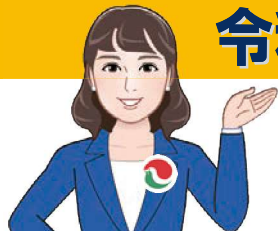


宅建しずおか

令和7年6月より、3支部の事務所が

本部事務局内に移転します！



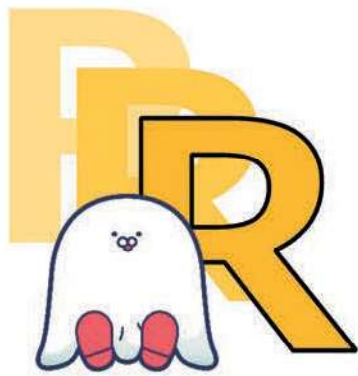
本年5月末日をもって3支部の事務所を閉鎖し、6月より、その事務機能を当協会本部事務局内に移転することとなりました。当初は会員の皆様方に若干ご不便をお掛けするかもしれませんが、組織のスリム化を含め、今後も会員支援事業の充実、業環境の変化への対応を図って参りますので、是非ご理解をお願い致します。(機能移転後も当面の間、3支部体制を維持・運営して参ります)

現行の3支部事務所		支部機能移転後の3支部事務所 所在地	
東部支部	沼津市新宿町2-2 水の杜ビル 5F Tel. 055-925-2211	→	(公社)静岡県宅地建物取引業協会 ・東部支部 ・中部支部 ・西部支部 〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 静岡県不動産会館 3F Tel. 054-246-1511 (本部:代表番号) 後日、各支部個別の電話番号を取得する予定です。 取得でき次第、ホームページに掲載いたします。
中部支部	静岡市駿河区南町 14-25 エスパティオ 4F Tel. 054-204-1885	→	
西部支部	浜松市中央区曳馬 5-17-11 西部不動産会館 Tel. 053-475-0081	→	



浜名湖遊覧船に飛来するユリカモメ (静岡新聞より)

- 2 「スマイミー静岡」情報 **スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ**
- 4 内閣府からのお知らせ **「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバン**
- 5 県不動産鑑定士協会との共同事業 **静岡県不動産市況D I 調査結果**
- 6 取引紛争の事例と解決(売買) **区分所有建物の外壁修繕工事を巡るトラブル**
- 7 取引紛争の事例と解決(賃貸) **タトゥーのある借主との賃貸物件の引渡しを巡るトラブル**
- 8 Topics **相続土地国庫帰属制度、県内 59 件 他**
- 12 特典多数! **アーク引越センターのお引越、見積り無料、最大 30%OFF**
- 13 幸せをずっと、安心をもっと **TOKAIのホームセキュリティ・プレミアム 11**
- 14 賃貸管理業を強力にサポート **全宅管理 入会のご案内 入会特典プレゼント中!!**
- 16 Topics **単身高齢者の賃貸物件への入居が難しい!! 他**
- 22 提携金融機関より **しずおか焼津信用金庫 静岡県労働金庫**
- 24 災害時応急住宅制度にご協力を **借上げ型応急住宅制度の登録会員を募集中!!**
- 26 ㈱宅建ブレインズより **宅建賠は、会員の皆さまを守る保険です!!**
- 28 宅建業法 第 12 条 他 **Stop!! 無免許事業者との取引に注意!!**
- 29 Web 研修のご案内 **Web 研修 開催中!! …今さら聞けない基本のこと**
- 30 必ずご確認ください!! **宅地建物取引業者票の改定、従業者名簿の記載事項の変更**
- 31 Topics **地震の備え進まず 自宅の耐震対応48% 他**



静岡の不動産情報サイト

スマイミー静岡

3月のお知らせ



スマイミー静岡仕様修正のお知らせ

本年、実施されました「レインズシステム」の仕様修正に伴いまして、スマイミー静岡でも幾つか仕様の修正を実施いたしましたので、お知らせいたします。

▶ レインズシステムの修正について〈実施日 2025年1月4日(土)〉

- (1) 売買物件の既存入力項目の必須化
- (2) 物件削除時のメッセージの追加
- (3) 売買物件(専属専任及び専任媒介)の証明書に売主確認画面への二次元コードの追加

▶ スマイミー静岡の修正について〈実施日 2025年1月15日(水)〉

- (1) レインズサイトおよび他サイトの仕様変更や項目の拡充に伴い、入力項目の必須化、エラー制御、新規項目の追加をしました。※下記は追加項目の一部です。

▼「省エネ性能」関連の項目追加

省エネ性能	ラベル	<input type="radio"/> なし <input type="radio"/> 住戸 <input checked="" type="radio"/> 住棟	
	エネルギー消費性能	再エネ	あり
	レベル	プルダウン選択	~ プルダウン選択
	断熱性能	~	
	目安光熱費	~	万円/年

※ハトマークサイト(ハトサボBB)、at home及びATBBへは、最小値のみ連動対象
※LIFULL HOME'Sに「省エネ性能ラベル」を画像付で掲載する場合、表示される全項目入力必須

- ▶ 画像登録&修正ページに
「省エネ性能ラベル」画像
の項目追加
〔売住宅、売マンション、
貸居住用、貸戸建〕

省エネ性能ラベル画像

画像未登録

画像登録

画像種別 省エネ性能ラベル

画像コメント



(2) 物件登録する際に、各項目転送先サイトがわかりやすくなるよう、転送先のアイコンを新たに設置しました。(スマイミー静岡の登録項目のうち、転送先サイトの仕様によっては連動しない項目があるため、それを可視化しました)

▼「基本情報」「条件等」タブ ※画像はイメージです。

種目 【必須】	R H L A	<input checked="" type="radio"/> 売土地	<input type="radio"/> 借地権譲渡	<input type="radio"/> 底地権譲渡
物件名	L A	物件名	<input type="text"/>	
	L A	区画No等	<input type="text"/>	
<input type="checkbox"/> スマイミー静岡及び各連動サイトで物件名・区画No等を一般公開する				

R … レインズサイトに表示される項目 **H** … ハトマークサイトに表示される項目

L … LIFULL HOME'S サイトに表示される項目 **A** … at home サイトに表示される項目

▼「設備等」タブ ※画像はイメージです。

各選択項目の後ろに転送先ロゴを表示します。

水道・排水	<input type="checkbox"/> 上水道	R H A	<input type="checkbox"/> 下水道	R H A
	<input type="checkbox"/> 浄化槽	R H A	<input type="checkbox"/> 汲取	R H A
	<input type="checkbox"/> 側溝	R H A		

(3) 項目のカテゴリー分けや並べ替えの見直し、レイアウトの変更を行い、より選択項目が見つかりやすくなるよう変更しました。

※ 仕様の変更に伴い、物件を更新する際(再登録・修正・成約)にエラーが発生する可能性がございますので、ご了承ください。



建築物の省エネ性能表示制度に関しては、国土交通省が専用のサイトを作成しています。「(一社)住宅性能評価・表示協会」のHPに公開されている「自己評価ラベル・評価書作成プログラム」についても掲載されています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

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



≫≫ 内閣府からのお知らせ

「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバンについて

令和6年12月20日(金)に重要土地等調査法の届出制度に関するキャラバン(周知活動)を実施しました。

重要土地等調査法では、重要施設の敷地の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域を注視区域・特別注視区域として指定し、区域内の土地等では機能阻害行為が行われることを防止するため、それらの土地等の利用の状況を把握する調査を行います。

特別注視区域内では、面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。宅地建物取引業者の皆様におかれましては、特別注視区域内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。届出様式や記載要領はホームページの「届出について」のページ (<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/todokede.html>) に掲載しておりますのでご確認をお願いいたします。

○「重要土地等調査法の届出制度」に係るキャラバン 実施概要

日時	令和6年12月20日(金) 14:00~15:30
場所	アクトシティ浜松 研修交流センター401会議室
対象	静岡県宅建協会及び全日静岡県本部の所属会員(合同開催)
実施形式	対面+オンライン
実施内容	①取組みの趣旨説明 ②業界向け動画の放映 ③質疑応答 等



○「静岡県内の特別注視区域」 ※令和6年12月(キャラバン実施時点)

(売買等の当事者は届出が必要、宅建業者は重要事項として説明が必要)

・浜松基地(浜松市) ・御前崎分屯基地(御前崎市)

※売買等の対象となる土地・建物が上記特別注視区域に含まれるかどうかについては内閣府ホームページをご確認ください。なお、重要土地等調査法に基づく注視区域・特別注視区域図に関し、届出を行う利用者の利便性の向上を目的として、令和6年6月26日(水)より、「重要土地ウェブ地図」を公開しておりますのでこの機会にご活用ください。

内閣府ホームページ

URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>
または「内閣府 重要土地」で検索



問い合わせ先

内閣府重要土地等調査法コールセンター
電話番号 0570-001-125(平日 9:30~17:30)

重要土地ウェブ地図(内閣府ホームページ内)

URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html#kuikishiteiichiran>

不動産鑑定士との共同事業！

静岡県不動産市況 DI 調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会は、静岡県の後援のもと、協同して『静岡県不動産市況DI調査』を年2回実施している。2024年10月1日を基準とし、過去半年間の「実感値」とこの先半年間の「予測値」を発表する。

DI 調査とは何か？

現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数。経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となる。

〔実施時期 2024年10月。発送社数1,000社。有効回答数500社〕

(1) 「地価」動向。2024年10月の実感値と、半年後の予測値

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-14.8	-20.4	-11.1
②伊豆・田方地域	-30.8	0.0	0.0
③沼津・三島地域	2.8	3.1	-1.6
④北駿地域	7.5	-6.0	-4.2
⑤富士・富士宮地域	-0.9	-8.0	-8.7
⑥静岡地域	30.8	17.0	9.8
⑦志太地域	6.7	8.3	2.8
⑧榛原地域	-9.4	-15.0	-10.0
⑨東遠地域	-14.5	-8.0	-6.0
⑩中遠地域	-1.7	-3.1	-8.1
⑪浜松地域	17.7	19.7	14.5
⑫全県	7.1	4.8	1.9

地価動向においては多くの地域のDI値がマイナスとなっている中で、⑥静岡、⑪浜松等のプラスで全県値がプラスとなっているが、それぞれ実感値や予測値が悪化しており注意が必要だ。

(2) 「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-32.1	-27.3	-15.4
②伊豆・田方地域	-37.5	-8.3	-7.1
③沼津・三島地域	-8.7	-17.8	-17.7
④北駿地域	-20.0	-42.1	-21.1
⑤富士・富士宮地域	-40.2	-35.4	-27.3
⑥静岡地域	-16.7	-19.7	-24.2
⑦志太地域	-36.1	-8.0	-23.1
⑧榛原地域	-33.3	-3.8	-16.7
⑨東遠地域	-20.0	-3.8	7.1
⑩中遠地域	3.6	0.0	-13.6
⑪浜松地域	-4.0	-15.1	-17.4
⑫全県	-17.8	-18.6	-19.1

分譲地等においては実感値・予測値ともに悪化している。⑨東遠の予測値はプラスに転換しているが、⑩中遠は令和6年4月の実感値でプラスであったものの、10月にはゼロ、令和7年4月の予測値ではマイナスに転換している。

(3) 「仲介」取扱件数の動向

	令和6年4月1日実感値	令和6年10月1日実感値	令和7年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-5.6	-10.0	-1.9
②伊豆・田方地域	-9.1	-25.0	-5.0
③沼津・三島地域	-6.7	-9.3	-13.9
④北駿地域	-12.5	-42.1	-18.2
⑤富士・富士宮地域	-25.5	-25.6	-20.4
⑥静岡地域	-0.7	-11.9	-14.0
⑦志太地域	-14.8	-15.2	-12.9
⑧榛原地域	-39.3	-22.2	-30.6
⑨東遠地域	-29.3	-18.8	-8.7
⑩中遠地域	-3.8	-14.3	-19.0
⑪浜松地域	4.4	-8.7	-3.8
⑫全県	-8.2	-15.0	-12.6

仲介取扱件数では実感値は⑧榛原、⑨東遠以外の地域では軒並み悪化している。予測値では改善傾向にある地域もあるものの、県下全域でマイナスとなっている。

(4) 「マンション販売」取扱件数の動向

その他の市況としてマンション販売取扱件数DIが示されているが、県下での実感値はほぼ横ばい、予測値は若干悪化している。

これらの調査結果は「静岡県不動産鑑定士協会」のHPにより詳しく情報が公開されている。興味のある方は下記QRコードからチェックしてもらいたい。また、DI調査は鑑定士協会が選定した当協会の会員にアンケート調査を依頼し、その回答を基に作成されている。今後ともより正確な指標を作成するためにアンケートへの協力をお願いしたい。





