

(奇数月・隔月発行)

2025年(令和7年)7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>

西伊豆町安良里沖のダイビングスポット
(伊豆西南海岸観光誘客推進協議会 ホームページより)



- 2 **総会終了** 宅建協会・保証協会「**定時総会**」を開催、支部事務所の閉鎖を承認
- 3 **支部機能移転完了** 支部**70年**の歴史、これまでの活動を振り返る
- 4 **第20期** サポートセンター「**定時株主総会**」レポート
- 6 **住まいのサポートNews** 女性の1人住まい・注意点 リースバックに高齢者からの苦情相談が急増 他
- 10 **「スマイミー静岡」情報** 第11回 **パソコン講座 アンケート**にもご協力ください!
- 12 **取引紛争の事例と解決(売買)** 買主の債務不履行により**契約解除**された場合でも媒介業者は売主に報酬を請求できる
- 13 **取引紛争の事例と解決(賃貸)** 借主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが**事前説明手続き**を適切に行わなかった媒介業者
- 14 **地盤の三大リスクを検査** 土地の**健康診断**でトラブル回避! 埋設物**見舞金**制度保証
- 16 **安心安全・手厚いサポート・事務作業も簡単** 使いやすい「宅建ファミリー共済」 **ほけん相談会**を実施します!
- 18 **災害対策Topics** 田から建物用地に転換した土地の6割が**災害リスク区域**と重複 **災害用井戸**の登録 他
- 22 **講習を受けるとう問免除** 賃貸不動産経営管理士「**講習**」と「**試験**」
- 23 **地元静岡で受験できます!** 不動産**コンサルティング技能試験**・Web 配信で受験対策「**基礎教育講座**」
- 26 **提携金融機関より** 静岡ろうきん 浜松いわた信用金庫
- 28 **安心安全な暮らし** 静岡県警の**どこでもポリス** 「いつもと違う」「何かおかしい」県警にご連絡を!
- 30 **Local News** 身軽に**三島**を見て回ろう ふるさと納税・返礼品に**電力** 他

Vol.512



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

(宅建協会・保証協会) 定時総会を開催、 支部事務所の閉鎖を承認



(公社) 静岡県宅地建物取引業協会・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会静岡本部の「定時総会」が、5月29日にホテルグランヒルズ静岡を会場に開催された。

今年の総会では、支部事務所の閉鎖(今年6月より3支部〔東部支部・中部支部・西部支部〕の拠点である事務所を閉鎖し本部会館に支部の事務機能に移転する)が承認された。

セレモニーでは、例年通り社会奉仕活動の一環として5団体に対し寄付金が授与された。



〔宇野会長 挨拶〕



〔倫理綱領の朗読〕



〔業協会総会〕



〔保証協会総会〕



〔監査報告〕



〔国家表彰受賞者〕
(左: 宇野 篤哉 右: 榎本 光作)



〔県知事表彰受賞者〕
(左: 内田 光 右: 小林 靖彦)



〔退職職員 感謝状〕
(右: 服部 四四郎〔本部〕
・ 藤村 祐子〔西部支部〕)

6月より支部機能を本部に移転

支部70年の歴史、これまでの活動を振り返る

本年6月より東部、中部、西部の3支部事務所が本部事務局内に移転した。支部は、宅建協会設立前から存在し、最盛期には15支部があり、自前の支部会館も10か所にできた。その歴史を駆け足で振り返ってみる。

宅建協会の設立前から支部は存在！

●終戦後の混乱期、空襲で焼け野原になった都市が疎開先や海外からの引き揚げ者で混乱する中、宅地建物取引業法が制定され、宅地建物の取引にルールができ宅建業者の活躍する場ができた。県内各地に宅建業者の集まり(組合)ができ、それが1967年の(社)静岡県宅地建物取引業協会の設立時に「支部」となった。

発足時は、賀茂、伊東、熱海、三島、沼津、富士、清水、静岡、焼津、藤枝、島田、中遠、浜松の13支部。その4年後、駿東、榛南支部が発足し15支部となった。支部の規模はまちまち、最大は浜松支部、最小は榛南支部で、ほぼ不動産取引の商圏に見合ったもの。それぞれに事務所を構え、事務局を雇用した。

支部の役割は、公的なものとしては免許申請(更新を含む)の提出窓口となり申請書類のチェックをする

こと、研修会を開催して宅建業法や取引知識を業者間に普及することにあったが、新年会、支部旅行、ボーリング大会の開催など業者間の交流と団結も図った。支部対抗ソフトボール大会は1974年から10年間、持ち回りで開催され、大いに盛り上がった。

支部の一大イベント・不動産フェア開催

●全宅連が毎年9月23日を「全国統一不動産の日」と定め「不動産フェア」をスタートすると、当協会も支部ごとに不動産フェアを開催。物件展示、不動産無料相談をはじめ、献血活動など社会奉仕活動も行った。

藤枝支部は「たっけんカップ少年サッカー大会」を毎年開催した。

支部不動産会館の建設が相次ぐ

●1987年、三島田方支部が自前の「三島田方不動産会館」を竣工すると、翌年には 藤枝、その翌々年には

沼津、富士、中遠3支部に「支部不動産会館」が相次ぎ落成。1992年「浜松不動産会館」、その後も島田、駿東、伊東、清水に”ハトマーク看板”を掲げた支部会館が次々と誕生した。

支部の統合もあり2006年、藤枝、焼津、島田、榛南4支部が合併して「しだはい支部」となった。

公益法人改革で本部中心の運営に

●2009年に国の施策(公益法人改革)で公益法人三法が施行され、その3年後に当協会が“公益社団法人”に移行すると、公益法人規定に基づき、支部の事業は本部からの交付金によることとなり、公益事業比率の制約が加わった。

事務局職員も全員本部雇用となり、支部の事業は次第に縮小、2014年に3支部に統合。2025年6月からはその3支部事務所も本部事務局内に移転した。



H16年度伊東支部



H16年度駿東支部



◀ 昭和62年竣工 三島田方支部会館



(株) 静岡宅建サポートセンター 第 20 期 定時株主総会開催

(株) 静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月 29 日(木)11 時 00 分より、ホテルグランヒルズ静岡にて開催された。

当社は平成 17 年 11 月に会員への支援事業の提供を目的に設立され、今期が 20 回目の株主総会となる。不動産情報サイト『スマイミー静岡』の運営管理や、当社が事務局を務める静岡県空き家対策推進協議会の活動について等、事業の報告が行われた。

セレモニーには、来賓として事業提携をしているアークシステムテクノロジーズ(株)、全宅住宅ローン(株)、(株)宅建ファミリー共済、あいおいニッセイ同和損害保険(株)、UGR コーポレーション(株)、(株)LIFULL、アットホーム(株)にお越しいただき、祝辞をいただいた。



挨拶する 初澤代表取締役



事業報告をする 宇野取締役



アークシステムテクノロジーズ(株)
定村代表取締役

第 20 期（令和 6 年 4 月～令和 7 年 3 月）事業報告

平成 17 年 11 月に設立された(株) 静岡宅建サポートセンターは、設立 20 周年という節目を迎え、株主および提携企業の皆様からご支援を頂戴し、(公社) 静岡県宅地建物取引業協会会員の業務支援を目的として事業の推進に取り組んだ。

全宅住宅ローン(株)「フラット 35」の斡旋業務は 18 件の実行件数となった。損害保険代理店業務は、あいおいニッセイ同和損害保険(株)の連携代理店全体の取扱保険料が約 8,331 万円となり、会員への代理店手数料は約 1,850 万円となった。不動産情報掲載サイト「スマイミー静岡」の運営においては、同サイトの最大のメリットである全国的な不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」への連動掲載の継続に加え、「at home」へのスポット掲載機能を継続して、利用促進に努めた。また、他の事業についても「借家人賠償責任保険」、「賃貸家賃保証システム」、「グリーンテスト(地盤調査・地中探査・土壌汚染調査)」、「建物状況調査」、「セキュリティ」、「引越取次業務」など幅広い業務支援を推進した。

事業者 7 団体にて構成され、当社が事務局を務める「静岡県空き家対策推進協議会」は、静岡県の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を県より受けて、相談員の派遣や当日の受付業務、実施後の集計業務等を行った。相談会は静岡県主催にて、現地市町会場 13 回、東京会場 1 回、オンライン相談会 2 回の、合計 16 回実施した。

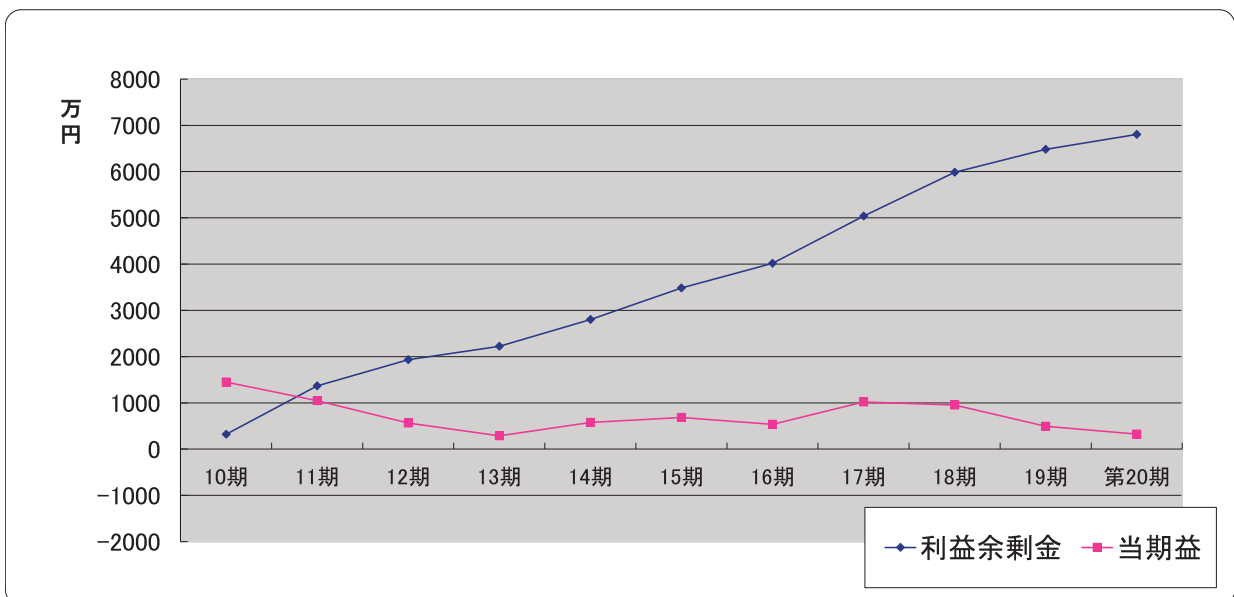
第21期(令和7年4月～令和8年3月)事業計画

(株)静岡宅建サポートセンターは、(公社)静岡県宅地建物取引業協会会員の業務支援機関として、会員の不動産取引関連事業における収益確保や、業務利便性に寄与出来るよう事業の充実を図っていく。

損害保険代理店事業においては、あいおいニッセイ同和損害保険(株)との協調のもと、引き続き売買の住宅用火災保険で年間一定額以上の取り扱い見込みのある代理店向けの「宅建連携スキーム」の利用促進を図っていく。全宅住宅ローン(株)の代理店事業においては、長期、低金利の利点の周知徹底により、多くの会員への利用を促す。(株)宅建ファミリー共済のサポート事業については、少額短期保険募集人試験・代理店登録についてPRに努める。アークシステムテクノロジーズ(株)や日本賃貸保証(株)の家賃保証業務については、広報誌「宅建しずおか」やホームページ等を通じて、賃貸事業者や賃貸仲介業者へのアピールを増やすように努める。他の事業においても引き続き会員周知を図り協力体制をとっていく。

『スマイミー静岡』の運営事業においては、全宅連の運営する「ハトマークサイト」や、「レインズ」への連動に加え、全国的な不動産情報サイトの「LIFULL HOME'S」、「at home」にも連動掲載するシステムを継続し、会員が利用しやすいようシステム改良を進めていく。一般消費者へのPRはホームページ等を利用して行う。また、会員が安心してサイトを利用できるよう、引き続きヘルプデスクを設ける。

