

(奇数月・隔月発行)

2026年(令和8年)5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>



富士をバックにパラグライダー・フライト体験  
(公社)富士宮市観光協会 ホームページより

## ▶ Contents

- ② 「スマイミー静岡」情報 第12回 パソコン講座 Google・AI「Gemini(ジェミニ)」の活用
- ④ 2025年・新設住宅着工統計 県内住宅着工戸数18,070件、前年比4.1%の減少
- ⑥ 生活困窮者・婚活・子育て支援 若者・子育て向け手ごろな住宅供給促進 「目的外使用」で蘇る公営住宅 ほか
- ⑩ 取引紛争の事例と解決(売買) 建築条件付土地売買において、約束の買い戻しをしない売主に賠償責任
- ⑪ 取引紛争の事例と解決(その他) 投資用マンションの買主に住宅ローン等を借入れさせた売主業者の賠償責任
- ⑫ 宅建ファミリー共済より 代理店募集! 「信頼・安心・便利・簡単」をご提供します
- ⑭ 地域活性化・業環境の動き 公示地価2.8%上昇 小山町、バイオマス産業都市に 銀行、傘下に非金融会社も ほか
- ⑯ 社会奉仕活動 日本盲導犬総合センター「富士ハーネス」視察訪問
- ⑰ 提携金融機関より 静岡ろうきん 三島信用金庫 しずおか焼津信用金庫
- ⑳ 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・実施概要
- ㉑ 防災・災害対策 「津波避難タワー」整備進む 次世代エネルギー「核融合発電」 震災時の「水」確保 ほか
- ㉒ ㈱アイジーコンサルティングより シロアリ検査 お家、隅々まで見れていますか?

# Vol.517



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。



2026年5月のお知らせ

# スマイミ-静岡



(株) 静岡宅建サポートセンター  
presents

## 第12回 パソコン講座

～ Google の AI 「Gemini (ジェミニ)」の活用 ～

**Gemini とは** Google の最新技術を投入した対話型 AI です。文章の作成や要約はもちろん、複雑な法律文書の解析、さらには画像の生成や修正まで、マルチにこなすことができるため、不動産取引、広告等にも生かすことができます。有料バージョンもありますが、無料で利用することができます。 **※利用には、Google アカウントが必要です。**

2

Google 検索のページを開いて、右上の9つの点をクリック

3

Gemini アイコンをクリック  
アイコンの位置は変わるかも

4

赤枠に、質問事項を打ち込む。  
マイクがついている場合は、音声で入力することもできる。  
また、ファイルをドラッグすることで、PDF や画像等を読み込ませることも出来る。

マイク入力する場合はここをクリック。



質問


現地案内の様子を写真のような絵として作成してください

画像が数秒で、描画されます。  
保存も可能。

質問を書き込む位置に  
PDF をドラッグする。



質問

重要事項説明書(売買).PDF   
中古住宅売買の重説です。誤字があれば教えてください

Gemini

アップロードいただいた「重要事項事前説明書(土地建物の売買・交換用)」のテキストを確認しました。  
ご提示いただいた内容の中に、明らかな誤字は見当たりません。専門用語なども正確に記載されています。～略

Gemini



質問

物件写真を  
ドラッグ



写真の中古住宅のPRポイントを考えてください。閑静な住宅地にあり、日当たりが良いです。

Gemini

#### 1. 外観デザインと佇まい

- 重厚感のあるレンガ調のアクセント: 正面の大きな柱と梁に施されたレンガタイルのデザインが、建物全体に高級感と個性的な表情を与えています。

#### 2. 住環境と快適性

- 角地ならではの圧倒的な日当たり: 遮るものが少ない角地の立地により、室内まで明るい光が差し込みます。洗濯物も乾きやすく、冬場も暖かく過ごせます。～つづく



### AI 利用時の注意点

- 1、現在の AI は誤った回答をすることがありますので、人の目による確認は必要です。Gemini のページにも「Gemini は AI であり、間違えることがあります。」との注意書きがあります。
- 2、無料版 Gemini の場合、一度に大容量のファイルや、テキストを読むことは出来ません。