引渡された区分所有建物の外壁に修繕工事が必要なことの説明を 売主が怠った等とする買主の損害賠償請求が棄却された事例

事案の概要

令和元年7月、Y（被告・宅建業者）は、都内に所在する昭和53年築の7つの区分所有建物からなるRC造5階建の建物（本件ビル）にある3つの区分所有建物（土地共有持分を含む・本物件）をAから取得した。その際にAがYに交付した物件状況報告書には、本件ビルでは過去に雨漏りがあったが平成27年頃に修繕済みであり、現時点では漏水及び浸水等の被害はないと記載されていた。また、本件ビルでは慣習により共有持分の過半数を有する者が管理組合理事長及び管理業務者を務めることとされており、YはAからその地位も引き継いだ。

同年10月の台風襲来時に、本件ビルで本物件とは別の区分所有建物（a号室）に雨漏り（当該雨漏り）が発生した。Yは予めから本件ビルの修繕工事を依頼していた施工業者Bに依頼し、a号室上階のサッシ周りのコーキング工事等を行った。またその頃、BはYに本件ビルの外壁修繕工事の見積書を交付したが、これは以前BがAに交付していたものと同内容のものであった。

その後、Yは本物件を売却する方針とし、宅建業者Cにその媒介を依頼し、Cからその紹介を受けたX（原告・宅建業者）は、購入の検討を始めた。

同年11月、YはCに、本件ビルでの当該雨漏りについては、a号室やその上階サッシ周りのコーキング劣化によるものと思われるもので、これをXにも連絡するよう依頼した。これに対してXはCを通じて、Bからの報告書等はないか、またその原因はBが断定したものかを照会したところ、YはCを通じ、報告書は受領しておらず、Bの現地確認と居住者からのヒアリング結果によるもので、Bから外壁修繕工事が未実施であり断言はできないとも聞いている旨を返答した。

同年12月上旬、Cの媒介により、XとYの間で本物件の売買契約（本契約）が締結され、同月下旬、XとYの間で決済と引渡がなされ、管理組合理事長及び管理業務者もYからXに引継がれた。

【本契約概要】

- ・ 売買金額：1億5800万円
- ・ 売主は本物件の隠れた瑕疵について一切責任を負わない。
- ・ 令和元年10月の台風襲来時に建物全体に漏水があり、管理組合の費用負担でその修繕工事がなされる予定であること、本物件建物には老朽化による劣化箇所があることを買主は確認・了承の上本物件を買い受ける。

その後Xは、BがYに外壁修繕工事の見積書を交付していたことを知ったこと等から、令和2年6月に、本件ビル共用部分に亀裂等の瑕疵があり、またYにはこれについての説明義務違反があった等として、外壁修繕工事費用の一部（持分相当）として370万円余の支払いをYに求めたものの、Yがこれを拒否したため、同年12月にその支払いを求めて本訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。（本契約の目的物に瑕疵があったか否か）

Xの主張する本件ビル外壁の亀裂が、売買対象物である本物件の利用に支障を生じさせているとは認められず、これを本契約の目的物の瑕疵とみる余地はない。

また、本件ビルの築年数や、Xは本件ビルには老朽化等による劣化箇所があることを了承の上で買い受ける契約とされていたことからすれば、それらの亀裂が存在することが、通常品質を欠いていたものとも言えない。

（Yに説明義務違反があるか否かについて）

a号室は本契約の売買対象ではないことから、当該雨漏りについてYが当然説明すべきものにはあたらないものの、これについてXがYに照会したことから、Yは把握している情報に基づきXに回答する義務を負う。

Xは、YがBから受けた説明により、外壁修繕工事をしなければ漏水が止まらないと認識していた旨を主張するが、Bの証言からすれば、当該雨漏りは外壁修繕工事をしなければ止まらない可能性がある旨の説明をBがYにしていたことは認められるとしても、Bが当該雨漏りの原因が外壁にあると断定していたとまでは認めがたく、BがYに交付した外壁修繕工事の見積書は、以前BがAに交付したものの宛先を変えたものでしかなく、Yは外壁修繕工事が必須であると認識していたとは言えない。また、a号室上階のサッシ周りコーキング工事実施後の降雨時にa号室で雨漏りは確認されなかったことからしても、Yが当該雨漏りには一応の対処がなされたものと考えたとしても不合理ではない。

（結論）

よって、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



借主にタトゥーがあることを理由に賃貸物件の引渡しを拒んだ 貸主に履行遅延による損賠賠償支払いを命じた事例

事案の概要

X(原告)は、令和3年8月1日、X代表者及びその家族が居住する目的で、Y(被告)との間で、本件建物につき、賃料を月額55万円、期間を令和3年9月1日から令和5年8月31日までの2年間とする約定で、建物賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

Yは、本件賃貸借契約締結後、X代表者にタトゥーが入っていることを知り、令和3年8月28日、A(仲介会社)の担当者と共に、タトゥーの取扱いについて話し合うため、Xの代表者と面談した。X代表者は、これまで賃貸していた物件でタトゥーについて文句を言われたことはないが、タトゥーが露出しないよう努力はすること、ただし、不可抗力等はあるため、タトゥーが露出することが絶対ないことまで保証することはできないことなどを述べた。

Yは、令和3年8月30日頃、Xに対し、弁護士を通じ、X代表者の腕にタトゥーが入っているという理由で、本件建物の鍵の引渡しを拒否する旨を連絡した。これに対し、Xは、令和3年9月2日頃、Yに対し、弁護士を通じ、本件建物の鍵の引渡しを求めた。

Yは、令和3年9月3日付けの文書で、Xに対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をするともに、本件賃貸借契約を錯誤取消する旨の意思表示をした。Xは、Yが本件建物を引き渡さなかったことから、令和4年3月30日、Yに対して、履行遅滞を理由として、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

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。

(1) 錯誤取消しの可否について

Yは、Xが反社会的勢力の人物であると疑われるような人物ではないとの錯誤がなければ、Xとの間で本件賃貸借契約を締結しなかったと推認することはできる。しかし、Yは、タトゥーが入っていることなどにより、反社会的勢力であると疑われる人物を排除する旨の契約条項を定めたり、賃借人又は居住者の属性や人物像に対する照会等を行ったりするなどの対応に出していない。

また、X代表者においては、第三者からの主観的評価によって、賃貸借契約の締結自体を拒絶されることまで予見していたとは認められない。これらの事情に照らすと、X代表者が反社会的勢力であると疑われる人物ではないというYの錯誤は、当事者の意思解釈上、これが法律行為の基礎とした事情となっていたとは認められず、本件賃貸借契約を錯誤取消することはできない。

(2) 本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除の可否

Yは、X代表者にタトゥーが入っていることは、本件賃貸借契約の禁止事項に該当すると主張するが、これは、タトゥーを入れること自体を禁止するものではない。また、Yは、本件マンションが高級マンションであることを前提に、居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させるとか、悪評が広がるなどと種々主張するが、いずれの主張も十分な証拠や経験則による裏付けがあるとはいえない。したがって、本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除をすることはできない。

(3) 告知義務違反に基づく契約解除の可否

Yは、本件マンションが高級マンションであること、タトゥーが多数人に畏怖感、嫌悪感を与えることからすると、賃借人には、信義則上、タトゥーがあることについて賃借人に告知する義務があると主張する。

しかし、情報提供義務ないし告知義務が認められるのは、その情報を提供することが信義則上求められるような事情がなければならぬ。そして、Yのいずれの主張も、タトゥーをしていることを告知する義務を基礎付けるものとはいえない。また、居住者の中には、タトゥーに対する畏怖感、嫌悪感を持つ者がいることは想定されるが、他方で、共用部分等における他の居住者等に対する配慮の方法は様々考えられ、X代表者としてもタトゥーの露出に対する配慮を求められた場合には当初からこれに応じる意向があったことから、タトゥーの存在を告知すべき事情とするものとはいえない。さらに、X代表者が自らにタトゥーが入っていることを殊更隠すような態度をとっていたとは認められず、X代表者において自らにタトゥーが入っていることを積極的に告知しなければならないと認識する契機があったともいえない。

以上によれば、Xは、タトゥーがあることをYに告知する信義則上の義務があるとはいえないというべきであり、告知義務違反に基づく契約解除をすることはできない。

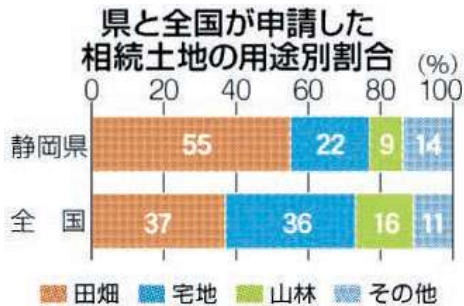
(4) 結論

Yには、本件建物の引渡しを遅滞したという債務不履行があり、Xの解除の意思表示により、本件賃貸借契約は解除されたと認められるから、Yは、Xに対し、解除に伴う原状回復義務として、受領した賃料、敷金及び礼金の合計220万円等の返還義務があり、かつ債務不履行による損害賠償として、発注済の家具配送料、仲介手数料、保証委託料の合計約85万円等の支払義務を負うことになる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

相続土地国庫帰属制度 県内利用実績59件 (24年10月末)

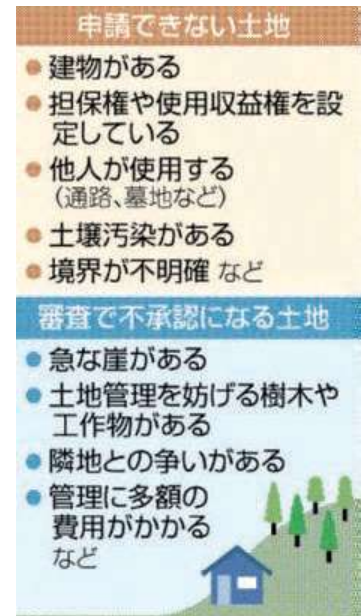
■相続した土地の所有権を条件付きで国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」の利用の申請があった県内の土地のうち、国が引き取ったのは2024年10月時点で59件(全国は973件)になることがわかった。田畑が多く宅地がこれに次ぐ。(静岡新聞2024. 12. 13)



●同制度は、管理や利活用が難しい相続土地が登記をしないまま放置され、公共事業や民間の取引に支障を及ぼすなどの「所有者不明土地問題」への対策として24年4月に導入された。県司法書士会の原田研次副会長は「制度の導入前から不要な相続土地の相談は多かったが、これまでは不可能だと説明していた。他の財産も含めて相続放棄を選

ばざるを得ないケースもあった」と振り返り、国が条件付きとはいえ土地を引き取る制度ができたことは画期的だった」と評価する。県司法書士会は同制度の施行時から周知に力を入れ、昨年4月に全国に先駆けて同制度に特化した相談会を開催している。

◆一方で国が引き取る土地には条件があり、建物がある土地や担保権が設定された土地、土壌汚染、境界が不明確な土地などは申請できない。崖地や土地管理を妨げる工作物がある土地なども不承認となる。所有者の手放したい土地の多くは崖地を含む山林など管理が難しい土地とされる。原田副会長は、「本当に管理に困っている人ほど、申請する前の相談時に諦めたり、制度を利用できなかつたりする。国庫帰属という選択肢ができたことには意義があるが、あらゆる土地にどう対応するかは、検討の余地がある」と話した。



国が引き取らない相続土地の例

空き地 国の審査が通り 引き取ってもらえた事例

●^{もみやま}榎山さんの土地は愛知県美浜町の南知多道路美浜 I C 近くにある。雑木に囲まれた約200㎡の空き地。地目は「田」だが、使われたことはなかった。地域の決まりに従い、父は草刈りを欠かさず、夏場は月2回ほど手入れに通った。榎山さんは3姉妹の長女、父が亡くなれば自分たちが相続人となるため、不動産屋に行ったが「この土地は売れないので買い取れない」と門前払い。そこで、注目したのが「相続土地国庫帰属制度」。審査手数料は土地1筆につき14,000円。引き取りが決まれば10年分の土地管理費にあたる20万円(基本)を納める。「持ち続ける不利益を考えれば、お金を払っても手

放したい」。土地は農業用水の管理費を負担する設定になっていたため、関係機関にかけあって解除。公図を基に、父娘で土地を測って、ホームセンターで買った目印の杭を打った。隣接する土地所有者計6人に挨拶に行き、境界確認の協力も得た。草刈りを続けた父が土地の状況を把握していて、隣地の所有者全員が町内に住んでいたのが幸いだった。書類の準備に4か月かかり、昨年9月に申請、今年3月に認められた。「大変だったけど、頑張ったかいがあった。あの土地を手放せた喜びと達成感でいっぱい」と語る。法務省によると、昨年11月末時点での国庫帰属制度の申請は3008件。