サポートセンター事業収支の推移(過去10年間)



今後とも、(株)静岡宅建サポートセンターをよろしくお願い申し上げます。



女性の1人住まい

犯罪に巻き込まれない注意点

ベランダに洗濯物を干す際の気配り

女性専用の不動産店を営む小泉厚子社長（東京都）は、犯罪に巻き込まれないためには、女性が一人住まいをしていると悟られないことが何より重要だと力説する。まずは自分の部屋が外からどう見えているか確認する。視覚で得られる情報から性別や年齢、家族構成などが推察できてしまう。例えば洗濯物。「揺れる物は人の目に留まりやすい」ので、ベランダに外干しする際には注意が必要だ。外から人目につくようであれば、女性の下着類は見えない位置に干すか、わざと用意した男性用下着といっしょに干す人もいるという。

濡れた傘をドアの外に置かない

ベランダだけではなく、外から見える室内にも気配りが必要だ。花柄やピンク色など、女性が好みそうな色柄のカーテンはできれば避けたほうがよい。出窓にぬいぐるみや化粧品を置くのもNGだ。そして、意外に見落としがちなのが傘だ。濡れた傘を室内に入れたくないために、つつい共用部分とは知りながらも、玄関の外に立て掛けてはいないだろうか（下写真）。外から共用部分の廊下や玄関が見えることも多く、女性用の傘が目につくのは好ましくない。やむを得ず室外に置く場合は、用意した男性用の傘と共に置く。



女性が、頼れる家族がいない中で、性犯罪を含めた犯罪に巻き込まれないためには、どのような点に気をつければいいのだろうか。（R7.4.12 毎日新聞より引用）

コンビニから男に後をつけられた！

深夜もまばゆい明かりがとるコンビニエンスストアを心強い存在と感じる人は多いだろう。ただ、利用方法によってはリスクを高めることになる。遅い時間帯に立ち寄っては、小腹を満たすためにスイーツなどを買ってレジ袋に入れて持ち帰ることもあるだろう。中でもアイスは「近くに住んでいます」と示しているようなものなので、店を出る前に袋ごと自分の手持ちのバッグに入れて持ち帰るのが望ましいという。小泉さんの不動産店の利用者の中には、コンビニから男に後をつけられ自宅に押し入れられそうになった女性もいた。直前に気づき駆け込んで鍵を閉め事なきを得たが、仕事帰りの同じ時間帯に自宅近くのコンビニでよく漫画を読んでいたことが災いした可能性があるという。コンビニの電灯は明るく、店外からでも客の顔がよく判る。立ち読みなどに集中していると外から見られていることに気づきにくい。

防犯グッズを買って対策する

小泉さんによると、最近は家賃が値上がりし、予算内で十分な防犯設備の部屋を望めないことが多い。それでも簡単に設置できるテレビモニターなど手軽な防犯商品は増えており、対策は可能だ。一社「痴漢抑止活動センター」がX（ツイッター）にある防犯グッズを紹介したところ、大反響を呼んだ。その防犯グッズとは、鍵に刻印されている番号を読み取られないように隠すキーカバーだった。鍵の番号から知らぬ間に合鍵を作られ、住宅に侵入された事件を報じる記事もアップし、「安全管理のために必須です」と注意喚起すると「知らなかった」「周りの若い子に勧めます」といった書き込みが相次いだ。小泉さんは「注意してほしいことはたくさんあるが」とした上で次のように述べる。「一番大事なのは『私は大丈夫』と思わないこと。犯罪被害を他人事だと思わないことです」。

リースバック に 高齢者からの苦情相談が急増

持ち家の売却後も賃貸で住み続けられる「リースバック」をめぐる、高齢者からの苦情相談が急増している。まとまった資金を得られる一方、終生住み続けられるはずが退去を余儀なくされるケースも。（R7.5.13 日本経済新聞より引用）

定期借家契約にしたことに気づかず 退去に

「オーナーから突然、再契約はしないから2年で退去してくれと言われた」。関東地方の消費生活センターに2024年夏、地元の80代女性から相談が寄せられた。女性は自宅マンションを1500万円で不動産業者に売却、以降、月12万円の家賃を支払いながら、住み慣れた「我が家」で余生を過ごすつもりだった。だが、賃貸借契約を更新のない定期借家契約にしたこと

を知ったのは、ずっと後になってから。「こんなつもりではなかった。納得できない」。女性が利用したのは「リースバック」と呼ばれる不動産取引だ。家を不動産業者に買い取ってもらった後も賃貸で住み続けることができる上、固定資産税の支払いがなくなる。老後の生活資金を確保できる便利な手段として、高齢世代の関心も高い。ただこの女性のケースのように、定期借家契約を結んだ場合は、期間満了後は退去しなければならない。収入面で不安定な高齢者は新たな賃貸物件探しに難航することもあり、長く住み続けたい場合には適さない。

国土交通省が24～25年に不動産業者を対象に実施した実態調査によると、大半が65歳以上の高齢者世帯の顧客ニーズを受けてリースバック事業に取り組んだと回答。定期借家契約にした割合はほぼ半数の48%だった。全国の消費生活センターに寄せられるリースバック関連の相談には「内容をよく理解しないまま契約書にサインしてしまった」といった声が少なくない。高齢者からの相談が目立つという。

安く買い取られた！

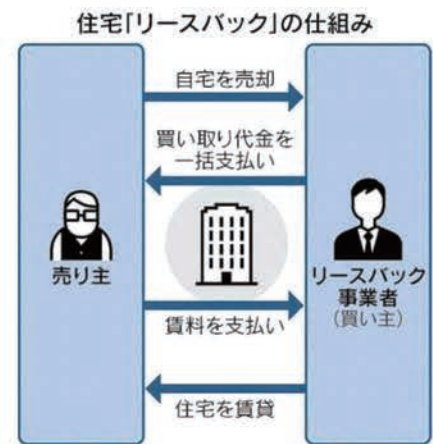
国交省の実態調査では、買い取り価格については52%の事業者が「周辺相場の6～7割」と回答しているが、リースバック期間中は賃貸以外に運用できないため引取価格を下げていとみられる。

修繕費用を負担させられた！

賃貸契約は家主が修繕費用を負担するのが原則だが、リースバックの場合は“借主負担”とするケースがある。

クーリングオフができない！

訪問販売などで購入した物品は、一定期間内であれば無条件で契約解除できるクーリングオフの対象となるが、リースバックは適用外。国交相は22年、トラブル防止のため、リースバックの適切な活用方法をまとめたガイドラインを作成。さらに契約時の注意点に関するチェックリストや法令に抵触するケースの事例集の作成を進めている。高齢者らの不動産トラブルに詳しい葛山弘輝弁護士は、「売却後も同じ家に住み続けるため、周囲が異変に気づきにくく被害が顕在化しにくい」と指摘する。リースバックで自宅を売却した個人もクーリングオフの保護対象とし、業者側に買い取り価格の客観的根拠を明らかにさせるといった対策の検討も必要だと強調する。



住宅「リースバック」の特徴と注意点

買い取り価格低く
「周辺相場の6～7割」事業者の52%
賃貸期間に制限がある場合も
契約更新が原則できない「定期借家」が48%
退去時の修繕費負担
「借り主負担」が38%
「クーリングオフ」適用されず
「説明せず」「積極的に説明せず」が44%

(出所) 国交省調査

住宅診断 の活用 不具合確認、修正・修繕を依頼

中古住宅の売買に際して、住宅に不具合がないか専門家が客観的に点検する「住宅診断」。その活用方法や依頼先を探す際の注意点について日本ホームインスペクターズ協会事務局長の栃木 渡さんに聞いた。（R7.5.20 読売新聞より引用）

「ホームインスペクター ※」とは

日本ホームインスペクターズ協会では、住宅に精通する専門家として、合格率25%前後の試験に合格した会員を「公認ホームインスペクター」（以下「インスペクター」）として登録している。インスペクターは住宅の劣化状況や不具合の有無、改修すべき箇所や時期などを見極めて助言を行う。基本的には、目視で行える範囲内で、外壁や屋根のひび割れ、雨漏りの跡などを確認する（写真）。また、水平器で床や柱の傾きを測ったり、赤外線カメラで壁内部の断熱材の傷みを検査したりするなど器具を使うこともある。

「住宅診断」実施のタイミング

実施のタイミングは、新築なら、契約後から引渡前までに第三者による住宅診断を行えば、施工ミスがあった場合に修正を依頼しやすい。中古なら、購入契約前か、引き渡し前に行うのが理想だ。契約前なら、価格交渉や修繕

※ **ホームインスペクター** 宅建業界では建物状況調査技術者と呼ばれる。一級または二級建築士、木造建築士で、既存住宅状況調査技術者講習制度により登録を受けた者、現在静岡県内に約1,000名の調査技術者が講習実施団体（日本ホームインスペクターズ協会など5団体）ごとに登録されている。宅建業者は、媒介契約時に調査技術者をあつせんするか否かを明らかにし、あつせんするとした場合は、求めに応じあつせんしなければならない。

住まいのサポート

の要請ができるが、不動産業者や売主によっては、住宅診断に難色を示すこともあり、「事前に専門家に見せたくない」という物件を購入してよいかどうか検討しよう。

マンションでは、専有部分の設備や内装の状態を確認する。リフォーム終了後は確認が難しい箇所もある。エントランスなど共用部分の管理状況も確認してもらうとよい。

どんな不具合があるか、費用は

屋根や外壁は、雨漏りやひび割れが多い。給排水設備は、居住者も気づいていない漏水が見つかることがある。床下や屋根裏は、シロアリ被害や湿気による腐食もある。築年数が古い場合は特に注意が必要だ。実施費用の相場は、マンションだと5万円程度。165㎡未満の戸建てだと5万～10万円程度で、床下や屋根裏の調査を含む場合は8万～13万円程度。必ず、事前に見積もりをもらう。

事務手続きがずさんな業者や極端に安い場合は注意！

インスペクターの依頼は、ネットで探すのが便利だが、建築士や診断士の資格の有無や実績のチェックを。不動産業者から紹介された場合、業者側に有利な調査結果を示すこともあり得るので、第三者性が重要だ。また地方では、地元建築業者としがらみのない地域で探してもよい。中古住宅や空き家が増え、流通が活発化する中で今後、ますます住宅診断の重要性が増してくるでしょう。

点検口から目視で天井裏を確認する住宅診断士



◆住宅診断で見つかる戸建て住宅の不具合の例

【中古戸建て住宅】

- ・建物基礎部分のひび割れ、沈下
- ・床下や屋根裏のシロアリ被害、湿気による腐食
- ・給排水設備の老朽化
- ・屋根の雨漏り

【新築戸建て住宅（完成済み）】

- ・屋根や窓周りの防水対策不足
- ・断熱材の施工不良
- ・床下・天井裏などの施工不良

（栃木さんの話などから作成）

窓や壁などの **リフォーム** で **大雨・台風 対策を！**

異常気象で大雨や台風に遭うリスクが高まっている。専門家は、窓や壁などへの対策を、他の住宅のリフォームと併せて実施することを勧める。

（R7.5.6 読売新聞より引用）

掃き出し窓の雨戸撤去 シャッターに

埼玉県に住む会社員の女性（37）は、築後40年の自宅1階の掃き出し窓を、断熱性能の高い樹脂窓に取り換えた。それを機に、防災対策も強化しようと思い立ち、今年3月、劣化が進んでいた掃き出し窓の雨戸を撤去し、手動式のシャッターを取り付けた。女性は、「雨戸は戸車が外れるなどして、強風や大雨の際には心もとなかった。安心して暮らせるようになった」と喜ぶ。取り付けしたシャッターは、建材大手「YKK AP」（東京）の「マドリモ シャッター」シリーズ。今ある窓に、そのまま取り付けることができる。台風や竜巻などから家を守り、空き巣対策にもなる。工事を担当した「MADOショップ羽生下岩瀬店」（埼玉）の店長・三浦雄太郎さんは、「住宅のリフォーム工事に併せて、防災対策も行くと費用や時間が節約できる」と話す。リフォームで雨戸にシャッターを付ける場合は、戸袋を隠すのか、外に出すのかなど、デザインや使い勝手を専門業者に相談するとよい。立ったりしゃがんだりする動作が負担になる人は、専用のリモコンを使って電動で開閉できるタイプがおすすめという。