スマイミー静岡のお問い合わせは、ヘルプデスクまで TEL 054-246-1538



# 県内住宅着工戸数 18,070戸

## 前年比約 4.1%(775戸)の減少

### 全国統計は 740,667戸 前年比 6.5%減少

静岡県 暮らし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課が発表した 2025(令和7)年の県内新設住宅着工戸数は 18,070戸、前年比で約 4.1%減、4年連続の減少となった。厳しい市場環境が続いている背景には、建築コストの高騰だけでなく、住宅ローン金利の上昇懸念、人口減少などの要因が複合的にあるものと考えられる。全国統計においても前年比約 6.5%減の3年連続の減少となり、地方・都市部を問わず下落傾向となっている。

#### 地域別の動向 >>> 東部地域・西部地域で前年を下回る結果に。

地域別の着工戸数を前年比で見ると、【東部地域】5.8%減↓、【中部地域】0.4%増↑、【西部地域】6.4%減↓と、静岡県内の東西両エリアで大幅な落ち込みが見られた。政令指定都市では【静岡市葵区】が32.1%増と大幅な伸びを見せたが、これは前年に29.4%減となった反動という側面が大きく、戸数ベースでは一昨年前の水準となっている。【静岡市清水区】は4年連続減少、令和7年は特に「貸家」の減少が響き1,000戸の大枠を大きく割り込んだ。

県下39市区町別では、増加が18市区町、減少が21市区町となった。

#### 利用関係別の動向 >>>>

利用関係別の着工戸数を前年比で見ると、【持家】が6%減の8,173戸と4年連続の減少。【分譲住宅】が3,369戸と2年連続の減少となった。【持家】および【分譲住宅】は過去10年間において最も低い数値となった。

#### 本年の見通し >>>>>

令和7年の着工戸数は過去10年の平均値を大きく下回った。建築資材の高騰は収まる兆しを見せず、さらに2026年に入って中東情勢も急変している。本年も着工戸数の大きな回復は見込めないと思われる。

■ 過去10年間の住宅着工戸数の推移

[単位:戸 ↗:対前年増 ↘:対前年減]

	2016年 (H28年)	2017年 (H29年)	2018年 (H30年)	2019年 (R1年)	2020年 (R2年)	2021年 (R3年)	2022年 (R4年)	2023年 (R5年)	2024年 (R6年)	2025年 (R7年)
総数	↗ 24,951	↘ 23,377	↗ 23,405	↘ 22,198	↘ 20,397	↗ 21,271	↘ 19,776	↘ 19,415	↘ 18,845	↘ 18,070
利用関係別	持家	↘ 12,160	↘ 11,876	↘ 11,770	↗ 12,013	↘ 10,544	↗ 11,425	↘ 9,955	↘ 8,956	↘ 8,698
	貸家	↗ 8,563	↘ 7,506	↘ 7,154	↘ 6,270	↘ 5,790	↗ 5,965	↗ 6,006	↗ 6,323	↘ 6,157
	社宅	↗ 165	↘ 145	↘ 121	↘ 98	↗ 355	↘ 126	↘ 116	↗ 195	↗ 367
	分譲住宅	↗ 4,063	↘ 3,850	↗ 4,360	↘ 3,817	↘ 3,708	↗ 3,755	↘ 3,699	↗ 3,941	↘ 3,623
										↘ 3,369