審査結果が出るまで8か月ほどかかるとされ、引き取ってもらえたのは1089件に上る。一方、



中央の平らな部分の土地を国に引き取ってもらった（愛知県美浜町で）＝榎山さん提供

建物が残っている、境界が明らかでない、抵当権がついているといった土地は対象外で、申請却下が51件あった。審査で不承認になったのも43件。「土砂崩れや鳥獣被害の対策など、管理にコストがかかると判断した土地は原則、引き取れない」と説明する。手続きは司法書士や行政書士に依頼できる。費用は土地の広さなどで異なるが20～60万円が目安。

■売却できない土地でも、無料ならもらってくれる人も意外にいたので、まずは隣地の所有者に声掛けする。それがダメなら国庫帰属制度を検討する流れになる。放置して土地が荒廃すると、不法投棄等で周囲に迷惑がかかり、所有者が責任を問われかねない。後回しにせず、専門家に相談すべきだ。（読売新聞 2024. 12. 18）

相続登記 放置すれば権利関係がこじれ処分困難に

■東京都の男性(47)は、郷里の滋賀県内の空き地のことで悩んでいる。もともと父方の祖父母宅があった場所。20年以上前に祖父母が亡くなって空き家となり放置状態だった。男性は年老いた父(82)に代わって固定資産税を納めていた。2年ほど前、自治体から、建物の解体・撤去を求められた。その際に調べて判明したのが、建物は曾祖母、土地は祖父の名義のまままだということ。男性は戸籍をたどって相続関係を調べ、現在の法定相続人が父と伯母、その娘であるいとこの3人だと分かった。建物の解体・撤去には相続人全員の同意が要る。ただ、父は自分で手続きできる状態ではなく、伯母といとは疎遠で連絡先も知らない。困り果てて、自治体から伯母側に連絡をとってもらい、ようやく取り壊しの同意を取り付け、空き家は撤去できた。だが土地は残ったままだ。更地になったとはいえ、草刈りなどの管理も負担になる。今までのやり取りで不快な思いをしたため、伯母たちとの交渉はこれ以上は困難。「空き地の固定資産税を払い続けるしかないのか」と頭を抱える。

●土地の名義変更には通常、相続人全員の同意が要る。所有者の死後、時間が経過してその相続人も亡くなれば、その人の配偶者や子どもに権利が受け継がれ、相続人が増えていく。時間が経てば

相続人の所在が分からなくなったり、高齢化で判断能力が低下する恐れも増す。その結果、土地が放置され、所有者不明となるケースも考えられる。

相続登記の義務化 違反すれば10万円

●昨年4月から、相続される土地や建物について、取得を知った日から3年以内に名義の書き換えを法務局に申請することが義務づけられた。それ以前に相続した分も対象となる。相続人が複数いる場合は、遺産分割協議を行った上で誰が所有者かを決め、法務局に登記申請する。協議が整わないなど、登記できない事情がある場合は、「相続人申告登記」という一時的な登録手法も設けられているが、手続きを何もしないと、10万円以下の過料を科せられる可能性がある。（読売新聞 2024. 12. 20）



団地暮らしの魅力再発見 第3次団地ブーム到来か

■昭和時代の団地は、設備や間取りに少々のお古さや不便さがあっても、工夫して住む楽しさがあるという。若い世代の住み替えに注目。(読売新聞2024.11.19)

若い世代 古い間取り・設備も工夫

●大野祥子さん(57)は、京都市内にある築約50年の団地の3DKに住んで18年になる。今は一人暮らし。4年前のコロナ禍の時に部屋を一気に整頓した。畳敷きの6畳2間と板張りの8畳のダイニングキッチンを仕切るふすまを全て外し、風も光も通りやすい一続きの空間にした。「昔ながらのグレーの柱や青いタイル張りのキッチンは今ではむしろおしゃれに感じる。一見、シンプルで無機質の部屋には、好きなアンティーク家具や観葉植物が似合うとわかった」と話す(写真右)。

◆団地ファンサイト「公団ウォーカー」運営者で「日本懐かし団地大全」(辰巳出版)の著書がある照井啓太さんは、「コンパクトな間取りや無駄のないデザインなど機能的な団地の魅力が見直されている。室内も日当たりが良いなど住空間の心地よさが再評価されている」と指摘する。現在は3回目の団地ブームといわれ、ファミリー層を含む20～30代の若い世代がけん引役になっている。「持ち家の購入に関心がない、定住にこだわらないなど、住宅の価値観が変化している。自分らしい住まい方を求める人に魅力的に映る」と照井さん。

古い間取り・設備も工夫次第で

●静岡市内の築約60年の団地で夫(27)、長男(2)と暮らす「なな」さん(26)は、出産を機に仕事を辞め固定費を節約するため団地に住み替えた。リノベーション済みの3DKで、「外廊下など共用部分の古さは気になる」と言うが、心地よく暮らすヒントをSNSで探したりして自分たちらしい暮らし方を見つけた。「工夫次第で暮らしが楽しくなる。家族と部屋が共に成長していく感じです」。例えば、押し入れはふすまを外し、上の段は立っても座っても使えるデスクとして使うことにした。狭い玄関の姿見はダイニングに移し、食事から出掛ける支度まで1か所で済み、時短が実現した。「ライフ



▲大野さんの住まいは、ふすまを取り払った広々とした空間で、畳や柱も手を入れずそのままにしている。

スタイルを自分で作れるのがよい」と笑う。

独居高齢者同士が 緩やかに支え合う

◆団地は敷地内に公園があるなど住民のつながりがほどよくある。「一人住まいの高齢者が増えた結果、同世代でつながるようになった」と話すのは、漫画家の斎藤なずなさん(78)。大型団地の多摩ニュータウン(東京)に住んで40年。10年ほど前に夫を亡くしてからは一人で暮らす。近隣の入居者と声を掛け合ったり、おかずのやりとりをしたり、緩やかに支え合って生きている。鍵を預けられるような知人もいる。「悩みがあっても共有できる。いざという時に助け合える関係性ができました」と言う。照井さんは、「今後は広場など屋外の空間を使いこなして、近隣の住民との人間関係を築き直そうとする人が若い世代を中心に出てくるだろう。団地暮らしは新しいライフスタイルとして定着する可能性がある」とみている。

賃貸マンションの共用部などで 入居者同士交流

■建物の共用部や併設のカフェなどで、入居者同士や地域住民との交流を積極的に行うマンションなどが人気だ。周囲とのつながりが希薄になりがちな賃貸住宅でも交流を広げられる点が受け入れられている。(読売新聞2024. 11. 19)

共有スペースなどでイベント開催

●「トリック・オア・トリート!」。昨年10月下旬、川崎市のマンション「フロール元住吉」で行われたハロウィンイベントでは、仮装した親子連れ16世帯が共有スペースで記念撮影を楽しんでいた。その様子を見守るのが常駐する管理人「^{もりびと}守人」の中村優希さんだ。企画した入居者の尾崎ちささん(36)は、「守人さんが声掛けなどをしてくれて交流の輪も広がり、今年で3回目。皆が楽しそうでよかった」とほほ笑んだ。この建物は神奈川県住宅供給公社が2020年、古い団地を6階建て総戸数153戸の賃貸マンションに建て替えた。これまでも同公社が運営する賃貸住宅で、交流イベント開催などの取り組みを行ってきたが、「参加者が固定される」などの問題があった。そこで同マンションでは、コミュニティ作りなどを専門とする企業「HITOTOWA」(東京)に管理人業務を委託し、入居者同士の交流を後押しする。取り組むのはマンション内だけではなく、地域全体に溶け込むコミュニティ作りだ。この日はマンション内で併設されたカフェでも連動イベントを実施。地域の親子連れも参加してバルーンアートなどを楽しんだ。同公社の担当者は「マンション内外の人とふれあえる



▲川崎市の賃貸マンション「フロール元住吉」で

仕掛けが孤立の緩和や安心感につながれば」と期待する。

隣人交流型賃貸マンションに人気

◆不動産会社「グローバルエージェンツ」(東京)は「ソーシャルアパートメント」と名付けた隣人交流型賃貸マンションを全国で約50棟運営している。同社によると、10年前の2倍近くに棟数を増やしており、平均稼働率が95%と高い水準で推移する。昨年7月には、入居者間だけでなく、系列物件の入居者とも趣味を通じてつながることができる専用アプリの新機能も公開した。

「共助」へ 地域にも輪を広げる

●リクルートの不動産・情報サイト「SUUMO」副編集長の佐々木綾香さんによると、交流を重視した賃貸住宅は「コミュニティ賃貸」などと呼ばれ、他者との交流が難しかったコロナ禍を経て、地域の顔見知りを作ることや周囲との交流の重要性を感じる人が増えているのでは」と話す。また、近年の防災意識の高まりから、賃貸住宅でも共助の必要性が認識され、入居者同士だけでなく、地域内での交流も重視される傾向があるという。

なじめるか 内見やイベントで判断

■コミュニティ賃貸への入居を希望する単身者や家族もいる一方で、入居後短期間で退去する例もある。日管協理事でコミュニティ賃貸に詳しい榎和志さんは、「内見やイベントがあれば参加し、自分がそこになじめるか、冷静に判断を」と指摘する。また、一般の住宅にはないサービスを提供する場合、その分を家賃や共益費に上乗せしている例もあるので注意したい。「色々な人がいるので、様子を見ながら、少しずつ交友を広げたほうがうまくいくことが多い」と榎さん。ゴミの出し方や共用部の使用法などのマナーを守ることもコミュニティに受け入れられる基本条件だ」と語る。

会員 様へのお知らせ

サポートセンターはアーク引越センター(株)と業務提携しています!!



お客様への特別特典

①ダンボール
最大50枚無料



②ハンガーBOX
無料レンタル



③アーク自慢の
オリジナル包材使用



④様々な引越
プランのご案内



⑤建物は責任を
持って養生(保護)



⑥インターネット環境
無料診断



⑦アーク専用
トランクルーム



⑧エアコン工事などの
電気工事



引越料金最大30%OFF!!!



お見積もいは無料なので、ぜひ一度ご連絡を!

〒422-8034 静岡市駿河区高松2-3-30

静岡支店 開発営業部 【担当 益田】

☎ 050-3541-5335 FAX 050-3386-7321

 **0120-03-0003**



お引越しのこと。ちゃんとかがえるなら
やっぱり0003のアークだね!!

0003 ちゃんとしたお引越し
アーク引越センター





幸せをずっと、安心をもっと。
24時間、365日。「万が一」の時でも、安心セキュリティシステム。
TOKAIセキュリティサービス

ホームセキュリティ

Premium Eleven プレミアム11

機能性、操作性を高めた、TOKAIセキュリティの最高機種。
高品質なセキュリティ機器でご家族の安心を守ります。

- ブロードバンド対応なら **通信料無料**
- モバイル回線対応
- お客様のご要望に合わせて、プランを作成し、お見積もりいたします



機器お買取
プランでも、
セキュリティ機器
**11年間の
無料保証**

ライフスタイルに合わせて 選べる安心プラン。

機器をレンタルして、初期費用の負担を抑えることのできる「レンタルプラン」、
機器をお買い上げいただくことで、月々の費用を抑えることのできる
「お買取プラン」の2つにご契約プランがあります。



お買取プラン

月額料金: **3,828円** / 月 (税込)

初期費用: **275,000円** (税込)

※初期費用は設置機器の個数により異なります。

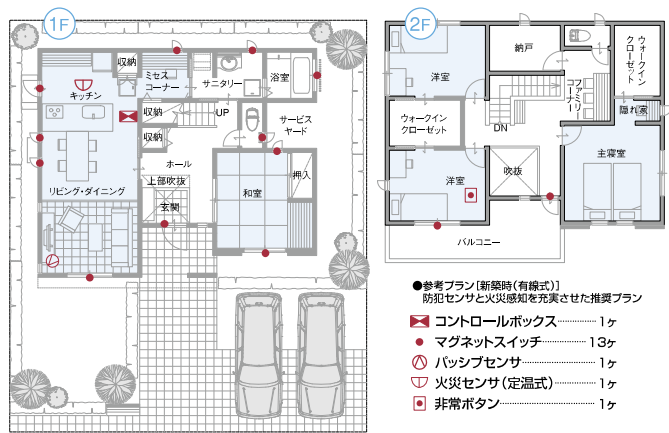
レンタルプラン

月額料金: **8,030円** / 月 (税込)

初期費用: **0円**

※レンタルプラン月額費用は設置機器の個数により異なります。

※金額は参考価格となります。詳細はお問い合わせ下さい。



- 参考プラン【新築時(有様式)】
防犯センサと火災感知を充実させた推奨プラン
- ☒ コントロールボックス.....1ヶ
 - マグネットスイッチ.....13ヶ
 - ⚠ バッシブセンサ.....1ヶ
 - 🔥 火災センサ(定温式).....1ヶ
 - 🔴 非常ボタン.....1ヶ



お問い合わせは
サポートセンターまで

株式会社 静岡宅建サポートセンター

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館) TEL.054-248-1537 FAX.054-248-2724

「住まう」に、
寄りそう。



業界最大の組織力!!

賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

『全宅管理』 入会のご案内



全宅管理が選ばれる3つの理由



全宅管理HP ▶

理由その1 お手頃な費用だから継続して加入できる 月額2,000円(年払)で下記の多様なサービスが利用可能。

理由その2 豊富な研修(インターネットセミナー)※750種類以上

▶ 賃貸不動産を扱う上で必要となる、「原状回復」「修繕」「敷金」「連帯保証」「相続」「定期借家契約」「賃貸住宅管理業法」「人の死の告知に関するガイドライン」「インボイス」等、実務に役立つ内容をご用意。

理由その3 多種多様な悩みを解決するツール ※下記参照

お悩み

提供サービス・解決できること

▶ 法律に則した契約書を
一から作るのが大変



全宅管理の入会メリット紹介▶

▶ 賃貸管理に関するトラブルを弁護士に相談したいが、お金も手間もかかるので大変

▶ 管理業に関する最新情報を更新するのが大変

▶ 業務効率化を進めて、残業・負担を減らしたい
▶ 夜間・休日の入居者からの問合せを減らしたい
▶ オーナーに提案できる商材が欲しい
▶ 管理戸数を拡大したい/空室率を下げたい

▶ FC店で行っているようなお客様の来店促進策を行いたい、自社で行うのが難しい

▶ 250種類以上の最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供
⇒ 一から契約書等を作成する手間が省ける
⇒ 弁護士監修の書式の為、安心して利用可能
⇒ 「賃貸住宅管理業法」で義務付けられている書式も一式提供

▶ 賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談を実施

▶ 年4回発行の会報誌や月2回配信のメルマガ、その他、ホームページ等で賃貸管理に関する最新情報を提供
⇒ 全宅管理からの情報を受け取るだけで、情報を更新できる

▶ 全宅管理が厳選した提携企業商品(有償)を利用することで、御社の様々な課題を解決



提携企業商品のご紹介▶

▶ 全宅管理では、自社では難しい来店促進キャンペーンを組織として実施 (R5年度実績:TverでのCM放映200万回再生・来店者へのクオカードプレゼントキャンペーン等)

入会特典

全5種プレゼント中!

2025年3月31日入会受付分まで

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」



特典2 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)



特典3 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)



※その他「賃貸管理業実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開



「全宅管理のぼり・フラッグ」
贈呈中!

賃貸管理業を強力にサポート!

宅建協会新入会員 応援プロジェクト!

2024年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会現会員 全宅管理サポーター制度!

2024年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。

■ ご入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス (FAX: 03-5821-7330) にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より年会費等のお振込み等、その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 月額 2,000円(年払)※年度途中の入会の場合、入会申込書提出月の翌月より会費(月割)が発生いたします。



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330

HP: https://chinkan.jp/ e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 🔍 で検索

年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申し込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商号	() 都・道 府・県 宅地建物取引業協会会員		
宅建業免許番号	大臣・() 知事 () 第 号		
有効期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
フリガナ	フリガナ		
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は <input type="checkbox"/> に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数 名 (兼任含む)		
年 月 日			
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿			
<h2>誓約書</h2>			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。			
商号： _____		代表者（自署）： _____	

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

※以下はわかる範囲でご記入ください

組 織	個人・法人(資本金: 円)	店 舗 数	店 (本店含む)
企 業 設 立	年 月	賃貸管理業の開始	年 月
管 理 受 託 数	居住用: 棟	事業用: 棟	戸
賃貸住宅管理業 登 録 制 度	登録済み ・ 未登録 ※登録済みの場合、ご記入下さい。	登 録 日 年 月 日 登録番号: 国土交通大臣 () 第 号	

[全国] 単身高齢者の賃貸物件への入居が難しい!!

■家探しに苦勞する単身高齢者が増えている。万一のときに頼れる人(相続人、保証人、緊急連絡先) がない点を敬遠する大家が多いためだ。(日本経済新聞 2024. 12. 29)

単身高齢者には部屋は貸さない!

●「紹介できるお部屋はありません」。東京都港区の男性(88)は不動産業者の言葉に驚かなくなっていた。24年夏から物件探しを始め、複数の業者を回ったが、気に入った物件があっても契約まで至らない。男性が貯金通帳を見せて家賃滞納はないと言っても業者の渋い顔は変わらない。死亡時や認知症になった場合の引受先がないことが大きな理由だ。ある物件では、緊急時に連絡が取れる70歳以下の連帯保証人を求められた。「そんな年下に頼れる知り合いはいないのに…」。最終的には縁があった個人免許の宅建業者が紹介してくれた物件に決まったものの、家探しに4か月間を費やした。

◆昨年12月中旬に都内のアパートに入居した男性(73)は「引っ越しがこれほど大変とは思わなかった」と吐露する。单身となったのは昨年8月、妻から切り出された「熟年離婚」だった。手元には財産分与として渡された300万円があった。公営住宅に申し込んだが貯金により「住宅に困っていない」とみなされ断られた。不動産業者に「家賃を10か月分先払いするから入居させてくれ」と申し出たが、「緊急連絡先がないと部屋は紹介できない」と門前払いが続いた。男性が入居できたのは後述する「居住支援法人」の後押しがあったからだった。

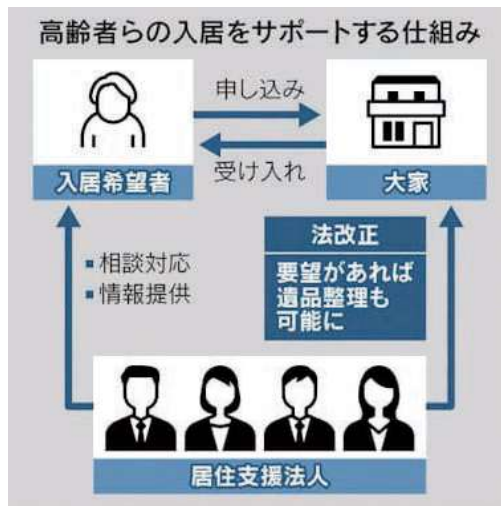
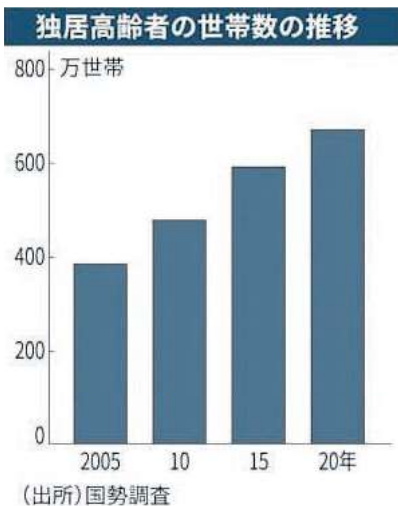
高齢者が退去を迫られるケースも

●一方で高齢者が退去を迫られるケースも増えている。そこに悪質な「地上げ屋」が絡めば事態はより深刻だ。大阪市の賃貸マンション住民らは22年、老朽化したマンションの建て替えに伴い転居を求められた。大家側は23年に入り、共用部分の電気料金の支払をストップ。エレベーターは止まり、廊下の照明も消えた。住民の相談を受けた弁護士は「無理やり出るよう迫る嫌がらせだ」とみる。単身で暮らす女性(92)は「転居先を確保できる保証はなく、不便な生活を我慢するしかなかった」と振り返る。大家側から立退料を受け取り引っ越しことになったが、退去期限とされる春までに転居先が見つかるかは見通せない。

各地の「居住支援法人」が救い手に

■こうした住宅弱者に対する支え手として期待されるのが17年施行の「住宅セーフティネット法」で設けられた「居住支援法人」だ。行政が指定したNPO法人などが入居を巡る相談や家賃債務保証を担う。法改正により25年10月からは遺品の整理もできるようになる。居住支援法人は、23年末時点で全国に769法人(県内14法人)ある。法人には国から補助金が交付されているが、ある法人職員は「大家や管理会社との交渉に加え、居住者の見守り

といった活動のための人材確保や費用は十分とは言えない」と話す。日本福祉大学の藤森克彦教授は、「高齢者の漂流を防ぐためには法人の支援機能を強化し、紹介できる物件も増やす必要がある。大家側の不安解消には地域での見守りの強化が重要になる。居住支援法人への財政支援を急ぐべきだ」と強調した。



子ども食堂 全国に1万か所超 地域の居場所に

■無料か低額で食事を提供する「子ども食堂」が全国で1万か所を超えた。公立中学校の数を上回り過去最多を更新した。少子高齢化が進む中、子どもの貧困対策だけでなく、地域の交流の場としての役割も強まっている。(読売新聞2024.12.26)

●大阪府岸和田市の公民館で昨年12月に開かれた「いいね きーたん食堂」のクリスマス会に小中学生ら約700人が次々とやってきた。朝からボランティアがクリームシチューや唐揚げを作り、ケーキも450人分用意した。友達と訪れた小学4年の女兒は「ケーキが楽しみだったし、シチューも給食と同じくらいおいしかった。友達と食べるのが楽しい」とにっこり。長女を連れた母親も「昔のような近所付き合いがなくなった今、子どもに地域の知り合いが増えて安心できる」と言う。この食堂は公民館のスタッフだった尾崎敏子さん(61)が2017年に始めた。当時の地域の中学校長から、給食がない夏休み明けに痩せた生徒が多くいることを聞いたからだ。21年にNPO法人化し、木曜日に食堂開催か食材提供を行う。尾崎さんは「ボランティアも高齢化しているが、待っている子がいると思うと頑張れる。食堂は私たちにとっての居場所にもなっている」と話す。

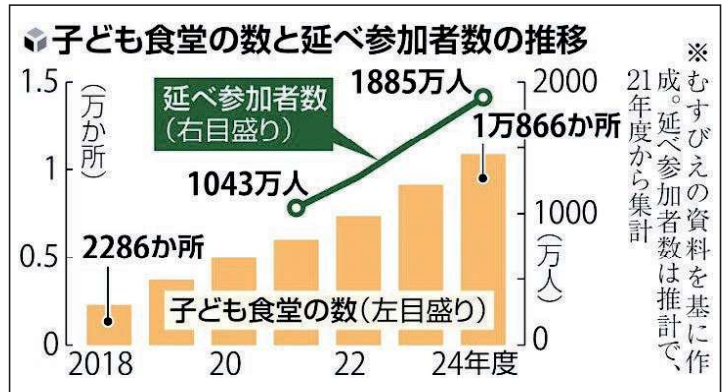


▲クリームシチューやケーキが用意された大阪岸和田市の子ども食堂のクリスマス会

●全国の子ども食堂の数は、認定NPO法人「全国子ども食堂支援センターむすびえ」(東京)が昨年8~10月に調査した結果では、前年度比1,734か所増の10,866か所(速報値)、年間の延べ参加者数(推計)は1,885万人で、うち18歳未満が1,299万人だった。運営団体のネットワーク化も進みノウハウの共有が整いつつある。

子ども以外にも多世代に利用拡大

●子ども食堂は、東京都大田区で八百屋を営む女性が2012年、子どもたちに食事を提供したのが先駆けとされる。当初は貧困対策として注目されたが、むすびえの調査では、約7割が年齢などの利用条件を設けずに運営しており、高齢者も含めた多世代の交流拠点としても広がっている。むすびえは、子どもが歩いて行ける範囲として、全国に約18,000か所ある小学校区に1か所以上の開設を目指している。理事長で、東京大学特任教授の湯浅誠さんは、「人口減少が進む中で、人とのつながりを求めて活動する人がこれだけいる。応援してくれる裾野も広く、地域住民の底力を感じる。



2020年代のうちには小学校数も超えるだろう」と説明している。増加の一方、物価高騰などの影響で運営費不足に苦しむ食堂が多く、食材提供や補助金支給に乗り出す自治体もある。食堂数が東京都(1,160か所)に次ぐ2位(938か所)の大阪府では22年度から、各食堂が選んだ1万円相当の食品セットを毎月最大18セット配布。昨年度は412か所が利用した。人口当たりの食堂数が最多の沖縄県では、国の沖縄こどもの貧困緊急対策事業を活用した補助金が交付されている。

熱海“完全復活”へ新顔続々 老舗宿も個人客誘う

■国内有数の温泉観光地、熱海市でホテルの開業が相次ぐ。国内大手や外資買収で蘇った老舗など顔ぶれも多彩だ。団体客頼みを脱せず客足は一時遠のいていたが、官民での温泉街再生に加え、コロナ禍が逆に幸いして近場の旅先として再脚光を浴びた。個人客を軸にリゾート地として完全復活をめざす。(日本経済新聞 2025.1.8)