ついでにできる水害対策

住宅メーカー「サンヨーホームズ」（大阪）では、「リフォームのついでにできる水害対策工事」を積極的に提案している。同社で商品開発に携わる宮本修二さんは、「浸水被害を受けると、住宅の片づけや清掃、罹災証明の取得など、復旧工事に着手するまでに相当時間がかかってしまう。水害対策を行っておけば、そうした労力を省くことができる」と話す。例えば、電気代高騰を受けて、壁や床の断熱性能を高める改修工事をする人が増えているが、断熱材を吸水しにくい発泡プラスチック系の



掃き出し窓の雨戸を撤去し、新たにシャッターを取り付けた。

ものに替えれば、浸水被害にあっても再利用しやすいという。断熱材やクロスを、壁の上部と下部で分割して施工しておけば、浸水した壁の下部部分だけを取り換えればすむ。費用も抑えられる。間取りを替える大がかりなリフォームの際は、リビングやキッチンなど、メインとなる居住スペースを2階以上に設置して在宅での避難がしやすいようにする。平屋の場合は、屋根の上への避難経路となる天窗を設けることを提案している。

浸水リスクを把握

リフォーム工事を考える際は住んでいる地域の水害リスクを知ることが肝要だ。災害リスクアドバイザーの松島康生さんは自治体が公表しているハザードマップの活用を勧める。河川の氾濫による浸水を想定した「洪水ハザードマップ」、大雨による下水道からの浸水を想定した「内水ハザードマップ」、過去の主な浸水を地図に落とし込んだ「浸水実績図」などがある。「『我が家は大丈夫』と過信せず、被害を想定した事前の対策が重要」と話す。



壁や床の水害対策のイメージ。吸水しにくい断熱材を上下で分割して設置する。

室内での転倒による骨折防止に 衝撃吸収マット

骨卒中（こつそっちゅう）とは、高齢者が一度骨折したら再び骨折する確率が高くなる状態のこと。死亡のリスクも高いという。高齢者の骨折が起きやすい身体部位は背骨や股関節、肩関節、手の関節などである。（R7.4.19 読売新聞）

●新興企業「マジックシーلز」（静岡）が居室内での転倒対策用に開発したマット「ころやわ=写真」は、適度な硬さで歩きやすいが、膝で表面を強く押すと、ぐにやりと沈み込む。表面にずらりと並ぶ高さ約1cmの樹脂製の突起が特徴。機械工学を応用した構造で、一点に強い力が加わった時だけ、へこんで衝撃を吸収する。転倒時に大腿骨にかかる衝撃を一般的なフローリングの約半分に低減できるという。同社社長の下村明司さん（47）は「転んでも大丈夫という安心感があれば、誰もが明るく暮らせる」と語る。祖母が転倒による骨折で寝たきりになったという下村さん。輸送用機器メーカーで働いていた際、理学療法士の友人から、「自宅で転んで入院する人が大勢いる」「歩くためのリハビリが必要だが、再び骨折する不安があり、取り組みにくい」などの話を聞き、脱サラして「ころやわ」の開発に乗り出した。試作品を作っては、その上で転ぶという実験を繰り返した。マット裏の材質や形状は、700回を超える試行錯誤の末にたどり着いた。開発当初10cmあったマットの厚みは、2020年の販売開始時に2cm、現在は1.2cmになった。11か所の病院で1年4か月間行った実証実験では、マット上で再び骨折した人はゼロ。現在、国内外の病院や介護施設、個人宅など600件超に導入されている。浜松市の山下くみ子さん（83）は利用者の一人だ。数年前から自宅で転倒を繰り返すようになり、昨年末には勝手口の階段を踏み外し、腰椎を骨折した。手すりの設置など自宅内の転倒対策を進める中、「ころやわ」を知り、ベッド脇に縦120cm×横180cmのマットを敷いた。「歩く不安が減りました」と山下さんは喜ぶ。

ベッド脇に「ころやわ」を敷いた山下さん。「安心して過ごせている」と語る。▶

●転ばせない家づくりも進む。住宅設備大手のLIXIL（東京）は、高い場所にあるものを取る際の転倒リスクを低減するキッチン「ウエルライフ」を取り扱う。高齢者に限らず、広く身体機能に不安を抱える人に向けて開発されており、座った状態での使用を想定。リモコン一つで収納棚を上下したり、換気扇や照明をつけたりできる。

●大手住宅メーカー 積水ハウス（大阪）の掃き出し窓「フルフラットサッシ」は、独自に開発した部品をレール上に取り付けることで段差を解消。転倒リスクを減らすと同時に、テラスとの一体感を創出し、空間に広がりを持たせている。積水ハウス総合住宅研究所の田中真二さんは「安全への配慮は当然のこととして、誰もがより快適に過ごせるデザインが求められるようになっている」と話す。

●「家に住む人間は年齢とともに身体機能が衰えていくのに、住環境が変わらないため、転倒による骨卒中が多発している」。日本福祉大准教授の村井裕樹さん（福祉住環境）は、従来の住宅デザインの課題を指摘した上で、加齢による変化を見据えたバリアフリー化をいっそう進める必要があると説く。「骨卒中の防止はもちろん、一人で生活できる範囲が広がって尊厳を保てるようになり、社会の介護負担も軽減できる」と話している。





第11回 パソコン講座

進んできた AI。

1. 【COPILOT (コパイロット) について】

Microsoft (マイクロソフト) が提供する、AI アシスタントで、会話形式で、大体の質問に答えてくれます。無料版はパソコンにインストールされていると思いますので簡単に使い始めることが出来ます。パソコン上のこのマークです。



2. 【COPILOT (コパイロット) は何ができるの】

例えば、ユーザーの質問に答えるだけでなく、調べものや情報の検索、新しいアイデアを提案することも得意なんだ。コードを書いたり、計算を手伝ったり、ファイルの内容を理解する力もあるよ。

3. 【COPILOT (コパイロット) の便利な使い方】

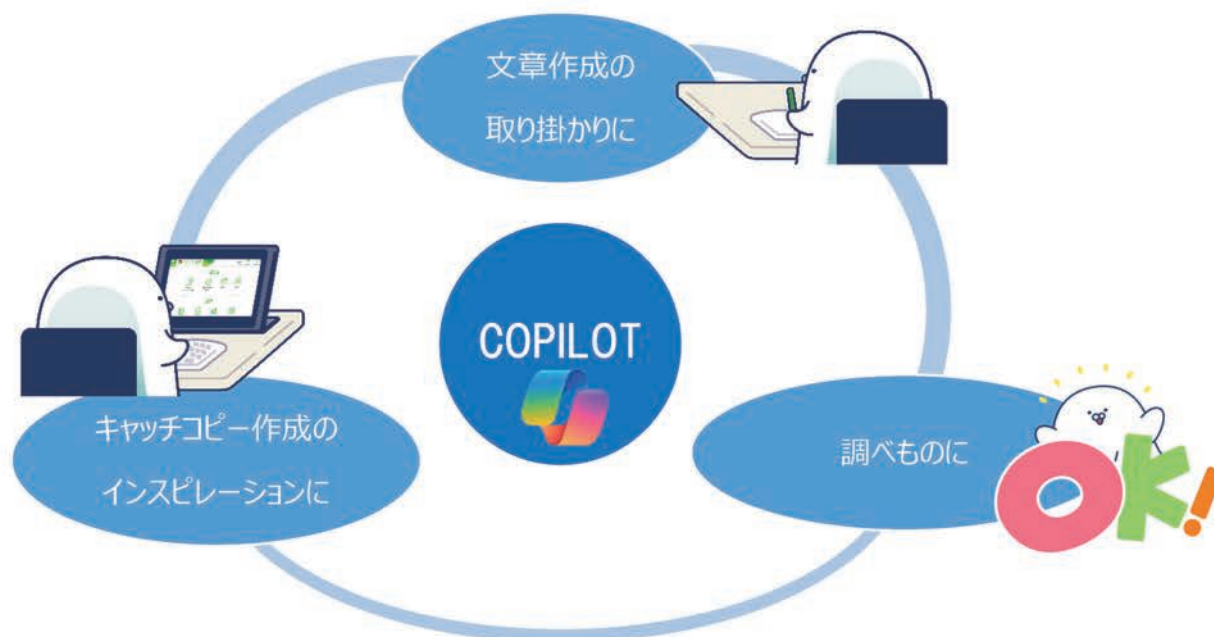
Copilot は本当に便利だから、いくつかおすすめの使い方を紹介するよ：

- ・ **アイデアの整理:** 文章やアイデアをスムーズにまとめるのが得意。たとえばブログの内容を考えたり、プロジェクトの計画を立てたりする時に活躍するよ。
- ・ **調べもの:** わからないことがあれば、すぐに調べて情報を提供してくれるんだ。新しいことを知りたいときに便利！
- ・ **コード作成:** プログラミングをしているなら、コードの例を作ったり修正する手伝いもできるよ。
- ・ **翻訳:** 言語を問わず、簡単に文章を翻訳してくれる。
- ・ **デザインアイデア:** アートや画像を作る際のヒントやインスピレーションを与えてくれるよ！

2と3の記事は COPILOT (コパイロット) に、タイトルの内容で質問して、返ってきた回答です。同じ質問をしても、同じ答えが返ってくるわけではなく、質問した時期や、それまでの会話との連続性を判断して、適切に答えを返してくれます。

※しれっと嘘をつく場合もありますので、内容の確認は必要です。

4.【実務にどう使ったら良いの】



不動産広告で、アピールポイントを考える時に便利な場合があります。平屋建ての魅力や、中古住宅の魅力、地域の魅力なんかを COPILOT (コパイロット) に聞いて、その回答から文章のイメージが湧きやすくなります。

他にも、挨拶文や通知の作成や言い回し、パソコンの操作方法、エクセルの式の作成など、幅広く活用することができます。

マイクロソフトアカウントでサインインすると、テキストで指示した画像の生成も可能です。

火災保険業務に関するアンケート

当社の業務として行っている火災保険事業に関して、現状調査のためのアンケートを実施いたしますので、ご協力をお願いいたします。

https://st-sc.co.jp/deta/apply_form202506.html



アンケートにご協力いただいた会員様につきましては、抽選で10名様に、お米券1000円分(880円分と交換可能)を送付させていただきます。【締め切り】7月31日(木)

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





買主の債務不履行により売買契約が解除された場合でも 媒介業者は売主に媒介報酬を請求できるとした事例

事 案 の 概 要

売主 Y（個人・被告）は、平成 30 年 12 月 15 日、媒介業者 X（法人・原告）と、以下の定めのある一般媒介契約（以下、本件媒介契約という。）を締結した。

■ X の媒介によって売買が成立したときは、X は、Y に対し報酬を請求することができる。ただし、売買契約が停止条件付として成立したときは、X は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができる。

■ 媒介報酬は、決済時に全金を受領するものとする。

Y は、平成 31 年 2 月 18 日、X の媒介（両手）により、買主 A との間で本件土地を 1 億 2500 万円とする売買契約を締結し、手付金 1250 万円を受領した。本件売買契約には媒介報酬に関して以下の特約条項があった。

■ 売主および買主がこの取引を代理または媒介した宅地建物取引業者に支払うべき報酬がある場合、本契約第 11 条（手付解除）または第 12 条（契約違反による解除）による解除がなされた場合は、売主および買主は未払残額をすみやかに仲介業者に支払う。（注. 以下「本件報酬特約」という。）

A が銀行から融資を受けられず、残金 1 億 1250 万円を支払わなかったため、Y は A の債務不履行を理由に契約解除し、手付金 1250 万円を没収した。

その後、X が Y に約定の媒介報酬 411 万円余の支払を求めたが、Y は、「X が媒介契約に定められた登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う債務を履行していない」「本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている」などと主張して媒介報酬の支払を拒んだため、X が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 の請求を全額認容した。