■ 2025年（令和7年） 静岡県市町別 新設住宅着工戸数（利用関係別／単位：戸）

市町		持家	貸家	社宅	分譲住宅	R7 総計	R6 総計	前年比(%) △は減
静岡市	葵区	540	619	6	383	1,548	1,172	32.1
	駿河区	449	678	5	213	1,345	1,419	△ 5.2
	清水区	478	133	1	176	788	1,040	△ 24.2
	静岡市計	1,467	1,430	12	772	3,681	3,631	1.4
浜松市	中央区	1,446	1,505	40	651	3,642	3,940	△ 7.6
	浜名区	398	193	3	91	685	797	△ 14.1
	天竜区	42	42	1	7	92	71	29.6
	浜松市計	1,886	1,740	44	749	4,419	4,808	△ 8.1
沼津市	370	516	5	173	1,064	969	9.8	
熱海市	46	24	21	4	95	201	△ 52.7	
三島市	200	178	2	179	559	760	△ 26.4	
富士宮市	279	134	0	151	564	655	△ 13.9	
伊東市	99	22	3	20	144	156	△ 7.7	
島田市	250	50	0	90	390	408	△ 4.4	
富士市	627	316	11	196	1,150	1,152	△ 0.2	
磐田市	438	232	17	182	869	798	8.9	
焼津市	343	187	0	79	609	685	△ 11.1	
掛川市	334	172	3	76	585	600	△ 2.5	
藤枝市	362	314	2	130	808	811	△ 0.4	
御殿場市	165	241	3	56	465	543	△ 14.4	
袋井市	251	103	0	87	441	433	1.8	
下田市	16	0	3	0	19	31	△ 38.7	
裾野市	111	45	0	65	221	245	△ 9.8	
湖西市	123	178	1	58	360	580	△ 37.9	
伊豆市	39	8	0	2	49	66	△ 25.8	
御前崎市	50	16	0	1	67	51	31.4	
菊川市	94	59	0	92	245	186	31.7	
伊豆の国市	99	71	0	26	196	148	32.4	
牧之原市	97	11	1	14	123	93	32.3	
東伊豆町	7	0	0	0	7	8	△ 12.5	
河津町	8	10	0	2	20	14	42.9	
南伊豆町	11	0	0	0	11	8	37.5	
松崎町	4	0	0	0	4	2	100	
西伊豆町	0	0	1	0	1	8	△ 87.5	
函南町	64	40	0	39	143	132	8.3	
清水町	64	39	0	60	163	127	28.3	
長泉町	111	197	0	19	327	283	15.5	
小山町	51	35	1	4	91	108	△ 15.7	
吉田町	66	20	0	37	123	100	23	
川根本町	8	0	0	0	8	6	33.3	
森町	33	10	0	6	49	39	25.6	
東部計	2,371	1,876	50	996	5,293	5,616	△ 5.8	
中部計	2,643	2,028	15	1,123	5,809	5,785	0.4	
西部計	3,159	2,494	65	1,250	6,968	7,444	△ 6.4	
静岡県計	8,173	6,398	130	3,369	18,070	18,845	△ 4.1	

## 手ごろな住宅 供給促進

### 国交省計画案 若者・子育て世帯向け

国土交通省は2026～35年度の住宅政策のあり方を定める「住生活基本計画」に、若者や子育て世帯が希望する住まいを確保できるようにするとの目標を盛り込む。都市部を中心に住宅価格が高騰しており、手ごろな価格の分譲・賃貸住宅の供給を促進する。

2月16日に開いた審議会の分科会で計画案を示した。年度内にも閣議決定する。都市部でも相続や高齢者の施設への入居により、駅に近く状態が良い未流通の空き家が残る。維

持管理がなされている空き家や公営住宅の空き住戸の流通を促す。

取得支援として、死亡時などに売却する前提で毎月の返済額を抑える「残価設定型」の住宅ローンを普及させる。都市再生機構(UR)は子育て世帯が優先的に入居でき、子育てしやすい住環境の団地を35年度までに100団地の10万戸提供する。25年度時点ではゼロだった。

住宅に求める性能として、2～3人世帯や夫婦と未就学児2人世帯向け



は「40平方メートル程度」を上回る広さと明記する。既に政府・与党は26年度の税制改正大綱で、中古住宅の床面積要件を条件付きで従来の50平方メートルから40平方メートルに引き下げた。