国内大手によるホテル開業が相次ぐ

●相模湾沿いの砂浜、熱海サンビーチに面した好立地で客室数約250室の高層ホテル「ラビスタ熱海テラス(仮称)」の建設が進む。全国チェーンの共立メンテナンスが2026年夏までの開業を予定する。ビーチ沿いでは住友不動産系もホテルを建設中。不動産開発の霞ヶ関キャピタルも24年に土地を取得した。熱海温泉ホテル旅館協同組合の森田金清理事長は、「少なくとも500室、じきに1000室増えるだろう」とみる。急増するインバウンド(訪日外国人)が地方圏に足を伸ばす動きが強まり、「円安を追い風に需要を見据えて高価格帯の開業が増えている」と言う。23年10月にはオリックス系が最上級旅館「佳ら久(からく)」を開業した。全室が海に臨み露天風呂付き。大浴場は湯船と大海原が一体になったかのような



趣向だ。一番人気の客室は平日1泊2食付きで1人7万円ほど。辰巳哲一総支配人は「60~70代の国内客が中心だが訪日客も取り込まなければ」と話す。

外資によりホテルニューアカオ復活

●営業開始から50年を超すホテルニューアカオは曲折を経て米投資ファンド傘下となり23年7月にリニューアル開業。バブル期の華やかさをイメージした「昭和レトロ」を打ち出し、子どものころ行ったアカオへもう一度」とリピーターを引き付けた。Z世代にも新鮮に映り、「閑散期も安定して集客できるようになった」という。

■熱海は高度経済成長期の1960年代後半のピークに宿泊客が年間530万人に達した。64年に開通した東海道新幹線が停車する唯一の温泉地で東京圏からの社員旅行など団体客の宴会需要で賑わった。バブル経済崩壊で宿泊客はほぼ半減。ホテルが次々倒産し、のこった施設も個人客をつかめず、「波に乗り遅れた」と森田氏は話す。地元出身の若手が立ち上げたまちづくり会社による地域再生の活動や熱海市の開業支援、テレビ番組のロケ誘致などが奏功して2010年代から客足は奇跡とされるほどのV字回復を見せ、温泉街にスイーツなどの新店も増えた。「熱海は元気というイメージから好循環が生まれ、ホテルもここ2~3年で急激に増えてきた。追い風に乗り老舗旅館も変革に動く。「月の栖(すみか) 熱海聚楽園ホテル」は22年からラウンジ改装や貸し切り風呂を増設。3室ある露天風呂付き客室はすぐに埋まるようになった。個人客への対応を強めつつ「少しずつ戻って

熱海サンビーチに面した好立地で建設が進む共立メンテナンスの新ホテル



外資の下でよみがえったホテルニューアカオは華やかなりし昭和の雰囲気を受け継ぐ館内が再び人気を呼ぶ

いる」(担当者) 宴会需要の取り込みにも力を入れる。富裕層やファミリー層向け、歴史ある老舗など宿泊施設の多様化が進めば、客層の厚みを増すことにもつながる。加えて、観光客を引き付ける話題づくりや、他にない体験などのコンテンツ開発も欠かせない。街の価値を高め相乗効果を生めるかが問われる。

熱海以南の伊豆半島への波及効果は？

●一方、熱海以南の伊豆半島への人の流れは十分ではなく波及も課題だ。海山や温泉と観光資源は

豊かだが、点在する温泉地の個性は伝わりにくい。東京と伊豆をつなぐ特急踊り子号などのアクセス手段とも連動したプラン作りが急務だ。下田エリアは海水浴シーズン以外は客足が落ちることもあり、一帯でホテル開業の動きはない。下田プリンスホテルは春はビーチでピクニック、秋冬には240年もの歴史を持つ白浜神社の参拝と月見や星空鑑賞を組み合わせた主に女性客向けのプランを用意し通年での集客を狙う。

築年数の古いマンションでネット契約見直しの動き

■マンションの管理組合が一括契約しているインターネット回線のプロバイダーを見直す動きが広がっている。長い間契約を見直していないと、ネットの速度が遅いままだったり、料金が割高になっているケースがある。(読売新聞2024.12.3)

速度をより速く、料金はより安く

●東京都港区にある300戸以上が入居するタワーマンションの管理組合は昨年、2004年の完成以来初めて、ネット回線の^{プロバイダー}接続業者を見直した。コロナ禍を経て自宅で仕事をする人や動画を楽しむ人が増え、ネット速度が課題になっていた。23年10月頃に議論を始め、24年5月の総会での決議を受け、9月から順次切り替えを進めている。管理組合理事長の政処裕介さんは「ネットの利用が増える夜になっても問題ない。満足している」と話す。これまでより速度は10倍程度まで上がったという。管理組合の工事費用負担はなく、管理費の上乗せもせず済んだ。ただ、従来の接続業者が提供していたメールアドレスは使えなくなった。組合では、別のアドレスを取得するといった注意点をまとめ、マンション内に掲示したという。

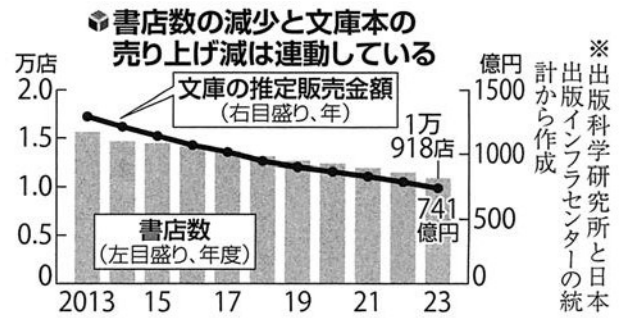
注意点！ 複数社から見積もり取る

◆このマンションの新たな接続業者となった「つなぐネットコミュニケーションズ」(東京)によると、こうした見直しは増加傾向で、特に築年数の古いマンションからの問い合わせが多いという。マンションの構造などで異なるが、作業による停電や居室内に入る大規模な工事は必要ないケースが多

い。約300戸のマンションで4割ほど料金が下がったケースもあったという。担当者は、速度が向上して価格も安くなるケースもある。気軽に相談してほしい」と話す。マンション管理のコンサルタント会社「メルすみごこち事務所」(東京)代表の深山州さんは「専門的な知識が少なくても取り組みやすく、積極的に見直すべきだ」と話す。見直しに向け、事前に複数社から見積もりを取ることが重要だ。ネットの契約は複数年にわたる場合が多く、契約期間中に中途解約する場合は残りの期間相当の費用を支払う内容になっている場合がほとんどだという。深山さんは「一度契約すると簡単には解約できない。管理会社に勧められて見直しを検討する場合も、複数社から見積もりを取って」と話す。月額料金が安くても、工事費が高い場合もあるので、総額で有利な条件を選ぶようにする。回線の見直しは総会での合意形成が必要。ただ、ネットを利用しない人もおり、見直しに否定的な意見も少なくない。深山さんは「ネット速度が速いと、特に現役世代は物件の魅力だと感じるため、資産価値の向上にもつながる。見直しの検討段階から住民に周知し、必要性を説明することが大切」と指摘している。

書店を守る・育てる 大手出版取次「トーハン」の試み

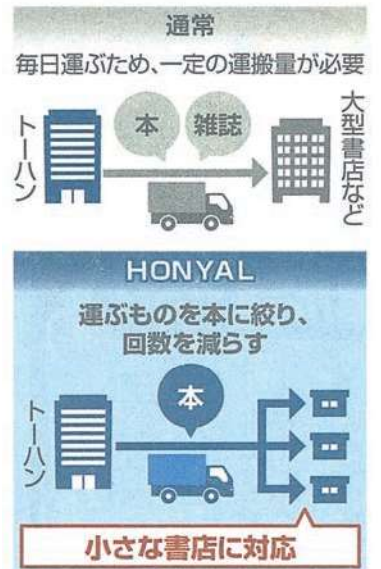
●日本出版販売の「出版物販売の実態2023」によると、国内の出版物販売額のうちインターネット書店経由の割合は20.5%、書店経由は58.2%で、現在も半数以上の読者は書店で本を購入している。書店の主力商品は小説などの文庫本である。ところが、かつては商店街や駅前など街の至る所にあった書店が20年前の半分に減り、今も1日1店以上のペースで街から消えつつある。書店が1店もない自治体は約3割に達する。



新しい書店のスタイル 店主の顔が見える本屋が出現

●八ヶ岳の麓に広がる山梨県北杜市。2022年開業の「のほほんBOOKS & COFFEE」は、約100㎡の小さな店内に、コピーライターでもある店主の渡辺潤平さん(47)が「作る」「考える」などのテーマ別に選び抜いた3000冊を置く。別荘地にあり、移住した若い家族連れでにぎわう。渡辺さんは「気軽に人々が立ち寄れる空間にしたい」と笑う。出版取次大手の「トーハン」が始めた取り組み「HONYAL」は、渡辺さんの店がイメージのもとになった。出版取次は、出版社が刊行した単行本や文庫本、雑誌などを書店に運ぶ。今回の取り組みは、運搬物から雑誌を外して

トーハンが新たに始める「HONYAL」の仕組み



▼HONYALを使った開業のイメージ

週末本屋 知り合いの店を間借りする



兼業本屋 カフェなどの店に合った本を置く



どこでも本屋 車に本を積んで地域のイベントに出店



※配送頻度は原則週1回。本屋の開業まで最短約2か月

抑え、月の取引額が30万円から100万円ほどの書店との取引を可能にする。幅広い出版物を扱うトーハンとの取引により、書店側は多様な本を仕入れられる。トーハンの近藤敏貴会長(63)は、「現在の書店をいかに廃業させないかだけでなく、書店を作るハードルを下げたい」と語る。この取り組みを読売新聞が報じた後、「過疎地に本屋を出したい」など約30件の問い合わせがあったという。

書店の現場から本の魅力を発信する試みも

●鳥取県に本社を置く今井書店や京都府などに展開する大垣書店をはじめ12の書店グループは昨秋、一般読者に最も売れた小説の文庫本を決める「BUN-1グランプリ」を初めて実施した。イベント期間中は、各店のノミネート作品を並べたコーナーを作ったり、書店員によるオススメポイントを伝える無料冊子を置いたりするなど、気軽に手に取れる文庫本を通じて小説の魅力を発信した。大手書店チェーンの丸善ジュンク堂書店が全国の書店に呼び掛けて始めた「書店員が選ぶノンフィクション大賞」は、今年2回目を迎えた。全国の書店員の投票によって受賞作を決定する。作家の西加奈子さんが外国でのがん治療の経験を書いた昨年の受賞作「くもをさがす」は累計29万部が売れた。(読売新聞 2024. 10. 18)

鹿児島県長島町「ぶり奨学金」若者Uターンに効果

■鹿児島県北西部に位置する長島町は4つの有人島と多数の無人島からなる。高校がないため、中学卒業とともに地元を離れる子どもが多い。(静岡新聞2024. 11. 13)

町に戻れば奨学金の返済肩代わり

●日本一の養殖ブリ産地として知られる鹿児島県長島町が9年前に始めた人口減対策「ぶり奨学プログラム」が徐々に効果を発揮している。回遊する出世魚のように大人になって地元に戻ってほしいとの願いから、プログラムの主軸として創設した「ぶり奨学金」の利用が浸透。地元に戻れば、町がローンの返済を肩代わりする仕組みで、受給者は2023年度までに延べ376人。過疎対策として東北や北信越、四国など各地に広がりつつある。



「ぶり奨学金」の受給を申し込むと

◆子どもの進学に際し、保護者が鹿児島相互信用金庫にローンを申し込むと、高校生は月3万円、専門学校生や大学生は月5万円を受け取れるようになる。卒業後10年以内に町に戻って暮らせば、町の基金が元金返済を肩代わりしてくれる。利息分は戻っても戻らなくても町が負担する仕組みで、財源はふるさと納税や町民の寄付などで賄っている。町によると、22歳以上の受給者で61人が卒業後に町内に定住し、Uターン率は51%。町地方創生課の本田一平主任は「奨学金の利用で、いつかは町に戻るという気持ちを抱きやすくなっているのではないかと話す。町は昨年8月、慶応大SFC研究所や鹿児島県相互信用金庫と連携した研究所を創設。「ぶり奨学プログラム2.0」をテーマの一つに掲げた。奨学生の活躍を後押しするため、定住や就職、事業継承など多方面から支援する。

地面師逮捕、11年前に宅建業者から1.2億円詐取

逃亡先フィリピンから帰国して逮捕

●地主になりすまして土地の売却代金として1億2300万円をだまし取ったとして、警視庁捜査2課は、住所・職業不詳の倉石三夫容疑者(71)を詐欺と偽造有印公文書行使容疑で逮捕した。他人の土地を勝手に売却する「地面師」グループの中心人物とみて調べる。事件は11年前の土地売却を巡るもので、倉石容疑者は2019年6月にフィリピンに出国。時効を待って帰国したとみられるが、海外渡航中は公訴時効の進行が停止していたのを知らなかったようだ。警視庁は倉石容疑者が帰国する情報を得て、成田空港で身柄を拘束した。

◆逮捕容疑は2013年12月中頃、仲間と共謀して、横浜市都筑区の土地所有者の60代男性になりすまし、偽造した印鑑登録証明書や運転免許証などを

使って、土地約800㎡の代金として、東京都大田区の不動産会社から現金5,000万円と預金小切手7,300万円をだまし取ったとしている。警視庁は認否を明らかにしていない。警視庁によると、土地売却を巡っては、地主のなりすまし役だった男性(74)が詐欺容疑などで逮捕され、懲役8年の実刑判決を受け服役中である。他にも数人の人物が関与した疑いがあるという。

◆倉石容疑者は、土地が売りに出ているなどの虚偽の情報を不動産ブローカーに流すなど、事件で中心的な役割を担っていたとされ、警視庁が逮捕状を取得していた。売却で得た搾取金のうち約3,000万円の報酬を得ていたとみられる。倉石容疑者がなりすまし役の男性の息子になる養子縁組も結んでおり、警視庁は経緯を調べている。

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いただく。

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、それ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、住宅ローンのご契約者には、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。



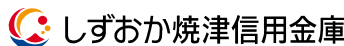
しずおか焼津信用金庫業務サポート部
〒420-0838 静岡市葵区相生町1番1号
TEL. 054-247-1160

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、ご承知おください。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)」は必ずお受け取りいただきますようお願いいたします。

<https://shizuokayaizu-shinkin.co.jp>



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

〈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

4

スマホを
離してください!!