【本件媒介契約の履行の有無】

（1）一般に不動産売買についての媒介契約は、対象不動産の売買についての媒介を委託する準委任契約と解されるところ、その目的は、対象不動産についての売買契約を成立させることにある。仮に売買契約成立後に媒介業者が行うべき業務があったとしても、通常は補助的な業務にすぎない。不動産売買の媒介契約は、原則として売買契約が成立することによって、その委任事務を履行したものとして、その報酬支払請求権が発生するものというべきである。

（2）Y は、媒介契約の目的は、単に売買契約の成立にとどまるものではなく、その履行の完了まで含むものであると

して、本件売買契約の履行が完了しない限り、X の報酬請求権は発生しないと主張するが、本件売買契約に係る「登記、決済等の目的物件の引渡しに係る事務」は X の補助的業務であり、報酬支払請求権に影響を与えるものではない。（3）媒介行為によって、いったん売買契約が成立した後に売買契約が解除された場合、媒介業者は委託者に対して報酬を請求することができるか問題となるが、本件売買契約書には、本件報酬特約が記載されていることからすれば、本件媒介契約において、本件売買契約が解除された場合における報酬額等について、既に発生した報酬支払請求権は何ら影響を受けるものではなく、報酬の支払期限を売買契約の解除後に支払うことに合意したものと認められる。

したがって、X は、Y に対し、本件媒介契約に基づく報酬を請求することができる。

【売買代金が支払われること等が仲介報酬支払の条件であるか】

（1）Y は、①本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている、②本件売買契約は、買主が銀行から融資を得ることが停止条件になっているところ、これらの条件は成就していないから、X は仲介報酬を請求することはできないと主張する。

（2）しかしながら、媒介契約の性質は、対象不動産に係る売買契約を成立させることを目的とする準委任契約であり、原則として売買契約の成立によって、その委任事務の履行をしたものとして報酬請求権が発生する。

そうすると、本件支払約定書に「登記決済時」に仲介報酬を支払うことが記載されていることをもって、本件売買契約の履行の完了を停止条件としたものと解するのは相当ではなく、報酬の支払時期について、不確定期限を定めたものと解するのが相当である。

したがって、本件売買契約が解除された場合には、最終決済が行われないことが確定した解除時に X は媒介報酬を請求することができる。

上記②について、Y は本件売買契約に基づいて受領した手付金を取得しており、本件売買契約が有効に成立したことを前提として行動している。また、融資に関する条件は、本件融資特約で規定されているところ、本件融資特約に基づく解除は、買主が融資を得ることができない場合、融資特約による解除期限内であれば、本件売買契約を解除することができる規定であって、買主が融資を得ることを本件売買契約の停止条件としていると認めることはできない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが事前説明手続きを適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例

事 案 の 概 要

事務所ビルの一室（本件建物）について、貸主X（原告）より、賃貸借期間を平成25年3月より5年とする定期借家契約（以下、「本件契約」）の締結手続き等の全面的委託を受けた媒介業者Y（被告）は、借主Aに対し、「賃貸借の種類：定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。（借地借家法第38条）」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行い、立会人として、XとAとの定期借家契約書の記名押印手続きを行った。

しかしYは、当該内容の重説を借主に交付・説明すれば、本件契約は定期借家契約として有効になると考えていたため、借地借家法38条所定の貸主による事前説明書面の交付・説明（以下、「事前説明」）について、Xから委任状を得て、貸主の代理人として、Aに交付・説明することをしなかった。

平成29年9月、XがAに、契約期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Aは「事前説明がなかったことから、本件契約は定期建物賃貸借契約でなく、普通建物賃貸借契約として取り扱われる。」として、本件契約の終了を拒否した。

XはAに対して、定期借家契約の終了を理由に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起したが、一審裁判所（東京地判令2・3・18 RET10122-164）は、事前説明が行われていないことから、本件契約は普通借家契約であるとして、Xの請求を棄却した。

その後、控訴審において、XとAとの間で和解が成立し、Xが和解金850万円を支払い、Aの本件契約所定の原状回復義務を免除することにより、Aは令和3年9月、本件建物より退去した。

XはYに対し、「Yは媒介業者として、Xより本件建物の定期借家契約の締結に関する手続きを全面的に受託していたにもかかわらず、Aに対し、事前説明書面の交付・説明をせず、また、Xに事前説明の義務があることを説明しなかった。その結果、XはAより本件契約は普通借家契約であると主張され、その退去に訴訟費用や、和解金の支払い、原状回復費用を免除する等の損害を被った。」として、1622万円余等の損害賠償を求める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の請求を一部認容した。

（1）Yの債務不履行の有無について

認定事実等によれば、XがYに本件賃貸借契約の媒介に

ついての業務を委託する旨の媒介契約が締結されたと認められる。

そして、およそ免許登録を受けて不動産の媒介業務に携わる者は、委託者から、不動産の売買賃貸等の取引に関する専門的知見を有する者として信頼を受け、その介入によって取引に過誤のないことを期待されているものであるから、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その媒介をするに際しては、委託者が定期建物賃貸借を意図しているのであれば、その実現に必要な手続きが実行されているかにつき格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務があるというべきである。

本件では、Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Xから委任状を得た上でAに事前説明をすることも、Xに対して事前説明の手続きが必要となることを伝えることもなかったのであるから、Yは、XとYとの間の媒介契約の善管注意義務及び前記業務上の一般的注意義務に違反したというべきであり、Yには債務不履行が認められる。

（2）Xの損害額について

Yの注意義務違反の具体的内容は、Xから委任状を得た上でAに事前説明をするか、Xに対して事前説明の手続きが必要となることを伝える義務を怠ったことにあるところ、仮にそのような義務が履行された場合には、本件契約のうち、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨の条項が有効となるから、Xは、Aに対し、平成30年3月の期間満了をもって、本件契約を終了することができることになる。

そうすると、XがAに支払った解決金850万円から、約定の償却後の保証金残金を控除した776万円余は、Yによる債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

もっとも、原状回復費用相当額については、Xの主張額が実際にかかった証拠はないし、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟費用については、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるとはいえないことから、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるXの損害は、776万円余となる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



土地の健康診断でトラブル回避!

グリーンテストは地盤の三大リスクを検査します。
地盤調査・埋設物調査・土壌診断を自由に組み合わせられます。
埋設物の保証も対応しています。



グリーンテスト

参考価格
(250㎡の場合) **80,000円~**

- スクリューウェイト貫入試験機による地盤調査
- ドリル貫入式による埋設物調査
- 土壌診断(簡易法:11物質を分析)



オプション

**Me-my80
対応**

※加入条件を満たした場合に限る

埋設物調査80

参考価格
(250㎡の場合) **75,000円~**

- ドリル貫入式によるGL-0.8mまでの埋設物調査



セットプラン

**Me-my80
対応**

※加入条件を満たした場合に限る

埋設物調査200

参考価格
(250㎡の場合) **100,000円~**

- スクリューウェイト貫入試験機によるGL-2.5mまでの埋設物調査
- ボーリングマシンによるサンプリング調査
- バックホウによる試掘調査



セットプラン

**Me-my200
対応**

※加入条件を満たした場合に限る

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~**

- 土壌診断(簡易法:11物質を分析)
 1. 蛍光X線分析
 2. VOC試験
 3. 油臭・油膜試験

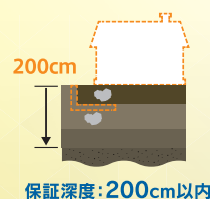
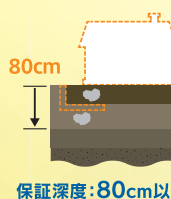


契約後も
安心!

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



埋設物見舞金制度保証について

Me-my80/200 ミー・マイ80/200

加入条件

- グリーンテストの診断結果が「埋設物なし」であること
- 住宅用地であること
- 敷地面積に応じた調査数量であること



リーズナブルな価格で充実の保証内容

土地の検査「グリーンテスト」報告書の診断日より2年間・
最高80万円までの埋設物見舞金制度保証です。

1物件毎に保証書を
発行いたします



保証額最高限度	契約単位	保証期間	保証書発行	被保険者
80万円 ^{※1}	250㎡ごと	2年間	保証書	埋設物見舞金制度保証 加入者

※1 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)。※対象物件につき2回以上の損害が生じたときでも、当社が填補する損害は最初の1回限りとします。

※80cm、200cmに跨るように埋設物がある場合も適用されます。※損害を知った時は、10日以内に当社へ通知しなければ請求ができなくなります。

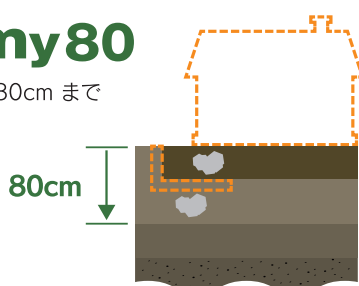
※通知があったときは対象物件の埋設物の状況確認を行い、損害原因と損害の程度を当社の判断により認定します。

保証対象の埋設物

対象物件の地面から深度80cm、200cm内における建築上撤去を必要とする地中埋設物で、
人為的に設置、投棄されたものを対象としています。

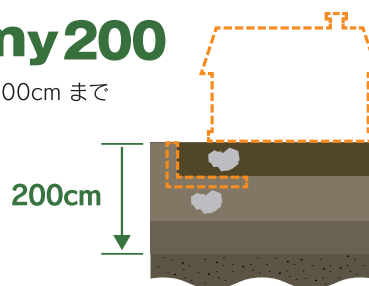
Me-my80

地面から深度80cm まで



Me-my200

地面から深度200cm まで



グリーンテストのお申し込みは



株式会社静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555 FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市中央区北島町1521
TEL.053-421-8128 FAX.053-421-8129

無料
相談

住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください

0120-218-128



スマホからも
お問合せ
いただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



宅建ファミリーって使いやすいね



株式会社宅建ファミリー共済は全国の宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
全宅連さま・全宅管理さま・ハトマーク支援機構さまと業務提携しています。



業界トップクラスの代理店数

代理店数 **10,519 店**

業界内、トップクラスの契約件数

保有契約件数 **629,585 件**

財務健全性

ソルベンシー・マージン比率

※ 保険会社の支払余力を示す指標で、健全性の基準として200%を超えることが求められています。

4049.7 %

(2024年3月末)



ノルマ (売上) について毎年言われる



宅建ファミリー共済は全国の宅建協会会員の業務支援を目的に設立した会社だから**ノルマがなくて安心してずっと利用できる**。
また、他の保険会社と取引があっても気軽に取引できる



年々手数料 (手数料率・ポイント) が下がっている



業界内高水準！
ノルマがないから売上成績や事故率によって**手数料率が変動することがない**。



事務処理が煩雑で面倒だ。



事務処理が簡便だから本業に影響が出なくていい！
ストレスなく本業に集中することが出来る！



土日に聞きたいことがあっても電話が繋がらない
電話で問い合わせができない



事務に関する問い合わせは**9時～20時オペレーター対応**
土日祝日も対応手厚くサポートします！



付帯サービス
24時間ホームサポート



水まわり・カギあけサービスは保険期間中であれば何度でもご利用いただけます

【当社が選ばれる理由】

①安心、安全 ② 手厚いサポート ③ 事務関連の作業も手間がかからない

ご興味のある会員様へ！ ほけん相談会を実施します！

ほけん相談会については、(株)静岡宅建サポートセンター TEL 054-246-1537まで
お問合せ下さい。

取扱商品

宅建ファミリー共済の商品は、賃貸住宅の入居者向けの「**新ハトマーク補償ワイド**」と事務所や飲食店など賃貸物件向けの「**新ハトマークテナント補償**」があります。賃貸物件に入居される方の家財・設備什器の補償ならびに入居物件・日常生活に関わる賠償責任の補償など、入居者を取巻く様々な危険に対処できる保険です。

商品内容(住宅用)