住宅価格高騰への関心は高まっており、2月8日投開票の衆院選でも与野党が公約に投機目的の売買抑制策や取得支援策を掲げた。

(R8.2.17 日本経済新聞より引用)

### 婚活支援「しずマリ」

## 開設4年、成婚100件突破 行政運営が「安心感」に

静岡県と市町が運営する結婚支援拠点「ふじのくに出会いサポートセンター」(通称・しずおかマリッジ)のマッチングアプリの開設から4年弱が経過し、アプリで出会ったカップルの成婚数が2025年末時点で100件を超えた。行政が運営する安心感を売りに、婚活イベントも随時開催し、結婚を希望する男女の婚活を後押しする。

しずおかマリッジで妻と出会った須山遼貴さん(右)。妻子を幸せそうに見つめる。▲



「良い意味で堅苦しく、真面目に婚活ができると思った」。同センターで出会った女性と23年に結婚した浜松市中央区の須山遼貴さん(30)はそう振り返る。友人が結婚し始める中、男性が多い職場に出会いはなく、知人に勧められてアプリに登録した。

年齢が近く、趣味が同じということで妻(29)と22年夏ごろにお見合いし、交際に発展。ドライブデートなどを重ねて約1年後にゴールインした。25年6月に長女が誕生し、須山さんは「娘もとてもかわいくて幸せ」と目尻を下げる。

アプリの登録には身分証明書や独身証明書、所得証明書の提出、センターとの面談が必要。須山さんは「登録のハードルが高い分、遊びたいだけの人はいない」と強調。妻は「民間のアプリは少し怖かった。結婚相談所と比べて料金も安く、

安心感がある」と行政が運営するメリットを語る。

同センターは22年1月に開設され、同4月からアプリを始めた。会員はスマートフォンやパソコンで希望の条件に合う相手を探し、お見合いを申し込む。双方が合意すれば交際へと発展する仕組みだ。

25年12月末時点の会員は約1200人。年代別では20、30代が7割を占め、40代以上が3割程度という。これまでに約450組の交際が成立し、成婚数は106件となった。

県は従来の会員向けイベントに加え、今後は非会員向けの企画も展開し、結婚を希望する男女に出会いの場を提供して会員の増加を進めていく方針だ。こども政策課の担当者は「引き続き結婚を望む人の希望をかなえられるよう支援していきたい」と話した。

(R8.2.21 静岡新聞より)

## 「目的外使用」で蘇る公営住宅 15府県で空き家率改善

昭和時代に大量供給された公営住宅で、相次ぎ発生する空き家を有効活用して蘇(よみがえ)らせる取り組みが全国に広がっている。学生や技能実習生の寮など本来の目的と異なる弾力的な運用で、15府県が空き家率を下げた。最も改善幅の大きい宮崎県では、高齢化や退去で低調となった自治会の清掃活動などに一部で活気が戻った。

国土交通省は公営住宅を供給する全自治体を対象に、管理する住戸や空き家の数を年に1回調査している。このうち住人が退去後1年以上空きが続く入居者募集中の住戸の数と割合について、都道府県別にデータの提供を受けた。

最新2023年度は公営住宅の空き家が全国で5万戸を突破し空き家率は2.4%で過去最悪となった。ほかに修繕が進まず入居募集に至らない集計外の空き家もある。

宮崎県は5年前の18年度に比べ、空き家率が4.0ポイント改善し1.6%になった。改善幅は全都道府県でトップ。2位は京都府で、大分県、香川県、静岡県が続いた。

宮崎県内では特に宮崎市が活用を進めている。23年度に宮崎大学と協定を結び、大学に近い学園木花団地の空き室を学生や留学生の寮として貸し出した。農業協同組合や農業法人の経営者団体とも協定を結び、農業に従事する技術実習生らに門戸を開いた。

こうした目的外使用は「地域対応活用」と呼ぶ。公営住宅は本来、住宅の確保が難しい低所得者に安い家賃で

公営住宅空き家率改善幅ランキング(2023年度)