申込み中だから

Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

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^{元付お}25

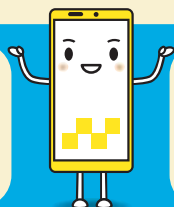
福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※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。

災害時の借上げ型応急住宅

静岡県 登録募集 宅建協会

大規模災害時に、住宅を失った多くの方が避難所から早期に移転するためには、応急仮設住宅の建設のほかに、既存の民間賃貸住宅を借り上げ転貸する、「借上げ型応急住宅」が必要となります。

静岡県では「借上げ型応急住宅」を円滑に確保するために、新たに登録制度を創設しましたので、賃貸住宅を取り扱う宅地建物取引業者や貸主（大家さん）の登録を募集します。

登録までの流れ

1 宅地建物取引業者の申出

申出書を協会の支部等を経由して知事に提出

申出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



店頭への表示



2 貸主と対象住宅の届出 ※

※届出及び登録は、同一物件について重複しないよう御注意下さい。

届出書を宅地建物取引業者等を経由して知事に提出

届出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



対象住宅への表示

3 インターネットに公開

<http://member.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/kariage-ohkyuubukken.html>

借上げ型応急住宅物件一覧

掲載物件は、災害時に近い住まいを失った被災者のために県が借上げ対象にしている「災害時、借り上げ型応急民間住宅」です。物件へのお問い合わせは、問い合わせ先の事業者に直接お申し込みします。その他、掲載内容についてご不明な点がございましたら、宅建協会事務局（0542-46-1511）までお問い合わせください。

下宿市	浜田市	三島市	静岡市	藤枝市	伊豆の国市
浜東郡清水町	浜東郡島原町	浜東郡小山町	富士宮市	富士市	静岡市
焼津市	浜岡市	牧之原市	焼津郡豊田町	磐田市	濱川町
島田市	浜松市	浜松市	浜松市	浜松市	浜松市



インターネットで公開

静岡宅建ホームページ

所在地	建物名称	建築年	構造	階数	延床面積 (㎡)	戸数	家賃	備考	貸主会社名	借賃単価	所属協会
静岡市駿河区豊田2丁目4-10	オランオン豊田	H8	R/C	4階建	10K	32戸	35~40千円		株式会社 地産	654-287-0512	宅建協会
静岡市駿河区平松1丁目2-15	オランオン平松	H1	R/C	4階建	20K	32戸	64~69千円		株式会社 地産	654-287-0512	宅建協会
静岡市駿河区下妻300-1	オランオン下妻	H3	R/C	3階建	30K	12戸	70~75千円		株式会社 地産	654-287-0512	宅建協会
静岡市駿河区吉野町3-5	カーニヴァ吉野町	H5	S/R/C	10階建	1K	48戸	50~75千円	月給費用4,000円	株式会社 アイづ不動産賃貸管理 理部	654-253-1717	宅建協会



災害時の借上げ型応急住宅

登録の対象となる住宅の基準及び媒介、賃貸借契約の条件は下記のとおりです。

住宅の条件

耐震性	昭和56年6月以降に建築した住宅又は、昭和56年5月以前に建築した住宅のうち耐震診断(耐震補強後のものを含む。)の結果で耐震性が確認された住宅。
立地環境	通常の生活を営むのに適した場所、原則として日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの。
建て方	戸建、長屋建て、共同建てを問わない。
間取り	世帯人数ごとの目安 1人世帯：1DK程度まで、2人世帯：2DK程度まで、3～4人世帯：3DK程度まで、5人以上世帯：4DK程度まで。
設備	一般的な住宅としての機能を備えているもの。
その他	・被災建築物応急危険度判定の実施される区域の物件については、判定結果が「調査済」(緑のステッカー貼付)であること・土砂災害特別警戒区域外であること。

契約条件

契約種別	借地借家法第38条に定める定期借家契約				
契約期間	最大2年間				
家賃	月額下表の金額以内(税込)で社会通念上妥当な額(管理費、共益費を含み、駐車場代、自治会費、ペット飼育追加費は除く) ※災害のつど、内閣府と協議のうえ確定。 ※世帯人数ごとの家賃設定上限金額を超える部分を自己負担して入居することは認められない。				
		1人世帯	2人世帯	3～4人世帯	5人以上世帯
	上限額	50,000	65,000	70,000	100,000
敷金	なし				
修繕相当費	家賃の2か月分(契約時に支払い)。				
礼金	家賃の1か月分を限度とする。				
支払い時期	家賃は、初回は契約成立の翌月末までに支払う。 以後は、当月分を翌月末までに支払う。				
支払い	県が負担：家賃、管理費、共益費、礼金、修繕相当費、仲介手数料、損害保険料、入居時鍵等交換費。				
	入居者が負担：駐車場使用料、光熱水費、自治会費、ペット飼育追加費等。				
仲介手数料	借主は、家賃の0.55月分とする。なお、貸主からは、法律の範囲内で任意。				



宅建賠は、宅建協会会員の皆さまを守る保険です

毎月20日までに
申込手続き完了すると
翌月1日より
補償開始

宅建賠のご案内

(宅建賠は宅地建物取引士賠償責任保険の略称です。)

宅建賠償責任保険の
5つのメリット



メリット1

割安な保険料

宅建協会の団体割引20%を適用した割安な保険料で加入することができます。

メリット2

「宅建賠」は宅建協会の制度商品

自動車保険のようにどこでも加入できる種類の保険ではありません。

メリット3

宅建業務の実態を踏まえた網羅的な補償内容

宅建業務に基づく損害賠償責任に加えて、職務中に発生した自転車加害事故に伴う、損害賠償責任も補償します。

メリット4

簡単な加入方法

保険料計算方法を人数にすることで簡単に保険料計算ができるようになりました。

メリット5

専門性が高い事故対応

長年の損害賠償請求への対応で培ったノウハウと高い専門性で加入者の皆さまを全力でサポートします。

補償内容

【基本補償①】

宅地建物取引士固有の次の業務です。

宅地建物取引業法第35条に定める

「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める

「書面の交付」

【基本補償②】

宅建業者（宅建業に従事する者）が遂行した主に次の業務です。

宅地建物取引業法
第2条に定める
代理・媒介業務

職務中に発生した
自転車加害事故

退職した宅建士が保険期間中に行った
宅地建物取引業法第35条・37条に
基づく業務(退職後5年以内にかぎり)

お支払いする保険金は？

調査・確認を行っていることが前提です。



損害賠償保険金

業務に起因した被保険者が
負担する法律上の損害賠償金

訴訟・仲裁・和解 または調停に関する費用

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

訴訟費用や弁護士費用など

損害防止費用

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

損害賠償金が増大しないよう
事前に弁護士相談する費用など



(株)宅建ブレインズのホームページより、保険内容の詳細を確認することができます
https://takken-b.co.jp/about-new_takkenbai.html

加入プラン

宅建賠償制度は、加入者のニーズに合わせて次の2プランの中からご選択いただけます。(保険期間1年間、一時払、団体割引20%適用)



<参考> 想定される事故事例

自社所有物件の売買契約で重要事項説明書の記載に不備があったが、宅建士がそのまま説明してしまい、損害賠償責任を負った。

➡ 基本補償①

賃貸物件仲介契約で電気の容量を重要事項説明書に誤記入し、宅建士がそのまま説明してしまい、損害賠償責任を負った。

➡ 基本補償①

売買仲介の重要事項説明書の記載に不備があったが、該当の宅建士が退職しており、宅建業者が損害賠償責任を負った。(退職後5年以内)

➡ 基本補償②

営業社員がチラシ配りを行うために自転車で行進中に歩行者を轢いてしまい、ケガを負わせてしまったため、損害賠償責任を負った。

➡ 基本補償②

※保険期間の途中で支払限度額を変更することはできません。

※事業者内の宅建士ごとに異なる支払限度額を設定することはできません。

※この保険契約は複数の保険会社による共同保険契約であり、引受保険会社は各々の引受割合に応じて連帯することなく単独別個に保険契約上の責任を負います。

幹事保険会社は、他の引受保険会社を代理・代行して保険料の領収、保険証券の発行、保険金支払その他の業務または事務を行っております。

※この文章は宅地建物取引士賠償責任保険の概要を説明したものです。詳しい内容につきましては、パンフレットをご覧いただくか取扱代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

保険加入を希望する方は下記電話番号にご連絡下さい。
詳しいパンフレット・申込書一式を送付させていただきます。

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会
(株) 静岡宅建サポートセンター 保険部

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL 054-246-1537 <受付時間> 平日/9:00~17:00

(取扱代理店)

(株) 宅建ブレインズ

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階

TEL : 03-3234-0699 FAX : 03-3239-7540

<受付時間> 平日/9:00~17:00

(引受保険会社)

損害保険ジャパン (株) 静岡法人営業部静岡法人支社

〒420-0031 静岡県静岡市葵区呉服町1-1-2 静岡呉服町スクエア3階

TEL : 054-254-2411 FAX : 054-251-7824

<受付時間> 平日/9:00~17:00 (SJ24-11253) 2024.12.3



無免許事業者との取引に注意！！

宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています（同法 12 条）。無免許営業を行った者に対する罰則は「3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」（同法 79 条）、法人に関しては「1 億円以下の罰金刑」（同法 84 条）との規定が置かれています。

また、無免許営業を媒介（代理）した宅建業者については、行政上の処分のほか、無免許営業罪の幫助犯（刑法 62 条）または、無免許営業罪の共謀共同正犯として処罰される可能性があります。実際に、令和 4 年 9 月 15 日、名古屋高裁で無免許営業の幫助を行ったとして、宅建業者に罰金刑が言い渡されています。

（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）

宅地建物取引を「業として行う」とは ▶

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

（１）取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

※特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

（２）取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

（３）取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

（４）取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようと

するものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

（５）取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1 回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

※反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また 1 回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合 ▶



免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第 65 条第 2 項第 5 号又は法第 66 条第 1 項第 9 号に該当する。 ※65 条、66 条は行政処分の規定。

期間

2025年2月10日(月)～
3月10日(月)

2024年度 第2回 WEB研修 開催中!!