家財補償

◆ 火災



◆ 水ぬれ



◆ 盗難



◆ 落雷・破裂・爆発

◆ 床上浸水などの水災

◆ 騒擾・集団行動に伴う暴力行為

◆ 建物外部からの物体の飛来、落下



賠償責任

◆ 借家人賠償責任保険

借用住宅が火災などにより損壊し、大家さんに対する法律上の損害賠償責任を補償します。



◆ 個人賠償責任保険

自転車事故など日常生活に起因する法律上の損害賠償責任を補償します。



費用保険

◆ 窓ガラス・洗面台・便器・浴槽 不測かつ突発的事故修理費用

※それぞれ30万円限度



◆ 特殊清掃費用 遺品整理費用を補償

※住宅外でお亡くなりになった場合も補償



◆ 給排水管凍結損害修理費用 (解冻費用含む) 10万円限度



◆ 罹災時諸費用

◆ 修理費用

◆ 残存物取片づけ費用 地震火災費用

◆ 損害防止費用

◆ 賃借・宿泊費用

◆ ドアロックいたずら・盗難事故交換費用



- 地域・建物構造（耐火・非耐火構造）に関わらず、「事務所・店舗」と「飲食店」の区別によって全国同一保険料を適用。
- 設備・備品等補償保険金は、保険の対象と同一の構造、質、用途、規模、型、能力の物を再取得する額（再調達価額）での保険金を支払い。
- 貸主への賠償（借家人賠償）はもちろんのこと、管理上の過失及び業務遂行上の過失に起因する賠償責任（施設賠償）も補償。

※上記は、新事業用賃貸総合補償保険の概略を紹介したものです。詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。

宅建ファミリー共済の商品は「**24時間ホームサポートサービス**」つき



カギあけ
サービス



水まわり
サービス

30分程度の応急処置作業・出張料

無料！

ホームサポート加入者証



「田」から「建物用」に転換の県内土地

6割が災害リスク区域と重複 (1976~2021年) 静岡新聞社GIS分析

1976年から2021年の45年間に、田から建物用地に転換した静岡県内の土地約2万ヘクタールのうち、約6割が災害リスクあるエリアと重なることが、地理情報システム(GIS)を用いた静岡新聞社の分析で分かった。特に近年は災害リスクのあるエリア内での開発が加速し、14~21年の7年間で約4868ヘクタール(東京ドーム 約1041個分)と1976~87年の11年間の約1.6倍に上り、近年頻発する気象災害の一因になっている可能性がある。専門家は「自然災害を異常気象のせいにするだけでなく、土地利用の変化にも注目すべき」と指摘する。

(R7.5.1 静岡新聞より)

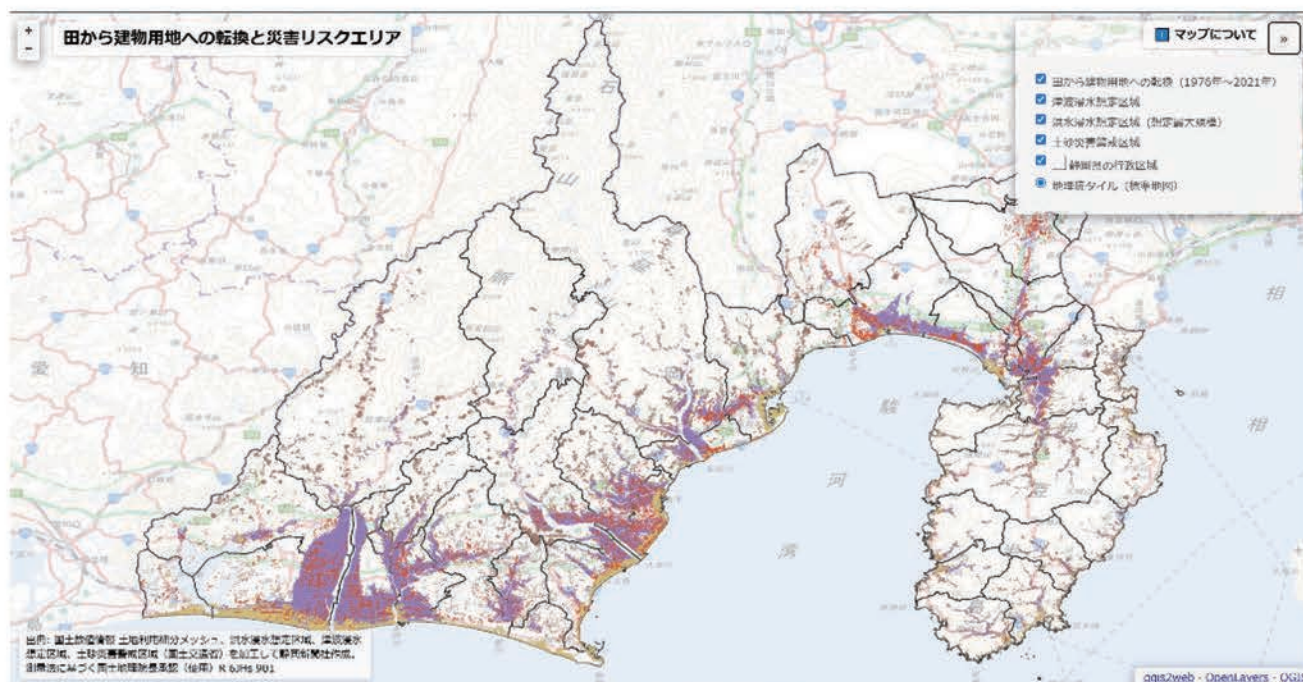
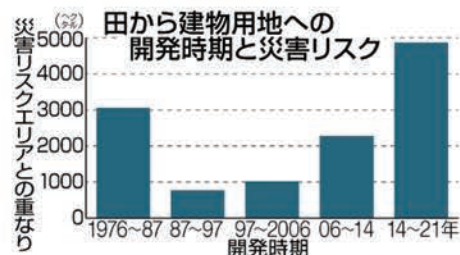
分析は国土交通省の「国土数値情報」の土地利用細分メッシュデータなどを用いて、76年から2021年までの45年間に於ける県全域の土地利用変化を分析した。県内の洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域のいずれかひとつ以上が当てはまる領域を「災害リスクエリア」と定義した上で、45年間に田から建物用地に転換された約2万ヘクタールの土地と重ね合わせたところ、総転換面積の6割の約1.2万ヘクタールが重複した。特に沿岸部でリスクの高い開発が確認され、浜松市で転換地の約69%、磐田市で約94%、焼津市で約76%が同エリア内だった。

同省が実施した時期ごとの分析では、エリア内での開発は1976~87年のピーク以来、90年代に減少したが、2000年ごろから増加に転じ、直近の14~21年には急増。これは1970~80年代の約1.6倍に相当する。

GISを用いた分析に詳しい茨城大学の小荒井 衛 教授(地理学)は、「こうした時系列の空間分析によって、土地利用と災害リスクの関係性を客観的に把握できる」と評価する。近年、災害リスクのある場所で急激な開発が見られる点について「安全な土地は昔から開発されて余地が少なくなり、リスクのあるエリアでの開発をせざるを得ない可能性がある」と説明する。「今回の結果と、各地域のハザードマップの公開時期とを掛け合わせることで、マップの効果の評価にもつながる」とし、今後の防災政策立案でも地理空間分析の活用が求められると話した。

田から建物用地への
転換面積上位5市町

市町名	転換面積	災害リスクエリアとの重なり
浜松市	3,103㌥	69.6%
焼津市	1,794㌥	76.1%
静岡市	1,585㌥	60.2%
磐田市	1,395㌥	94.0%
富士市	1,379㌥	44.9%



「田から建物用地への転換と災害リスクエリア」マップ

<https://assets.ats-plus.jp/news/QGIS/index.html>

田の開発で“調整池、機能せず” 人口集中部 水害被害拡大

田から建物用地に転換した県内の土地約2万ヘクタールのうち、約6割が災害リスクエリアと重複。特に洪水浸水想定区域との重複が最も多く、転換地の約55%（約1.1万ヘクタール）に達した。「水田などの低地にはもともと調整池のような機能があった。それが宅地になり、その機能を果たせなくなっている」。静岡大学防災総合センターの岩田孝仁客員教授は説明する。開発により地表面がコンクリートやアスファルトで覆われると、雨水が浸透せず下流に流れていくため、人口の集中する平野部などでの被害が拡大する要因にもなるという。「昔は田や農地だったから、水浸しになっても人的被害はなく『被害』として認識されなかった」と岩田客員教授。「近年、雨の降り方が変化して今まで以上に数十年に一度の大雨が頻発する中、もともと被害リスクの高かった土地が、人の居住によって可視化されるようになった」

核家族化や産業振興など、戦後の社会変化も開発を後押しした。「大家族で住んでいた家から世帯分離が新たな住宅需要を生み、工場誘致などの産業政策も開発を促進した」。災害リスクのある場所でも電気や水道などインフラが整備され、周辺の宅地化も進んでいったという。

岩田客員教授は「大雨被害が増えているのは異常気象のせいだけではない。災害リスクの高い土地が宅地として開発されてきたという事実と向き合うことが大切で、今回の分析には大きな意義がある」と話した。

災害対策 Topics

木造応急仮設住宅 迅速に供給

住み心地よく永続使用も可 国交省、地域事業者を支援

国土交通省は、災害時に木造の応急仮設住宅を早期供給できるよう、事前準備に取り組む工務店など地域の事業者を支援する。木造はプレハブより住み心地がよく、災害公営住宅などに転用すれば永続的に使える。地元木材の消費にもつながるが、完成まで時間がかかるため、平時からの準備を促して迅速な建設につなげる。研修や訓練を通じ、大工や左官の担い手を育成する狙いもある。（R7.4.9 静岡新聞より）

2025年度予算に盛り込んだ。モデル事業として公募で対象を選び、経費を補助する。南海トラフ巨大地震や首都直下地震などに備え、効果や課題を検証し全国展開を目指す。

補助対象は、工務店など複数の事業者でつくるグループ。自治体との協定締結や、若手就業促進を要件とする。設計図の作成や資材調達の体制構築、建築技能を身に付ける研修や訓練など事前準備にかかる費用を補助する。上限は1グループ当たり1千万円。

木造仮設をモデル的に建てる場合は、建設費の半額を

補助する。必要な時間や職人の数、費用を確認し、地域の計画作りに生かしてもらう。

プレハブは工場で生産された部材を組み立てるため工期が短く費用も抑えられる一方、間取りや断熱性、壁の薄さなど住みにくさが指摘される。

東日本大震災では、木造仮設は戸数ベースで建設型仮設の28%を占めた。熊本地震は16%、能登半島地震は23%。プレハブより居住性が高い半面、長くなりがちで工期や職人の確保などが課題とされる。



能登半島地震で建設された木造仮設住宅（2024年12月）

応急仮設住宅 災害で自宅を失った被災者の一時的な住まいとして、災害救助法に基づき自治体が提供する。期限は原則2年間。1戸あたりの広さは地域の実情や世帯構成に応じて決める。用地を確保してプレハブや木造の建設型と、民間の賃貸住宅を行政が借り上げる「みなし仮設住宅」がある。建設型は用地や一定の工期が必要だが、賃貸物件が少なかったり、住民のコミュニティ維持や被災者の見守りのしやすさを重視したりする場合に適している。

災害用井戸の登録、静岡県内で拡大

長期断水に備え 国も指針 9市町で導入、9市町が準備・検討

能登半島地震や2022年の台風15号で断水が長期化したことを受け、民家や事業所の井戸を災害時に市町に登録する制度が静岡県内でも広がり始めた。断水時に生活用水を住民に無償提供してもらうのが目的。国は3月にガイドラインを策定し、全国に普及を促した。本紙の取材では、県内では本年度に3市が導入したのを含めて9市町が既に実施し、準備・検討中も9市町と拡大しつつある。導入済みの9市町はいずれも、災害下では井戸水を非飲用での使用に限定。一方、井戸所有者の個人名公開については対応が分かれている。

(R7.5.3 静岡新聞より)

