から
確定申告書等作成コーナー へ
アクセス

令和7年1月上旬以降
スマホの入力が簡単になります！

- ✓ 質問形式で入力内容を案内
- ✓ 選択可能な特例の自動表示
- ✓ 税額まで自動計算

e-Tax の 5つのメリット

一度ご利用いただければ、そのメリットを実感！



※提出した日時・内容は
e-Taxのメッセージ
ボックスで確認できます



すでに約70%の方が
e-Taxで申告！



令和5年分 確定申告

裏面もご確認ください

e-Taxに必要なもの

① スマホ（マイナンバーカード読取対応）



マイナポータルアプリを
インストール



iPhoneの方



Androidの方

② マイナンバーカード（次のパスワードも必要です）



- ✓ 利用者証明用電子証明書のパスワード（数字4桁）
- ✓ 署名用電子証明書のパスワード
（英数字6文字以上16文字以下）
- ✓ 券面事項入力補助用のパスワード（数字4桁）

パスワードが分からない場合の対応方法は、
公的個人認証サービスのポータルサイトをご確認ください。



※マイナポータルからマイナンバーカードの電子証明書をスマホへ登録すると
申告書の作成・送信時のマイナンバーカードの読み取りを省略できます！



読み取り
不要

Androidのみ対応



対応機種を確認

▶ スマホ申告の際には、マイナポータル連携の利用が便利♪
（収入や控除の金額が自動入力できます）

- ・収入関係：給与、公的年金、株式の特定口座 など
- ・控除関係：医療費、ふるさと納税、生命保険 など

※ これらに関する証明書の発行主体がマイナポータル連携に対応している必要があります。



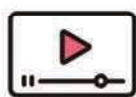
マイナポータル連携に
ついて詳しくはこちら



困ったときは…？

動画で見る確定申告

確定申告書等作成コーナーの操作方法などを
動画でご案内



チャットボット

ご質問したいことをメニューから選択するか、
自由に文字で入力いただくと、AI(人工知能)が
自動回答



税務職員ふたば



・Androidの名称は、Google LLCの商標または登録商標です。

・iPhoneの名称は、米国及び他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。iPhoneの商標は、アイホン株式会社のライセンスに基づき使用されています。



国税庁 法人番号7000012050002

R6.6



奥静岡地域の買い物支援へ タカラ・エムシー

郵便局拠点 配送サービス実証運用

食品スーパーのフードマーケットマムを運営するタカラ・エムシー（静岡市駿河区）は6日、同市葵区の中山間（奥静岡）地域を対象に、同社が参画する楽天（東京）のネットスーパープラットフォームと日本郵便（同）の配送網を利用した買い物支援サービスの実証運用を始めた。人口減少が進み、交通手段や店舗網が限られる地域住民に高い買い物利便性を提供する。

（R6.11.7 静岡新聞）

タカラ・エムシーが楽天全国スーパー内で展開するネットスーパー「マムネットスーパー」で受注した品を日本郵便の配送車で届ける仕組み。買い物客はマムネットスーパー（無料）と日本郵便の会員制買い物サービス・おたがいマーケット（月額990円）に登録後、希望商品をインターネット

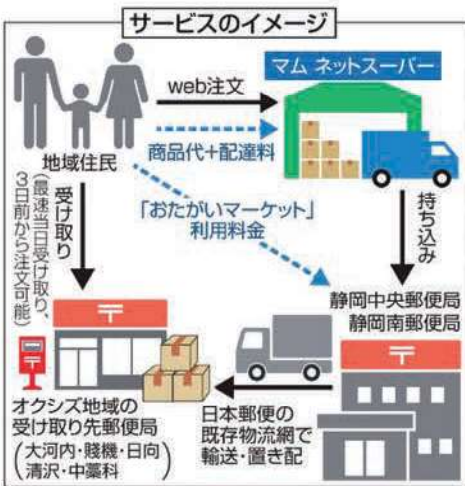


指定した郵便局で注文品を受け取る利用者（静岡市葵区の清沢郵便局）

で注文し、商品代金と送料を支払う。

マム若松店（同区）が静岡中央郵便局または静岡南郵便局に受注した商品を持ち込むと、日本郵便は利用者が購入時に指定した葵区の大河内、賤機、日向、清沢、中蘆科のいずれかの郵便局へと配送。利用者は指定郵便局で購入品を受け取る。注文は3日前から受け付け、当日の午前8時までの受注は当日配送にも応じる。土・日・祝日の受け取りは不可。