研修項目

今さら聞けない基本のこと
～この機会に解説します～

4チャプター／約60分

弁護士 柴田龍太郎 先生

見落としがちな業法違反の話など・・・

▶チャプター1

「宅建業法に関する基本のことパート1」



▶チャプター3

「インボイス関係の基本のこと」



▶チャプター2

「宅建業法に関する基本のことパート2」



▶チャプター4

「相続関係の基本のこと」



受講方法



静岡県宅建協会のホームページから、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。

会員は受講無料です。

パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、好きな時間、

好きな場所で受講することが出来ます。途中まで見て、後日、再開することも可能です

WEB研修会 開催期間中のお問合せについて

(株)静岡宅建サポートセンター

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



必ずご確認ください



【重要】1：「宅地建物取引業者票」の改定について

令和7年1月にWEB宅建メール及び郵送にてご案内した通り、宅地建物取引業法施行規則の改正により、**令和7年4月1日より**次の通り**宅地建物取引業者票（様式第九号）の記載事項が一部変更**されることとなりました。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	()第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数) 人
主たる事務所の所在地	〒 電話番号

公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会

<改定による変更点>

- ① **【削除】**
「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」
- ② **【追加】**
「この事務所の代表者(政令で定める使用人の氏名)」
- ③ **【追加】**
「この事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数(宅地建物取引業に従事する者の数)」

令和7年4月1日以降、業者票の差し替えをして頂く必要がございます。会員の皆様に郵送させて頂いた一式の中に、「**新業者票申込書（※2種類から選択）**」「**改訂版 業者票のひな形シート**」等を同封しております。

詳細は、「WEB宅建メール(第545回 令和7年1月14日発信)」、「郵送物」、「静岡宅建会員専用ページ」、又は「上記QRコード」からご確認ください。

宅建業法改正に伴う重要な内容になりますので、ご対応の程よろしくお願い致します。

【重要】2：事務所に備えている従業者名簿の記載事項変更について

令和7年4月1日より「従業者名簿」（様式8号の2）も改定されます。

様式第8号の2

No. _____

従業者名簿



氏名	性別	生年月日	従業者証明書番号	主たる職務内容	商号又は名称			
					代表者			
	男・女							
	男・女							
	男・女							
	男・女							
	男・女							
	男・女							

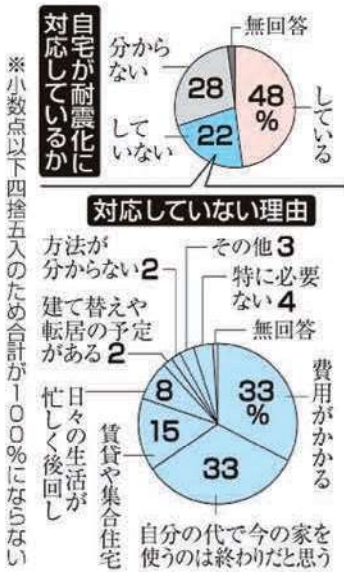
<改定による変更点> **【削除】** 「性別」・「生年月日」

様式変更のため、施行後は「従業者名簿」の再作成が必要になります。

改定後の書式は、令和7年4月1日より公開予定で、「静岡県のホームページ」もしくは「静岡県宅建協会会員専用ページ」からダウンロード出来ます。

【問合せ先】 本部事務局 浦田・坂根 (TEL 054-246-1511)

「費用がかかる」「自分の代で今の家は終わり」 家具固定未実施も68%



能登半島地震から1年が経過し、阪神大震災から1月17日で30年となるのに合わせ、静岡新聞社加盟の日本世論調査会が3日まとめた全国郵送世論調査によると、自宅が耐震化に対応している割合は48%にとどまった。二つの災害とも、死者の多くが強い揺れに伴う家屋倒壊で亡くなったが、命を守る備えは全国的に進んでいない。家具や家電の固定も「一部」や「全く」していないという人が合計68%に上った。

(R7.1.4 静岡新聞より)

自宅が「耐震化に対応していない」は22%で、理由は「費用がかかる」と「自分の代で、今の家を使うのは終わりだと思う」が、いずれも33%。「耐震化に対応しているかどうか分からない」との回答も28%あった。家具を固定していない理由は「日々の生活が忙しくて後回しになっている」が34%で最多。

石破茂首相が熱心な防災庁創設に対しては、賛成83%、反対15%。賛成で最も多い理由は「日本は災害が多い」が56%だった。国や地方自体が力を入れるべき地震の対策(二つまで回答)は、「通信や電機、水道などインフラの素早い復旧への支援」が68%だった。

住んでいる地域で大きな地震が起きる不安は、「大いに」「ある程度」感じている人が計87%に上った。大地震で生活に深刻な影響があると思うこと(三つまで回答)では「電気、ガス、水道が途絶える」が85%。地震の備え(複数回答)は、水や食料などの備蓄が61%と最多。備蓄品の定期的な見直しを訪ねると、26%が「備蓄をしていない」とした。

阪神大震災で知っていること(複数回答)は「高速道路の高架が倒れるなど交通網に大きな被害が出た」が86%で最も多かった。30年前の教訓が今の防災に生かされていると思う人は、「ある程度」も含めると80%。阪神大震災を機に創設された被害者生活再建支援法は、住宅被害に最大300万円を支給するが、この額は「少ない」が62%だった。

能登半島地震の被災地に「関心がある」は「ある程度」を含め88%。この地震で、74%は防災意識が「高まった」と回答。支援内容(複数回答)は「義援金や募金で支援した」が42%だった。

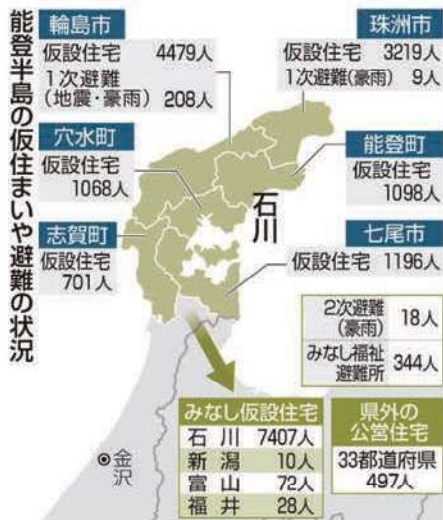
調査は2024年11~12月、18歳以上の男女3千人を対象に実施。



石川県珠洲市で倒壊した家屋=2024年1月

被災者アンケート

住み慣れた地への思い強く 「能登で暮らす」79%



能登半島地震で被害が大きかった石川県の6市町での被災者155人に共同通信が実施したアンケートで、79%が能登半島に住み続ける意向を持っていることが昨年12月31日、分かった。今後の住まいについては54%が被災前に住んでいた「元の自宅(再建を含む)」と回答。復旧・復興が見通せない中、長く暮らし続けた地元で、自宅を再建するなどの強い希望を持っていることがうかがえた。

(R7.1.1 静岡新聞より)

どの地域に住むことを考えているか尋ね、「能登半島6市町」が79%に当たる123人に上った。輪島市で自宅が全壊し、仮設住宅に入っている杉森瑛恵子さん(80)は「住み慣れた場所で知っている人も多く、落ち着く」と理由を説明した。「6市町以外の石川県内」は6%(10人)、「石川県外」が2%(3人)だった。

今後の住まいでは、災害公営住宅を希望する住民は8%。「未定」を選んだ人は16%。珠洲市の高野定行さん(70)は「お金をかけて再建しても(地震で)また住めなくなったら…」と再建に踏み出せない思いを吐露した。

質問への回答を自治体別に分析すると「被災地支援への評価」で地域差が表れた。「評価する」「やや評価する」とした人の割合は、能登町や穴水町で半数を上回った一方、輪島市や珠洲市では30%台にとどまった。

社会の関心が薄れていると感じているかどうかの回答では、「薄れている」「やや薄れている」と答えた人が珠洲市で57%だったのに対し、志賀町は80%、能登町は72%と高かった。「(輪島、珠洲両市など)奥能登が超目され、見放されている(志賀町の住民)などの意見がみられた。復旧・復興の進み具合についての回答では、穴水町を除く5市町で60%以上の住民が「進んでいない」と答えた。



牧之原・相良藩主「田沼意次」 「賄賂」の悪評「恥ずかしい」から誇りに



2021年5月に全国で初めて建てられた
田沼意次の立像（牧之原市史料館前）

「賄賂政治家」。江戸幕府老中で遠州相良藩（現牧之原市）の藩主・田沼意次（1719～88）の名は全国的知名度を誇る一方、政治腐敗を招いた悪評と共に記憶されていることが多い。これに対して牧之原市では「先見の明ある改革者」と誇って生誕を記念し、銅像を建て、大河ドラマ出演を祝っている。かつての領地で田沼意次の評価がどのように変化したか調べた。（R6.12.15 静岡新聞より）

意次と牧之原市の関係は1758年、一揆の処理に尽力した功によって相良を拝領したことに始まり、意次の失脚で幕を閉じる。87年までに、5万7千石あった領地のうち、計4万7千石と相良城を没収され、城は後に打ち壊し。残り1万石は孫が相続するも転封され、意次はその翌年に江戸で死去した。約30年間で意次の現地入りは確認できる限り1回とされる。滞在期間は完成した城を見聞する10日間だけだが、市資料館によると、江戸から指示を出して相良城下の町割りや神社仏閣の復興を実現し、現在の牧之原市の基礎をつくったという。

意次が始めた地元の同市相良地区でも、かつては意次に良いイメージはなかったという。吉田町出身で同地区に移り住んだ河野研司さん（66）は平成の初期、旧相良町の職員や町の若手が集まったグループをつくり、「どうして田沼意次なんてビッグネームを町おこしに活用しないんだ」と思い立ち、意次の生涯や業績をまとめたスライドショーを制作。続いて、手作りの大名行列も計画した。実施すると、「当時のお年寄りに罵倒された。『恥ずかしいからやめろ』『そっとしておいてくれ』って。意次は常識として『賄賂政治家』だった」。

潮目は2001年、東海道400年祭を契機に変わった。河野さんらは東海道の支流として「田沼街道」をアピールし、400年祭に参加。「田沼意次侯 21世紀お国入り」と題して街道沿いの自治体を進行した。意次役は地元ゆかりの俳優が務め、市民町民が家中一同として付き従った。親しみのある一行は「メディアにも取り上げられ、地元の反応も変わっていった」と河野さんは振り返る。

2019年に生誕300年祭を執り行い、21年には募金によって全国初という銅像を建てた。さらに、この勢いに乗って22年、大河ドラマの誘致推進協議会を設立した。数十年経っても誘致できない自治体も多い中、奇跡的な巡り合わせで翌23年4月、大河ドラマ「べらぼう」制作が発表され、同年10月、意次キャストが発表された。

くしくもドラマが放映される25年は市制20周年の記念の年。市大河ドラマ「べらぼう」活用推進協議会の今野朝子会長（76）は「幕政改革の先進性が描かれれば意次侯の全国的な評判にも影響がある。ドラマ展やオペラ、ガイドツアー、ドラマに関連する自治体との連携など活用を進めていく」と意気込みを語った。

生誕300年記念事業で製作した学習漫画



ためま・おきつぐ 1719年、紀伊藩から8代將軍徳川吉宗に付き従い幕臣となった。田沼意行の長男として江戸に生まれる。吉宗の嫡子で後に9代將軍となる家重の小姓として16歳で登用され、以後出世を重ねていく。1758年には、遠州相良1万石を拝領して大名となった。10代將軍家治の治政下で幕臣の最高職・老中として権勢を誇り、幕政改革を実行したが、家治の死後に失脚。88年に70歳で死去した。



相続手続きに便利

法定相続情報証明制度

戸籍、除籍から分かる法定相続人を法務局が無料で証明 「一覧図」で複数の手続きを同時に

親族が亡くなると、金融機関や税務署、年金や登記の手続きなど、あちこちで相続手続きが必要となります。しかし、そのたびに大量の戸籍や除籍の束を準備するのは大変です。

こんなときは、法務局の「法定相続情報証明制度」を利用すると非常に便利です。

「法定相続情報証明制度」とは、相続人が法務局に戸籍・除籍謄本などの必要書類と、相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を提出すると、登記官が一覧図の内容が民法で定

（法務局ホームページ） https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000013.html

められた法定相続と合致しているかを確認して、その一覧図に認証文を付してくれるというものです。

よって、この認証文のある一覧図の写しを交付してもらえれば、戸籍・除籍の束の代わりとして、預貯金の払い戻しや相続登記、遺族年金の請求や相続税の申告などに利用できます。しかも、この一覧図は必要な通数を無料で取得できるから、複数の提出先で同時に手続きをするときも簡便にできます。

（R6.12.20 静岡新聞より引用）



鈴木康友 県知事を 新年表敬訪問

(令和7年1月9日)

(左から) 藤田副会長、佐々木政連副会長、榎本専務理事、小林政連幹事長、渡邊政連会長、鈴木康友県知事、宇野会長、後藤副会長、杉山副会長、小林副会長

宅建ローン等の実績 (11/1~12/31)

▶2024年11月 (11/1~11/30)

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	71	45	55	—	171件
	金額	44億3,711万円 (土地1、新築戸建132、中古戸建26、中古マンション12)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	12	0	—	12件
	金額	3億620万円 (土地1、新築戸建8、中古戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	0	0	0	2件
	金額	5,090万円 (新築戸建2)				

▶2024年12月 (12/1~12/31)

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	78	62	68	—	208件
	金額	55億9,771万円 (新築戸建167、中古戸建36、中古マンション5)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	3	0	—	3件
	金額	1億1,300万円 (新築戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	0	1	0	0	1件
	金額	2,126万円 (中古戸建1)				