同制度は「災害時協力井戸」「防災井戸」などの名称で民間の井戸を登録し、所在地の住所も市町がホームページなどで公表する。県内では21年4月に藤枝市が開始して以降、浜松、静岡、島田、磐田、清水の6市町が導入。本年度中に焼津、牧之原、下田の3市も井戸の登録を始める予定だ。これらの市町の中には、登録した井戸の所有者に対し、ポンプの設置や修繕、水質検査などの費用を補助している自治体もある。

内閣府が今春公表した南海トラフ巨大地震の新たな被害想定でも、県内の断水率は被災1週間後で70%（影響人口約250万人）、1カ月後でも24%（同約85万人）と示され、災害時の水の確保は喫緊の課題となっている。県も22年の台風15号で静岡市清水区などが長期断水したことを受け、23年度から災害用井戸制度を設けている市町への補助を開始。能登半島地震を受けて25年度からは既設井戸の活用に加え、新規の井戸設置にも補助を行うなど拡充した。県危機政策課は「市町と連携し、制度の普及を図りたい」としている。



防災イベントで自宅の災害用井戸を披露する所有者の女性（藤枝市内）

導入市町	開始時期	登録数	所有者名の公表	補助金など
藤枝市	2021年4月	48	非公表	ポンプの修繕費など
浜松市	23年3月	45	基本的に公表	自治会など地域の井戸に補助あり
静岡市	23年7月	260	非公表	登録の奨励金と諸費用の補助あり
島田市	24年8月	20	事業所は公表、個人は非公表	自治会など地域の井戸に補助あり
清水町		1		なし
磐田市	25年3月	20	各所有者の意向による	自治会など地域の井戸に補助あり
焼津市	25年4月		非公表	
牧之原市		今後登録開始		
下田市	24年度に事前調査開始、25年度中に広報開始		事業所は公表、個人は非公表	ポンプの修繕費など
導入を目指して準備、または導入の可能性を検討		沼津、三島、伊東、富士、菊川、長泉、小山、吉田、森		
未定、または導入の予定なし（他の方法で生活用水を確保）		熱海、富士宮、掛川、御殿場、袋井、裾野、湖西、伊豆、御前崎、伊豆の国、東伊豆、河津、南伊豆、松崎、西伊豆、函南、川根本		

■ 国の指針では「生活用水」、主な用途は「飲用以外」

内閣府水循環政策本部と国土交通省が3月に公表した災害時地下水利用ガイドラインでは、井戸水の使用目的を主に「生活用水（飲用以外の洗濯、掃除、トイレなど）」とした。平常時に飲用している井戸水でも「周囲の下水道管破損の影響や水脈の変化で水質が変わる可能性がある」ためだが、水質の条件が確保されれば飲用も可とした。

災害下で必要な水の量として、発災から3日間は飲用で1日1人当たり3リットル、4～10日目は最低限の炊事用なども含めて20リットル、11～21日目は洗濯用なども含めて100リットルと例示した。

災害用井戸を登録した民家や事業所には、水を求める住民が敷地内に立ち入り、行列ができるような状況も想定される。制度を導入した県内市町の中でもプライバシー保護やトラブル防止の対策まで具体的に規定している例は少なく、普及を図る上での課題は多い。

県内でも中東遠などの一部市町には地下水が豊富でなく井戸の少ない地域があるほか、貯水槽や河川水の活用などに重点を置く市町もあり、災害用井戸制度への関心には温度差がみられる。同課の担当者は「水の確保にはさまざまな方法があり、市町の実情に合った形で進めるのが基本。災害用井戸は選択肢を増やす一つの方法として検討してもらえれば」と話す。

災害用井戸「自治体支援もっと」 トラブル防止や補助拡充期待



手動式ポンプで井戸水をくみ上げる Suidobi の社員（浜松市中央区）

災害時の断水に備えて県内9市町が導入し、今後拡大が予想される災害用井戸の登録制度。だが、これまでの登録件数は全県で400カ所弱で既存井戸の一部に過ぎない。県内の井戸所有者は普及に向け、「もっと登録しやすいよう支援策を」と制度の見直しや補助の拡充を期待する。

巴川と長尾川に挟まれた地域にある静岡市葵区川合の中小企業診断士・石井洋介さん（78）宅。庭先の井戸はポンプなしで地下36メートルから水が噴き上がり、パイプから絶え間なく流れ出る。地下で高い圧力を受けて水が上昇してくる「自噴井戸」だ。自宅のフェンスには市が作成した災害時協力井戸の看板を掲示している。

市によると4月1日現在、登録済みの井戸は2600カ所。市はホームページ上の防災マップで位置や住所、利用可能な時間帯などを公表する一方、所有者名はプライバシーに配慮して掲載していない。

石井さんは、利用時間を「制限なし」としたが、井戸の看板の上に「お使いになる時は一声おかけください」と印字した貼り紙を掲示している。まだ災害時開放したことはないが「やはり知らない人が庭に立ち入っていたりすれば怖い。所有者の不安解消は登録増への課題」と話す。

藤枝災害支援ネットワークの吉田令子代表（69）も自宅の井戸を藤枝市に登録。「市内の瀬戸川沿いなどは井戸が多い。災害時に地域で助け合えるようもっと登録数を増やしたい」と話す。同市は県内で最初に登録制度を設け、約4年間で48件。拡大へ補助制度の充実などを望む。

浜松市中央区の水道工事・リフォーム会社「Suidobi（スイドビ）」は、敷地内の井戸を平常時から住民に開放。停電時も利用しやすいよう手動ポンプを設置している。丸岡直樹 営業課主任は（26）は「若い世代は井戸を知らない人も多い。断水、停電時でも使える有効性を周知する必要がある」と強調する。

県鑿井（さくせい）組合連合会の久保田恭史専務理事（66）によると、一般に深さが30メートル未満の井戸は「浅井戸」、30メートル以上のものは「深井戸」と呼ばれる。特に10メートル未満の浅い井戸は「冬の渇水期などに水位が低下する場合もある」と指摘。深井戸の方が渇水のリスクは低いが、掘削費は高くなるという。

登録制度のある市町の補助は井戸の修繕を対象とするものが多いが、静岡市は自主防災会を対象に井戸掘削費の半額（上限50万円）を助成。同様の支援を望む声も少なくない。

災害用井戸制度 運用上の課題

- 「井戸水の提供は井戸所有者の善意によるもので、利用者の健康悪化や事故発生などの責任を負わない」という趣旨が、利用者に正しく理解されるか
- 井戸所有者のプライバシー保護やトラブル防止などの対策は考えられているか
- 停電で電動ポンプが使えない場合、発電機や手動ポンプへの切り替えは可能か
- 災害時の井戸水提供により、所有者の下水道料金が平常時より高くなるなど経済的負担が増した場合に、何らかの支援は可能か

（井戸所有者などへの取材を基に作成）

遠藤崇浩 大阪公立大学教授（国の「災害時地下水利用ガイドライン」を策定した有識者会議座長）の話

能登地震で利点再確認

能登半島地震で被災した石川県七尾市を調査し、災害用井戸のメリットとして「早い」「安い」「広い」3点が改めて確認された。井戸は被災地にある既存施設なので所有者が即断すれば発災日から水を供給でき、新たなコストもかからない。民家や事業所などに多数あるはずなので、活用すれば給水車よりも広い範囲を密にカバーできる。ガイドラインでは、井戸の水の主な使用目的を「飲用以外の生活用水」とした。飲用するには検査が必要で、それを求めると必ずしも3点のメリットが発揮できるとは限らない。飲用には主にペットボトルの備蓄水、生活用には井戸水を使うなど、適切な組み合わせが必要だと考える。



2025

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題50問のうち5問が免除**されます。修了者の5問免除は2年間有効です。

実施概要

- 日程 ▶ **令和7年8月29日(金)**
- 場所 ▶ **静岡県不動産会館**
(静岡市葵区鷹匠3-18-16)
- 申込開始日 ▶ ホームページをご確認ください。
<https://chinkan.jp/lp/training>
- 定員 ▶ 35名
*定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。
- 受講料 ▶ **22,550円(税込)**
〔テキスト代込〕
- 特典 ▶ 講習修了者は、本試験で5問免除されます。
*本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

<https://chinkan.jp/lp/training>

上記アドレスから申込みできます。

- ・申込受付は、定員になり次第締切ります(先着順)。
- ・お一人様1会場のみ、お申込みください。
- ・お申込みの時点で日程・会場を確定します。
- ・一度確定した講習会を変更することはできません。

2025年度「試験」

- 試験日時 ▶ 令和7年11月16日(日) 13:00 ~ 15:00 (120分間)
- 試験会場 ▶ 北海道、青森、岩手、宮城、福島、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、岐阜、静岡、愛知、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、島根、岡山、広島、山口、香川、愛媛、高知、福岡、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄(全国38地域)
- 受験料 ▶ **13,200円(税込)**
- 受験要件 ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)
- その他 ▶ <https://www.chintakanrishi.jp/exam/summary> で、ご確認ください。

賃貸不動産経営管理士とは？

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下、法律)における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。

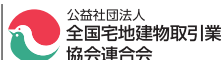


一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



公益財団法人
日本賃貸住宅
管理協会



公益社団法人
全国宅地建物取引業
協会連合会



公益社団法人
全日本不動産協会

詳細はWebで

<https://www.chintakanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士

検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 0476-33-6660

試験日 **11/9(日)**

申込受付期間 **7/16(水)～9/17(水)**

不動産コンサルティング 技能試験



宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認・不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、コンサルティングに関する一定水準の知識・技能を有していることを証明するものです。

昨今、経済情勢等環境の変化から不動産に関するニーズは多種多様なものとなっており、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づくコンサルティング能力の必要性が高まっています。

静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和7年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

試験日時	令和7年11月9日(日) 択一式試験(10:30～12:30) 記述式試験(14:00～16:00)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
申込受付期間	令和7年7月16日(水)～9月17日(水)
受験料	31,500円(消費税含む)
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験可否基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ① 宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ② 不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③ 一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方
合格発表	令和8年1月9日(金)

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送申込みはありません)

問合せ

公財 不動産流通推進センター
(旧) 不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.retpc.jp/>

TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

動画配信による WEB講座で 効率よく学習！



令和7年度

「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適

基礎教育講座 の開講日程と受講申込方法

2003年10月に「静岡県不動産コンサルティング協議会」が設立されて以来、不動産コンサルティング技能試験の受験対策講座である「基礎教育」は、講師による集合教育形式で開催して参りましたが、コロナ禍によりネット環境を利用したリモート研修等が急速に普及したことから、2021年度より場所や時間に捉われないWEB講座を取り入れました。また、静岡県不動産会館が同技能試験の受験会場となっていますので、地元での受験が可能です。早速、本年度の受験対策となる「基礎教育講座」の概要をお知らせします。



基礎教育講座とは・・・

不動産コンサルティング「基礎教育講座」は、現に就業しているすべての宅地建物取引士を対象に実施するもので、コンサルティング業務の基礎的な知識・技能の修得を図ることを目的としています。【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目で構成され、毎年11月に実施される「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適です。

～ WEB 講座のメリット ～

時間や場所を問わずに学習できます。ネット環境さえあれば、パソコンやモバイル機器を使用して、自分の好きな場所、都合のよい時間に勉強できます。例えば、出張中の列車の中でも時間を有効に使って勉強できます。



集合研修の場合、受講できるのは基本的に1度きりですが、WEB 講座なら、必要に応じて同じ内容を何度でも受講する反復学習が可能です。反復することで理解を深められることから学習効果が高く、これはWEB 講座ならではの大きなメリットです。

受講料

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目セット

21,000円（基本テキスト付き・消費税込み）

配信される動画は、「基本テキスト」の解説が中心ですので、コンサルティングを初めて学ぶ方にもお勧めです。



講座実施スケジュール

1. 受講者の募集 7月1日(火)～8月29日(金)

- ① 下記「受講申込書」に必要事項をご記入の上、FAX でお申し込みください。
- ② 受講料は、振り込みでお願いします。(現金での受付は致しません)
- ③ 追って、「基本テキスト」3冊を宅配便でお送りします。

2. 受講方法の案内メール

(公財)不動産流通推進センターより、受講申込書に記載されたメールアドレス宛てに、受講方法や個別のパスワード等がデータ送信されます。

3. 受講期間(動画配信期間) 8月25日(月)～11月9日(日)

この期間に動画が配信されますので、同期間内であれば何度でも視聴可能です。

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】各コースとも、50分×6時限＝300分 の動画が配信されます。

FAX (054) 245-9730

令和7年度 不動産コンサルティング 基礎教育講座 受講申込書

令和7年__月__日

(1) 受講料 21,000 円を、次の指定口座にお振り込み下さい。(振込手数料は各自ご負担願います)

受講料振込先	しずおか焼津信用金庫 本店 (普)996058 静岡県不動産コンサルティング協議会 会長 宇野篤哉 (うの あつや)
振込依頼人名 (法人名も可)	
振込依頼日	令和7年 月 日

(2) 動画視聴に必要な下記事項について、もれなくご記入下さい。(メールアドレスは必ずご記入ください)

フリガナ			生年月日	連絡先 (○で囲む)
受講者氏名	(姓)	(名)	(西暦) 年 月 日	1. 自宅 2. 勤務先
現住所 (自宅)	〒 -		TEL () -	
			携帯 () -	
勤務先・商号				
事務所所在地	〒 -		TEL () -	
			FAX () -	
メールアドレス	@			
受講予定の端末	(○で囲む) 1. パソコン 2. タブレット 3. スマホ 4. 未定・その他			
所属団体	(○で囲む) 静岡県宅建協会・全日協会静岡県本部・静岡県都市開発協会・その他 ()			

〈静岡ろうきん〉 Web完結ローン



Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

申込み中だから

スマホを
離してください!!