6日に同サービスを利用し、清沢郵便局で食品を受け取った同区赤沢の宿泊業鈴木龍士郎さん（38）は「最寄りのスーパーまで車で片道20分以上かかる。自宅近くで受け取れるのは時間的な利点大きい」と喜ぶ。タカラ・エムシーの田海広人広報課長は「オクシズ地域の買い物支援だけではなく、受け取り拠点が地域交流の場になってくれれば」と話す。



自転車でのスマホNG

道交法改正 罰則強化

道路交通法が改正され、11月1日から自転車の危険な運転に対する罰則が強化された。自転車に乗りながらスマートフォンで通話することやスマホやナビの画面を注視することが禁止され、違反したら最大で1年以下の懲役、または30万円以下の罰金が科される。

また、お酒を飲んで自転車に乗った場合、3年以下の懲役、または50万円以下の罰金が科される。自動車の飲酒運転と同様に、お酒を提供した人や自転車の提供者、同乗者らにも重い罰則が科されるため、絶対、違反行為に加担しないほしい。

万が一、3年以内に2回以上危険行為を行なってしまったら、自転車運転講習を受けなければならない。受講しなかった場合、さらに5万円以下の罰金を科されることになる。

自転車走行中の危険行為の厳罰化

これまで	11月1日から
<p>ながらスマホ（ながら運転）</p> <p>走行中、スマートフォンなどを手に持って通話したり、画面を注視したりする</p> <ul style="list-style-type: none"> 県道道路交通法施行細則で禁止 5万円以下の罰金 	<p>罰則を強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 改正道交法で禁止 6か月以下の懲役または10万円以下の罰金 <p>※交通の危険を生じさせた場合は1年以下の懲役または30万円以下の罰金</p>
<p>酒気帯び運転</p> <p>呼気1リットルあたり0.15ミリグラム以上のアルコールを含んだ状態で自転車に乗る</p> <ul style="list-style-type: none"> 罰則は「酒酔い運転」のみ 	<p>罰則を新設</p> <ul style="list-style-type: none"> 改正道交法で禁止 3年以下の懲役または50万円以下の罰金 <p>※酒気帯びと知りつつ自転車や酒類を提供した場合にも罰則あり</p>

厳しすぎると思うかもしれないが、自転車も車の仲間。また、交通事故のうち自転車対歩行者事故の構成率は、近年増加傾向にある。自転車乗用中の死者数の6割超を65歳以上の高齢者が占めているというデータもあるため、「周囲の人と自分の命を守るため」と考え、交通ルールを守ろう。

（R6.11.21 静岡新聞より引用）

2024年11月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
11月5日	本部	第4回 地域活性化委員会	
7日	本部	月例法律相談	(来館相談2件)
〃	静岡	(一社)全国住宅産業協会 全国大会	
8日	本部	第4回 情報提供委員会	
9日	本部	空き家ワンストップ相談会 (Web)	
10日	全国	不動産コンサルティング技能試験	(静岡会場 = 受験者23名)
11日	本部	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
12日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
13日	静岡	取引士法定講習会	(受講者73名)
14日	東京	不動産適正取引推進機構 講演会	
16日	菊川	空き家ワンストップ相談会	
18日	静岡	暴力追放・銃器根絶 県民大会	
〃	三重	中部地区連絡会 役員合同会議 (~19日)	
20日	本部	サポートセンター 取締役会	
21日	本部	県下統一研修会 (Web併用)	(受講者: 来場41名、Zoom 218名)
22日	浜松	西部支部会館内 片付け	
25日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	〃	第2回 中間監査・正副会長会	
〃	〃	正副会長・4委員長 合同会議	(次年度事業計画に係る諮問)
26日	静岡	県に対する「要望書」提出	
〃	〃	日建学院 宅建試験合格者祝賀会	
27日	本部	第3回 県指定講習会	(受講者30名)
〃	神奈川	神奈川県宅建協会 視察訪問	(開業セミナー)
29日	沼津	取引士法定講習会	(受講者94名)
〃	本部	正副会長会	
30日	静岡	専門事業者団体 暮らしの無料相談会	
〃	藤枝	空き家ワンストップ相談会	
〃	御殿場	友好団体 親善サッカー大会	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談9件、電話相談271件)
Webシステムによる取引士法定講習 (11月分)			(受講者53名)