自転車の酒気帯び運転

飲酒後に自転車を運転してはいけないことを知っているだろうか。改正道路交通法が昨年11月に施行された。自転車の酒気帯び運転に新たに罰則規定が加わり、3年以下の懲役または50万円以下の罰金が科される。

酒気帯びとは、血液1ミリリットル当たり0.3ミリグラム以上、または呼気1リットル当たり0.15ミリグラム以上のアルコールが検出される状態。これは、純アルコール20ミリグラム（ビールなら中びん1本、日本酒なら1合）を飲んだ時の血中アルコール濃度に相当する。お酒を提供した人や、自転車の同乗者、自転車を提供した人にも罰せられる。「お酒を飲んだら乗らない」を遵守しよう。
(R6.12.13 静岡新聞より)

2024年9月11日～2025年1月24日の新入会者・退会者 第6回理事会(2025年1月29日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
(株)micro development	守屋 真一	後藤 翼	413-0411	竹茂郡東伊豆町稲取2828-1	0557-52-3535	正会員	静岡県知事(1)014888	東部
(株)コーヨー	茅野 俊幸	茅野 俊幸	413-0232	伊東市八幡野1113-25	0557-54-3333	正会員	静岡県知事(1)014910	東部
(株)スクラム	望月 拓哉	榎山 亘子	411-0932	駿東郡長泉町南一色275-2	055-957-5866	正会員	静岡県知事(1)014923	東部
(株)タカデン	高橋 博志	西湖 友博	411-0836	三島市富田町12-48	055-955-5600	正会員	静岡県知事(1)014901	東部
フジ不動産	鈴木 史宇	鈴木 史宇	410-0873	沼津市大諏訪19-14	055-952-3006	正会員	静岡県知事(1)014877	東部
Come Come Japan(株)	佐藤 章	栗田 高代	412-0018	御殿場市山之尻954-6	0550-84-3888	正会員	静岡県知事(1)014892	東部
(株)富創	渡邊 昌志	渡邊 祐希	410-1102	裾野市深良677	055-997-1013	正会員	静岡県知事(1)014900	東部
(株)Grand cube	篠原和歌子	芦澤淳一郎	418-0075	富士宮市田中町547-1	0544-66-9830	正会員	静岡県知事(1)014917	東部
(株)田島設備	田島 駿介	鈴木 智也	418-0022	富士宮市小泉2343-103	0544-23-6451	正会員	静岡県知事(1)014894	東部
(有)フジビジネス	寺田 憲司	寺田 陸	416-0946	富士市五貫島412-153	0545-65-6588	正会員	静岡県知事(1)014926	東部
アルファス(株) 東静岡	中村 悟	石渡 大夢	420-0813	静岡市葵区長沼3-1-36	054-204-2711	準会員	国土交通大臣(1)010568	中部
(一財)静岡市土地等利活用推進公社	川崎 豊	石田 悠磨	420-0853	静岡市葵区追手町5-1	054-221-1234	正会員	静岡県知事(1)014919	中部
(株)スマイルリフォーム不動産	遠藤 勇	遠藤 大助	420-0871	静岡市葵区昭府2-15-25	054-260-6075	正会員	静岡県知事(1)014916	中部
(株)西東	西村 康正	内村恵梨佳	428-0013	島田市金谷東1-1235-1	0547-45-2101	正会員	静岡県知事(1)014918	中部
(株)鈴桂	鈴木 敏幸	鈴木 敏幸	426-0087	藤枝市音羽町2-12-5	054-641-0101	正会員	静岡県知事(1)014885	中部
(株)NAKAKEN	中谷 智康	村松加代子	426-0031	藤枝市築地838 築地第二ビル1F	054-631-6723	正会員	静岡県知事(1)014924	中部
(株)不動産の39	松浦 未来	松浦 未来	426-0041	藤枝市高柳1-20-42 トーコービルB号室	054-639-7039	正会員	静岡県知事(1)014904	中部
緑地不動産(株)	本田 翼	濁澤 肇	425-0016	焼津市石脇下1332	054-637-9860	正会員	静岡県知事(1)014927	中部
(株)ワンオール	諸田 久乃	諸田 洋之	425-0077	焼津市五ヶ堀之内986	054-260-9026	正会員	静岡県知事(1)014867	中部
朝日不動産(株)	村越 秀雄	村越 秀雄	438-0073	磐田市二之宮東23-3	0538-31-6900	正会員	静岡県知事(1)014891	西部
(株)a コーポレーション	内村 泰士	内村美穂子	438-0811	磐田市一言1407	0538-31-8922	正会員	静岡県知事(1)014890	西部
(株)クリアナ 静岡支店	鈴木 信吾	鈴木 信吾	438-0078	磐田市中泉395-1	0538-86-4577	準会員	国土交通大臣(3)008064	西部
(株)van socia	杉山美奈子	杉山美奈子	436-0081	掛川市初馬871-1	0537-54-1438	正会員	静岡県知事(1)014913	西部
(株)横山設備	横山 貴紀	横山 敦子	437-1301	掛川市横須賀417-1	0537-48-6561	正会員	静岡県知事(1)014908	西部
(株)クレセント若月	田地川誠一郎	田地川誠一郎	431-0201	浜松市中央区篠原町4020	053-449-4711	正会員	静岡県知事(1)014905	西部
くわはら不動産	栗原 徹	栗原 徹	430-0911	浜松市中央区新津町245-1	053-460-8256	正会員	静岡県知事(1)014911	西部
サーラ不動産(株) 不動産事業本部浜松エリアグループ	野末 孝浩	野末 孝浩	430-0926	浜松市中央区砂山町1107 サラシティ浜松	053-450-1155	準会員	国土交通大臣(15)000605	西部
積水ハウス不動産中部(株) 浜松賃貸営業所	佐藤 充亮	佐藤 充亮	430-0928	浜松市中央区板屋町600 大協板屋町ビル1階	0120-586-213	準会員	国土交通大臣(11)002961	西部
都市開発(株)	谷田 康雄	谷田 康雄	432-8021	浜松市中央区佐鳴台3-45-1	053-488-6868	正会員	静岡県知事(1)014902	西部
FAMILY CENTER(株)	尾久アレックス	与那嶺ダニエル	432-8023	浜松市中央区鴨江4-9-14 武田ビル202号室	053-482-7538	正会員	静岡県知事(1)014880	西部
(株)BOOTPLUS	樽松 孝郎	次廣 昌幸	435-0056	浜松市中央区小池町1363-1	053-463-8007	正会員	静岡県知事(1)014912	西部
丸善管財(株)	萩 聡治郎	江島 孝	433-8111	浜松市中央区葵西3-1-47	053-569-4544	正会員	静岡県知事(1)014909	西部
RE-Standard(株) 浜松萩丘店	岡部 絵美	岡部 絵美	433-8121	浜松市中央区萩丘1-3-1	053-416-1513	準会員	国土交通大臣(1)010665	西部
RE-Standard(株) 浜松北口店	佐々木雄一	佐々木雄一	430-0934	浜松市中央区千歳町95-16 Flourish千歳町1階	053-413-4511	準会員	国土交通大臣(1)010665	西部

●退会者

支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者
東 部	(株)おしどり	東 部	(株)GM不動産	中 部	アンドワーク(株)	西 部	市川産業(株)
	(株)興陽企画		(株)沼津駅前賃貸センター 駅北支店		安銀木材(株)		(株)珠興
	(株)リゾートコーポレーション		(有)エステートうさみ		釘ヶ浦建設(株)		住まいLOVE不動産(株) 浜松市野町店
	(有)和光		(株)大正建設		(株)スズキ		高山不動産
	(有)光栄土地		ラウンズコミュニケーション(株) 富士支店		(株)辻工務店	(株)不動産のおおさわ 浜北支店	
	(有)大健創業		リアル・ネット		(株)増田建設		
	(有)光昭建設	中 部	(株)セブンホーム東海	西 部	Apaman Property(株) 浜松北口店		

以上、新入会者34名、退会者26名、2025年1月24日現在の会員数は、2,633名

本部活動概要

令和6年12月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
2日	本 部	不動産コンサルティング専門教育	(受講者46名)
〃	静 岡	県不動産鑑定士協会との定例打合せ会	
4日	本 部	正副会長会	
〃	静 岡	流通機構サブセンター連絡会	
7日	伊東・森	空き家ワンストップ相談会	
9日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
〃	〃	東海地区不動産税務協力会	
10日	静 岡	要望事項に係る県当局との意見交換会	
11日	富士宮	日本盲導犬協会 新ユニット出発式	
12日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者92名)
〃	本 部	第9回 会務運営協議会	(支部機能移転関係)
14日	御殿場 他	空き家ワンストップ相談会	
16日	本 部	第5回 情報提供委員会	
17日	東 京	試験事務総括会議	
〃	本 部	第5回 地域活性化委員会	
18日	本 部	第5回 総務財政委員会	
20日	本 部	第6回 人材育成委員会	
〃	浜 松	重要土地等調査法 届出制度に係るキャラバン	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
27日	本部・支部	仕事納め	
平日毎日	本 部		(来館相談10件、電話相談218件)
Webシステムによる取引士法定講習 (12月分)			(受講者56名)

令和7年1月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
6日	本部・支部	仕事始め	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
9日	静 岡	県知事表敬訪問、正副会長会	
〃	沼 津	取引士法定講習会	(受講者58名)
15日	東 京	東京都宅建協会 賀詞交歓会	
17日	本 部	第10回 会務運営協議会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談7件)
24日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者74名)
〃	名古屋	東海公取協 総務委員会	
27日	本 部	正副会長会、(宅建・政連) 合同正副会長会	
28日	本 部	会計帳票検査	(10~12月分)
29日	静 岡	第6回 理事会	
30日	本 部	第4回 県指定講習会	(受講者27名)
平日毎日	本 部		(来館相談11件、電話相談228件)
Webシステムによる取引士法定講習 (1月分)			(受講者85名)

宅地建物取引士「法定講習」のご案内

取引士証の有効期限が近づいていませんか？

「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。
有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。



当協会では令和7年3月31日をもって各支部(東部/中部/西部)での法定講習の受付を終了します。
令和7年4月以降のお申し込みは、以下のいずれかをご利用ください。

- ① 静岡宅建の本部窓口で申込 (静岡市葵区鷹匠 3-18-16-3F) ※座学講習のみ
- ② ネットで申込 (クレジット/コンビニ決済可)
- ③ 現金書留での郵送申込 ※詳しくはHPを参照。お問い合わせは、静岡宅建本部(054-246-1511)まで。

座学 法定講習について

- 従来通り、指定の日時・会場で行われる講習です。(沼津・静岡・浜松の3会場)
- 取引士証は当日の講習終了後に交付されます。
- 合否が問われるテストはありません。
- 受講時間 9:20~16:50 (予定)
- テキスト・資料は当日配布予定。

WEB 法定講習について

- オンデマンド配信により自宅等で土日祝・夜間など自由なタイミングで受講可能。※受講できるネット環境と、パソコン・タブレット等とプリンタが必要です。
- 全宅連(東京)の講師による講習(動画)です。座学法定講習のライブ配信ではありません。
- 講習期間は指定開始日から28日以内です。
- 講習(6時間)を視聴し、確認テストを7割正答する必要があります。(何度でも挑戦可)

座学 法定講習を選択

詳細は協会HPの申込方法を参照

ネットで申込 現金書留で申込 本部窓口で申込

座学の法定講習を受講

申し込みをした日時/会場をご受講ください。

当日の受講終了後、取引士証を受け取り

WEB 法定講習を選択

詳細は協会HPの申込方法を参照

ネットで申込 現金書留で申込

WEB 法定講習受講(6時間)

+ 効果測定(確認テスト)を実施

引換開始日以降に、取引士証が郵送で届く

【令和7年度 静岡宅建 座学法定講習年間予定】

※令和7年2月現在の予定

講習日	会場	申込締切日	講習日	会場	申込締切日
1 4/15(火)	沼津	3/14(金)	10 10/上旬	沼津	—
2 4/25(金)	浜松	3/19(水)	11 11/14(金)	静岡	10/10(金)
3 5/21(水)	静岡	4/24(木)	12 12/11(木)	浜松	11/11(火)
4 6/5(木)	沼津	5/1(木)	13 1月中旬	沼津	—
5 6/19(木)	静岡	5/20(火)	14 1/23(金)	静岡	12/18(木)
6 7/15(火)	浜松	6/13(金)	15 2月中旬	浜松	—
7 8/7(木)	沼津	7/4(金)	16 3月中旬	沼津	—
8 8/26(火)	静岡	7/23(水)	17 3/26(木)	静岡	2/26(木)
9 9/18(木)	浜松	8/8(金)			