24時間いつでも

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

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。

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ヵ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

土日でも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・磐田は土日で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

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)



浜松いわた信用金庫

静岡県警の防犯アプリ

どこでもポリス

静岡県警察公式の防犯アプリ「どこでもポリス」は、静岡県内の身近な犯罪、特殊詐欺情報、不審者情報や交通事故情報をマップ表示するほか、**防犯ブザー・ちかん対策機能**を搭載しています。あらかじめ登録したメンバーと現在地の送受信も可能です。みなさんの安全・安心な暮らしをお手伝いする新しいツールとしてご利用ください。

(静岡県警 エスピーくん)



安全・安心を持ち歩こう!!

犯罪、不審者や
交通事故情報を
マップ表示

あなたも気軽に
防犯活動!
まちをパトロール

2023年
2月1日
リリース!



ちかんや不審者を
ブザーと光で
撃退!

これで安心!
現在地情報も
送りあえる!

どこでもポリス



アプリの
ダウンロードは
こちらから

(静岡県警 シズカちゃん)

静岡県警察本部
生活安全部 生活安全企画課
054-271-0110 (代表)



二次元コード (iOS 版)



二次元コード (Android 版)

不動産業者の皆様へ



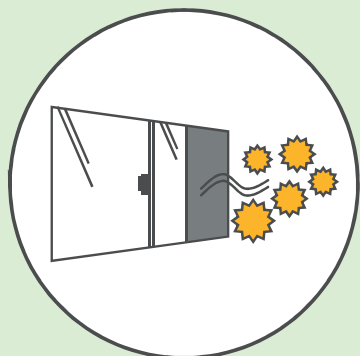
あれ!?

いつもと違う!

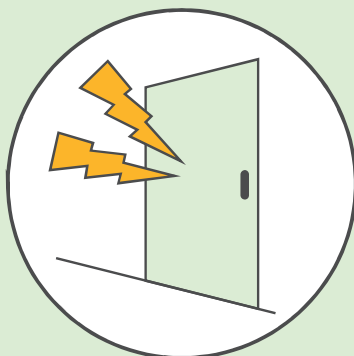
何かおかしい?

警察にご連絡ください

こんな物件ありませんか?



薬品や火薬の臭いがする



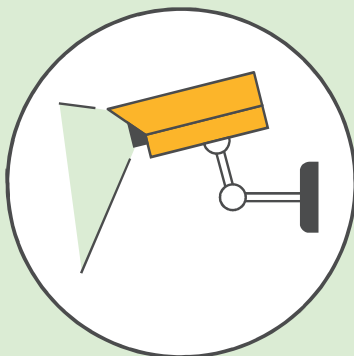
深夜早朝問わず
金属音や工作音がする



空室に出入りする者がいる



家庭ゴミに
大量の薬品ビンなどを
捨てている



管理人さん等に無断で
防犯カメラを設置している



レンタカーや
普段見かけない車両が
無断で駐車している

.....
その他にも

- ・ 事務所となっているが、何の会社なのか分からない。
- ・ 御社の管理物件以外で、上記のような物件がある。又はその噂がある。

管理物件を管轄する警察署警備課
にご連絡ください



静岡県警察
SHIZUOKA PREF. POLICE



小山町に国内最大規模のペレット工場 今夏稼働 木質チップも製造

小山町内で7月ごろまでに国内最大規模となる木質ペレット・チップ製造工場が稼働する見通しであることが2月24日までに、関係者への取材で分かった。富士総業（同町）の子会社のフォレストサイクル（同、FC）が整備、運営する。低質木材や雑木の有効活用を推進し、地域の森林整備の加速につなげる。

（R7.2.25 静岡新聞より）



原木を扱う静東森林経営協同組合（同町上野）の隣接地に整備する。土地面積約1万2600平方メートル。工場棟約3600平方メートルや、ペレットを用いる小型発電機（出力165キロワット）の3台設置に伴う受変電棟約340平方メートルなどを設ける。投資額は約24億円。林野庁や県の補助金、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構の出資などを受ける。

年間最大1万5千トンの木質ペレットの生産が可能。建築や土木用に向かない低質材をペレット化し、地域の工場や園芸企業などを中心に販売して地産地消を促進する。ペレットを燃料とする町内のバイオマス発電所で発生した熱を製造工程で再利用し、環境に優しいエネルギー循環も図る。計画では年間2万5千トンの木材を加工し、将来的には4万トン規模の受け

入れを目指す。ペレット製造に適さない樹種などは木質チップ化し、チップを活用した建築資材を製造する付近の「EN ボード」に販売する。

木質ペレットは、木を粉碎、乾燥、圧縮して固めた自然由来の燃料。富士総業は2011年から同町棚頭で県内唯一のペレット工場を運営し、現在は年間約1800トンを製造している。

町内は森林資源が豊富な一方、荒れた山林も多く、防災面などで問題視されてきた。これまでは森林整備を加速させてもペレットの生産能力が足りず、地域内で低質材や雑木を最大限活用できない課題もあった。FCの込山正一郎社長（43）は「林業振興へ適切な木の循環をつくり出す一翼を担えたら」と話す。



整備が進んでいる新しい木質ペレット・チップ工場（小山町上野）

身軽に 三島 を見て回ろう コインロッカー 24個 駅南口近くに荷物預かり所オープン

JR三島駅南口近くの三島市一番町にこのほど、荷物預かり所「TIME BOX（タイムボックス）」がオープンした。駅周辺には清流が流れる魅力的な立ち寄りスポットが点在する一方、スーツケースなどを預かる場所が少なく観光振興の課題だった。観光関係者は「市街地活性化の一助になる」と期待する。

（R7.4.19 静岡新聞より）

一番町商店振興会の井川忠晃会長が経営する源氏が、空き店舗で運営を始めた。1日300円で利用できるコインロッカー24個を設置。大型の荷物はスタッフが1日800円（2時間300円）で預かり、スマホ充電器の貸し出しもある。

井川会長によると、駅南口周辺に2カ所あるコインロッカーは行楽期、昼前に埋まることが多い。駅前の飲食店には「荷物を置かせてもらえないか」という相談がこれまで何度もあったという。

駅周辺には徒歩圏内に三嶋大社や楽寿園、源兵衛川などの名所があり、荷物の一時預かりで隙間時間に巡るきっかけにもなる。井川会長は「三島に来て受け入れ態勢がなければ、がっかりされる。おもてなしの一つとして一役買いたい」と話す。市商工観光まちづくり課の担当者も「荷物に困る観光客は多い。にぎわいづくりにつながる」と期待する。



コインロッカーなどが整備された荷物預かり所。市街地観光の活性化に期待がかかる。（三島市一番町）

バイクと泊まろう！ ホンダ創業者生誕の地・浜松天竜で

ツーリング客向け宿 完成 空き家改修 こだわり設計の一棟貸し

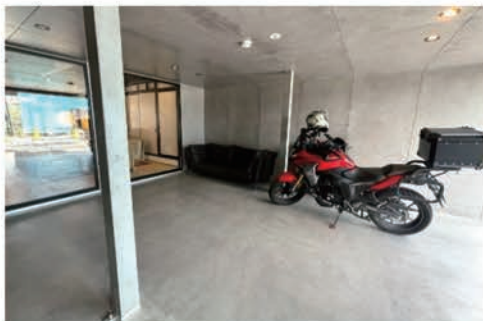
浜松市天竜区二俣町にバイクのツーリング客の利用を想定した一棟貸しの宿泊施設「152inn (イン)」が完成した。シバイクと共に泊まれる、仕掛けが特徴で、5月1日に開業。ホンダの創業者本田宗一郎の出身地で、ツーリング愛好家の拠点や地域との交流の場としての活用を目指している。(R7.4.19 静岡新聞より)

国道152号の近くにある築56年の木造2階建ての物件を、空き家の買い取りや販売を手がける「空き家買取専科」(静岡市駿河区)が改修し、天竜区内で宿泊施設を運営する「山ノ舎」が管理する。



◀ 屋内ガレージ

▲ 空き家を改修した宿泊施設



1階には複数のバイクが駐車できる屋内ガレージを作った。ダイニングキッチンには床を低くし、ガラス窓越しからガレージに駐車した愛車を眺められる設計にした。2階は洋室と和室の寝室などを備えた。空き家買取専科の担当者は「バイクでここへ来て宿泊を楽しみつつ、地域との交流が生まれる場所になれば」と期待する。宿泊は1日1組限定。最大10人が泊まれる。問い合わせは山ノ舎 <電 053(925)1721> へ。

やさいバス 掛川で食堂開業 食と起業支援の拠点

農業流通ベンチャー「やさいバス」(牧之原市)の関連会社が5月16日、飲食サービスや起業支援などの機能を備えた新拠点「野菜バス食堂」を掛川駅前の複合ビル「SK しんきんプラザ」内にオープン。コワーキングスペースも併設し、セミナーや創業支援プログラムなどのイベントを展開する。(R7.4.26 静岡新聞より)

コンセプトは「地域の社員食堂」。運営主体のやさいバス食堂(掛川市)のトップを兼ねる加藤百合子社長が掛川市内で取材に応じ「有機的に人が結び付き、地域で最初の一步を踏み出せる場所にしたい。おいしい食事を提供し、新しいアイデアが自然と生まれる雰囲気を保つ」と狙いを話した。

複合ビル1階の約230平方メートルに飲食スペースとビジネスエリアを整備、県内産の新鮮な野菜を使った健康的な食事を提供するほか、加工食品



などの販売も計画する。多様な起業家が集

う場として環境を整え、イノベーション(革新)の創出を促す。

SK しんきんプラザは2024年4月、島田掛川信用金庫が開業した。5階建てで、中部電力グループや掛川公共職業安定所(ハローワーク掛川)などがオフィスを構えている。

◀ 掛川駅北口の「やさいバス食堂」1号店



SK しんきんプラザ (掛川駅前)

かつての「政敵」親交誓う 大河ドラマで脚光「恩讐超え末永く」

松平定信ゆかりの「福島県白河市」 田沼意次ゆかりの「牧之原市」

江戸幕府の老中・田沼意次ゆかりの牧之原市は、意次の「政敵」とされてきた松平定信ゆかりの福島県白河市との観光交流を始めた。牧之原市・杉本基久雄市長がことほど、白河市を訪問し、過去の恩讐を超えて関係を深めることを誓った。

意次の重商政策から農業重視・緊縮政策へと幕政を転換させた定信。両者はこれまで目指す方向が異なる政敵として描かれることが多かった。2人が本年の大河ドラマに登場することを契機に、両市ともにドラマを活用した観光振興に力を入れた。かねて意次を尊敬していた白河市・鈴木和夫市長が今年2月に牧之原市を訪問し、意次関連の資料を見学。大河ドラマを契機にした交流を提案し、牧之原市が快諾した。