空き家率が最も低いのは東京都

都道府県	空き家率 (%)	改善幅 (ポイント)
1 東京都	0.04	▲0.01
2 滋賀県	0.2	1.6
3 神奈川県	0.3	▲0.03
4 鳥取県	0.3	0.4
5 熊本県	0.4	0.05
6 石川県	0.5	▲0.3
7 沖縄県	0.5	▲0.3

19 宮崎県	1.6	4.0
全国平均	2.4	▲0.3

(注)▲は空き家率の悪化をさす。同じ値の場合、小数点第2位以下で順位付け

空き家の数は5万戸超え



供給するのが目的だが、空き家増加を踏まえ、国が認定すれば自治体の裁量で空き家を弾力的に活用できるようにした。

昭和初期に造られた公営住宅はエレベーターのないものが多い。清山知憲市長は「市営住宅が5000戸以上あるが、上層階は高齢者が階段を上るのが大変。老朽物件の取り壊しなど管理戸数の適正化は必要だが、十分に住める住戸は活用の幅を広げたい」と話す。

子育て世帯の住居に活用するケースもあり、静岡県は小学生以下の子どもがいる世帯が優先的に入居できる制度を設けた。24年度からは中高生がいる世帯も対象とした。  
(R7.11.29 日本経済新聞より引用)

## 遺言書の検認

亡くなった人が生前に自筆で書いた遺言書が、自宅で保管されていたり弁護士などに預けられていたりした場合、家庭裁判所で遺言書の存在や内容の確認を受けます。これが検認です。

自筆の遺言書を発見した相続人または遺言書を保管していた人は、遺言者の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に検認の申し立てを行います。その際、遺言者と相続人全員の戸籍謄本などが必要です。

申し立てを行なった家庭裁判所から「検認期日通知書」が相続人全員に送られてきたら、遺言書を持って家庭裁判所へ出向き、遺言書を開封して検認を受けます。申立人は必ず出席しなければなりません。それ以外の相続人は出席しなくてもかまいません。



検認がすんだら「検認済証明書」の交付を申請します。遺言者の預金の引き出しや不動産の名義書き換えにはこの証明書が添付された遺言書が必要です。検認の申し立てから証明書の交付まで1~2ヵ月かかり、その間は遺産の分割など相続の手続きはできません。

自筆の遺言書でも法務局の保管制度を利用していた場合や、公証役場で公正証書遺言を作成していた場合は検認は不要です。円滑な相続手続きのためには、このどちらかを利用するのが望ましいでしょう。

ファイナンシャルプランナー オフィス・カノン 代表 馬養雅子  
(R8.3.6 毎日新聞より)

# AI デマンド交通、快走 長泉町は通年運行へ

課題は採算性、地域に合う体制作り必要

人工知能(AI)を活用し、利用者が相乗りするオンデマンド交通の導入が静岡県内で広がっている。長泉町はスタートアップとの実証実験を経て2026年8月に通年運行に入る。静岡市も4月にJR東静岡駅周辺で実証実験を始める。運転手不足が深刻になっており、交通空白地帯の解消に向けた動きが加速している。

長泉町が通年運行する対象は町中心部からJR三島駅までの約4キロ圏内。運賃は350円を基準とした距離制を導入する。町の公式LINEで予約を受け付ける。総事業費は約3千万円で、関連費用を26年度当初予算案に計上した。

モビリティ事業や人材マッチングを手掛けるうさぎ企画(長泉町)と24~25年に「SPICE BOX」の運行を実証した。単なる移動手段にとどまらず、住民同士や運転手との交流創出



長泉町は、うさぎ企画とAIオンデマンド交通の実証実験を実施(25年8月)。

を重視するのが特徴だ。

停留所付近の施設でイベントを開き、移動そのものを目的にして地域内の消費を促した。アンケートでは利用者の7割が「移動回数が増えると思う」と回答した。

既存バス路線の利用者も24年度に比べ増えた。長泉町企画財政課の担当者は「交通手段が充実したことで地域全体の移動量が増え、既存の交通との相乗効果が生まれた」と指摘する。