2024年10月 宅建ローン等の実績 (10/1~10/31)

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	67	30	41	138件
		金額	36億8,436万円 (土地2、新築戸建100、中古戸建31、中古マンション5)			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	5	0	5件
		金額	1億1,822万円 (中古戸建1)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	0	1	3件
		金額	4,350万円 (中古戸建3)			



本年も宜しくお願い申し上げます。次号(510号)は、3月のお届けとなります。

宅地建物取引士資格試験

本県合格者は852名、合格率16.9%
(157) (18.4)

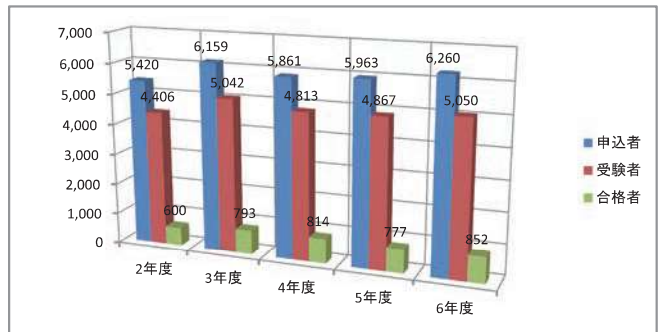
【全国】受験者241,436名 合格者44,992名 合格率18.6%
(49,337) (10,822) (21.9) ()内は講習修了者で内数

本年の試験合格者発表は、11月26日に(一財)不動産適正取引推進機構のホームページにて実施された。

全国データによると、受験者数は、241,436人 受験率は80.1%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ183人増加し5,050人、合格者数は75人増加し852人であった。講習修了者の合格者数は、前年度に比べ5人減少し157人であった。

【表1】過去5年間の本県の受験状況



	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
受験率	81.3	(89.3)	81.9	(87.4)	82.1	(90.8)	81.6	(90.5)	80.1	(89.1)
合格率	13.6	(16.5)	15.7	(18.9)	16.9	(15.9)	16.0	(22.5)	16.9	(21.9)

()は講習修了者

【合否判定基準】 ※ ()は講習修了者

合格者：50問中 37問(45問中32問)以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数

852人(前年度777人、75人増) うち、登録講習修了者 157人(前年度162人、5人減)

②合格率

16.9%(前年度16.0%)うち、登録講習修了者21.9%(前年度22.5%)

【表2】試験会場結果 ※ ()は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)	試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)
プラサヴェルデ	534 (227)	476 (212) <89.1%>	117 (47) <24.5%>	静岡産業大学 藤枝キャンパス	472	358 <75.9%>	55 <15.3%>
キラメッセぬまづ	1,321	1,006 <76.2%>	123 <12.2%>	ホテルクラウン パレス浜松	450	396 <88.0%>	96 <24.2%>
グランシップ	1,220 (360)	1,049 (317) <86.0%>	192 (56) <18.3%>	アクティ浜松 展示イベントホール	1,102	925 <83.9%>	137 <14.8%>
科学技術高校	899	601 <66.9%>	78 <12.9%>	アクティ浜松 研修交流センター	(262)	(239) <91.2%>	(54) <22.5%>
県内合計					6,260 (849)	5,050 (768) <80.7%>	852 (157) <16.9%>