白河市の小峰城跡などを訪問した杉本市長は鈴木市長に「2人の藩主が脚光を浴びている。一過性にせず、来年、再来年と末永く交流を深めたい」と語りかけた。（R7.5.17 静岡新聞より引用）



観光交流を始めた本県・牧之原市と福島県・白河市の関係者

ふるさと納税・返礼品に電力 川根本町と島田市、中部電力ミライズ

川根本町、島田市と中部電力ミライズは5月16日、ふるさと納税の返礼品として、各市町内の水力発電所の電力を寄付者に供給する取り組みを始めた。再生可能エネルギーによる電気を利用した返礼品は県内初。（R7.5.17 静岡新聞より）

同社が提供する電気料金オプション「ふるさと納税×グリーンでんき」を利用した制度で、返礼品の名称は「川根本町産CO₂フリーでんき」「島田市産CO₂フリーでんき」。1万円につき、一般家庭における1カ月の標準消費量の約6割に相当する150キロワット時の電力を供給し、二酸化炭素削減につなげる。納税者の電気料金から寄付1万円あたり2500円を差し引く。

市町側は寄付金を脱炭素活動などに活用するほか、同社は寄付金の一部となる電気提供料金を、再エネ発電設備の維持管理や新規開発に利用する。藺田安邦町長は「豊富な水資源を生かしながら、ふるさと納税を通して地域活性化や持続可能な社会の実現を目指したい」と話した。

初年度は、川根本町は300口、島田市は500口の寄付を見込む。対象エリアは愛知、岐阜、三重、長野、静岡（富士川以西）の5県。



（左から）藺田川根本町々長、山田中電静岡営業本部長、染谷島田市長

西伊豆町・松崎町 中学統合「2町で1校」検討 少子化加速、静岡県内初事例か 場所、時期は未定

少子化が顕著な伊豆半島南部の松崎町と西伊豆町は20日までに、将来的に2町で1校の中学を設立する方向で調整に入った。実現すれば2町で学校組合立の中学を運営することになる。両町の中学は既にそれぞれの町内で1校ずつしかない。関係者によると、複数自治体で中学1校となれば、静岡県内で初のケースになるとみられる。（R7.5.21 静岡新聞より）



松崎町の平馬誠二教育長が同日の定例記者会見で明らかにした。立地場所と統合時期は現時点で未定としている。松崎町の2025年度の中学生は95人、西伊豆町は97人。年々減少が続く。松崎町によると、現時点では松崎中学校舎か西伊豆中

校舎を活用するか、松崎高（松崎町）の校舎に組合立中が入居する場合を想定。同高敷地内に校舎を新整備する可能性もあるという。

西伊豆中は生徒の多くがバス通学、松崎中は校舎が津波浸水域に立地するといった課題を現時点で抱えている。既に両町の議員に対し町が構想を示したが、平馬教育長は「おおむね賛成で反対意見はなかった」としている。



2町による中学設立が実現した場合、候補地のひとつになる松崎高校（松崎町）

今回の議論は中学の事実上の統合に関する内容だが、深沢準弥松崎町長は「将来的には小学校の組合立も視野に入れる必要がある」と含みを持たせた。

西伊豆町の星野浄晋町長も同日の会見で組合立中学校に言及。「（整備が）完全に決まったわけではない。場所についても何も決まっていない」と強調。その上で「ノーリスク（の選択肢）はない。新たな校舎に移動するなら津波の浸水区域外であることも重要だ」との見解を示した。

県教委によると、県内では御前崎中と牧之原中の2校が複数自治体による組合立。ただ両校が立地する牧之原市教委によると、それぞれ組合設立が1950～60年代である点を踏まえ、「おそらく少子化が学校の設立要因ではない」（担当者）とみられる。

■ 賀茂地区 学校再編進む 松崎町と西伊豆町を含む賀茂地区では小中学校の統合が進むとともに、小中学校と高校の校舎一体化や県教委による高校の将来的な「サテライト制」導入など、近年少子化対策が進む。一方で西伊豆町では出生数が県内でも例のない低水準にとどまるなど、先行きは見通せない。県立高校と町立学校の施設一体化を目指しているのは東伊豆町。町立幼稚園や小中学校と県立稲取高による施設の一体化により、独自の教育プログラム展開や校舎の更新費用削減へつなげるとしている。県教委も賀茂地域の高校4校（分校含む）について、複数校舎を活用し1校として機能させる「サテライト制」を導入する方針。この中には松崎高も含まれていて、2町の組合立中学の立地議論がサテライト制に何らかの影響を与える可能性はある。西伊豆町によると、2024年度の出生数は5人だった。静岡新聞社の取材によると、県内自治体で史上最少だった可能性がある。星野浄晋町長は20日の定例記者会見で「（出生数から）12年後を考慮して物事を判断していく必要がある」と述べた。

清水河岸の市「新しいちば館」オープン 清水駅から直結、海産物専門店など24店舗

静岡市清水区の清水河岸の市「新しいちば館」の竣工（しゅんこう）式が4月18日、行なわれた。地元の水産業者や行政関係者ら約90人が出席し、清水港への集客の中核施設として、さらなるにぎわい創出を願った。19日オープン。

鉄筋コンクリート一部2階建ての新しいちば館は、同港が水揚げ日本一を誇るマグロなど海産物の専門店や飲食店など24店舗（駿河湾フェリー事務所を含む）が入る。2階の大型デッキはJR清水駅東口から歩行者通路で直結し、利便性も向上した。

竣工式では、河岸の市を運営する「清水魚」の小林義人社長が



さばきたてのマグロを買い求める来場客。

「清水駅東口の発展に寄与する水産と観光の複合施設となり、地域に愛されるよう努めていく」とあ



新しいちば館の竣工をテープカットで祝う関係者。（静岡市清水区）

いさつした。難波喬司市長は駿河湾フェリーが同日、河岸の市の目の前にターミナルを移して運航を再開したことなどに触れ、「清水はこれからどんどん活性化し、新しい時代が始まる」と期待を寄せた。（R7.4.19 静岡新聞より）

本部活動概要

令和7年4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6件)
10日	本 部	本監査、正副会長会	
11日	本 部	全宅管理・静岡支部 監査	
14日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	〃	サポートセンター 監査	
15日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者89名)
〃	本 部	サポートセンター 取締役会	
17日	本 部	第1回 会務運営協議会	
22日	本 部	第1回 初級実務研修会	(受講者37名)
〃	〃	県住宅振興協議会 監査	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	〃	第1回 理事会	
24日	沼 津	東部支部 大会	
25日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者100名)
28日	浜 松	西部支部 大会	
30日	名古屋	中部圏流通機構 総務財務委員会	
〃	静 岡	中部支部 大会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談284件)
Webシステムによる取引士法定講習 (4月分)			(受講者42名)

令和7年5月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
7日	本 部	県空き家対策推進協議会 監査	
8日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
13日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
15日	本 部	第1回 地域活性化委員会・空き家相談研修座学講座	
〃	名古屋	東海不動産公取協 正副会長会・理事会	
16日	本 部	正副会長会	
〃	〃	不動産コンサルティング協議会 理事会	
〃	静 岡	県社会保険労務士会 総会	
21日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者75名)
〃	浜 松	県行政書士会 総会	
22日	本 部	県空き家対策推進協議会 連絡会	
23日	静 岡	県職域暴力追放組織 事務局責任者会議	
24日	静 岡	県司法書士会 総会	
26日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
28日	本 部	第1回 県指定講習会	(受講者20名)
29日	静 岡	サポートセンター株主総会	
〃	〃	定時総会 (宅建協会・保証協会)、セレモニー	
30日	静 岡	県土地家屋調査士会 総会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談18件、電話相談251件)
Webシステムによる取引士法定講習 (5月分)			(受講者87名)

2025年3月15日～2025年4月18日の新入会者・退会者 第1回理事会(2025年4月23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	西伊豆不動産(株)	東 部	富士伊豆農業協同組合 不動産相談センター函南店	東 部	(株)東亜 富士吉原店	西 部	(有)フジケン
	(有)三共不動産オフィスヒロコ		(株)サンケン工務店		あかつき不動産		(有)知立土地住宅
	(株)東亜 清水町店		勝又住販	中 部	(株)ヤギモク		
	(株)東部不動産開発 三島店		(株)高森サービス		(株)ヤマヨシホーム		

●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)La fabrique de nuages	渡邊 敏章	清藤めぐみ	410-0056	沼津市高島町15-7 アークビル402	055-929-0810	正会員	静岡県知事(1)014939	東 部
土屋工業(株)	土屋 巨彦	門脇 兼	417-0809	富士市中野530-2	0545-30-7465	正会員	静岡県知事(1)014959	東 部
(株)しずおかフィールドマスター	加藤登士樹	加藤登士樹	424-0041	静岡市清水区高橋2-12-43-201	054-368-5733	正会員	静岡県知事(1)014958	中 部
(株)レジデンシャル不動産 静岡支店	安松 亮	安松 亮	420-0857	静岡市葵区御幸町11-30 エクセルウッド静岡ビル10階	054-204-9551	準会員	国土交通大臣(2)009073	中 部
(株)タイズ・エステート	大崎 卓也	大崎 卓也	425-0077	焼津市五ヶ堀之内79-1	054-647-7220	正会員	静岡県知事(1)014964	中 部
(株)幸進建工	小泉 幸男	小泉 幸介	437-1621	御前崎市御前崎102-7	0548-63-4913	正会員	静岡県知事(1)014955	西 部
(株)クレイドル	牧野 暢人	牧野 暢人	430-0919	浜松市中央区野口町147	053-424-9966	正会員	静岡県知事(1)014947	西 部
(株)光成不動産	本田 将希	本田 将希	434-0038	浜松市浜名区貴布祢109-4	053-582-8892	正会員	静岡県知事(1)014950	西 部
コネクトRエステート	飯島 健夫	飯島 健夫	435-0046	浜松市中央区丸塚町507-20	053-461-7300	正会員	静岡県知事(1)014953	西 部
(株)セカイエ	金谷 昇	金谷 昇	435-0042	浜松市中央区篠ヶ瀬町801-1	053-581-8300	正会員	静岡県知事(1)014956	西 部

以上、新入会者10名、退会者14名、2025年4月18日現在の会員数は、2,626名

宅建ローン等の実績

▶2025年3月(3/1~3/31)

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 99	55	67	—	221件
	金額	77億8,585万円(土地2、新築戸建180、中古戸建26、新築マンション1、中古マンション12)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数 0	7	0	—	7件
	金額	2億2,590万円(土地購入新築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	1	0	0	1件
	金額	3,510万円(新築戸建1)				

▶2025年4月(4/1~4/30)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	件数 38	27	33	—	98件
	金額	32億2,772万円(土地2、新築戸建67、中古戸建24、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	3	0	—	3件
	金額	1億797万円(土地購入新築1、新築戸建1、新築マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 0	0	0	1	1件
	金額	2,790万円(新築戸建1)				

地域活性化事業

しずおかランニングパトロール

宅建協会も協賛

まちの安全走って見守り 第6期活動 本格スタート

ランニングをしながら地域を見守る「しずおかランニングパトロール」の第6期活動が4月18日、本格的にスタートし、県内各地で最初の定例パトロールが行なわれた。

静岡市葵区の横内小学校には午後7時、おそろいの黄色いTシャツやビブスを着用した登録ランナー約20人が集まった。静岡中央署生活安全課の担当者から、学区内の不審者情報や犯罪発生状況などについて説明を受けた後、学校周辺の約4キロのコースを3グループに分かれて走った。初参加した同区の自営業松田康太郎さん(53)は「体力づくりも兼ねて参加した。少しでも地域の役に立てば」と意気込んだ。



第6期の登録ランナーは322人で、活動期間は1年間。県内14エリアに分かれてパトロールする。(R7.4.19 静岡新聞より引用)



◀ 第6期最初のパトロールに参加するランナー(静岡市葵区)

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