ターゲット層も過疎地や中山間地とは異なる。首都圏からの移住者が増え、マイカーを持たずに東海道新幹線三島駅から東京に通勤するニーズを捉える。遠回りで時間がかかる路線バスに代わる足として機能させる。実証時の収支率は13%だったが、今後は20%以上への改善を目指す。



掛川市が25年度に実施したAIオンデマンド交通「CHAIのり号」の実証。

掛川市は10月から掛川駅北西地域での実装を検討する。今後はほかの地域への拡大も視野に入れる。デマンドタクシーの活用を含めた既存路線の再編を進め、運行コスト抑制もめざす方針だ。

20年に運行を始めた小山町では、25年7月に配車効率改善へ予約システムを刷新した。公共ライドシェアや巡回バスなど複数の移動手段も組み合わせ、稼働率や相乗りする比率が伸びているという。

普及に向けた課題はいかに採算性を確保するかだ。少人数運行のため1人あたりのコストが高くなりやすく、現状は補助金への依存度が高い。AIによるルート最適化に加え、新たな移動需要の開拓や民間資金の呼び込みなど、それぞれの地域の特性に応じた体制構築が求められる。

(R8.3.25 日本経済新聞より引用)

静岡市 中心街

## ベビーカーのシェア事業 開始 公共交通で気軽な外出を応援

県と静岡市は3月27日、ベビーカーのシェアリングサービスを同市の中心街で始めた。JR静岡駅と同市葵区のペガサート地下1階に計6台を設置し、子育て世代が公共交通機関で気軽に外出できるようにする。同駅でオープニングセレモニーが開かれ、鈴木康友知事は「県内各地に広がっていくよう取り組みを進めたい」と意気込んだ。

実際にベビーカーを利用する女性(27日・JR静岡駅)▶



スマートフォンのアプリ「Share Buggy(シェアバギー)」で決済でき、借りた場所以外での返却も可能。利用料金は1時間220円で1時間ごとに自動延長する。3時間550円、6時間880円のパックもある。ベビーカーにはウエットティッシュを備え付け、週1回程度の定期清掃を行うなど衛生面にも配慮している。

静岡駅でのオープニングセレモニーで知事と難波喬司静岡市長らがテープカットで事業開始を祝った。知事は「子育て支援は行政だけでなく民間との連携が重要。ベビーカーシェアリング事業はシンボリックな取り組みだ」と強調。難波市長は「これは最初の一步。多くの方に使ってもらえれば」と期待を込めた。



▲ Share Buggy 専用ポート

デモンストレーションで実際にシェアベビーカーを使った静岡市葵区の村井早希子さん(35)は「子連れで出かける荷物が多くベビーカーを持つのも大変。シェアサービスがあるととても便利だ」と歓迎した。

アプリを運営する「Babydoor(ベビードア)」(東京都)によると、自治体との連携によるベビーカーのシェアリングサービスは全国的にも珍しく、県内では初。鉄道駅の沿線や商業施設などに拠点を拡大していく方針という。(R8.3.28 静岡新聞より)

## 小型スーパー 共働き世帯や高齢者に人気 安くて便利、都市部で急増

「まいばすけっと」などの小型スーパーが首都圏で増えている。イオンが展開する都市型の小型スーパーで、最近売り上げを伸ばしている。駅前や住宅街に出店してコンビニのような利便性を確保している。さらに、商品がスーパー並みに低価格なので、節約志向の人の需要にも応えている。

「まいばすけっと」はコンビニのような小さなスーパーだ。▶



品ぞろえは、生鮮食品や日用品が一通りそろっていて、少量販売も多い。イオンの独自商品「トップバリュ」も豊富だ。共働き世帯や1人暮らしの高齢者が買いやすいのが特徴だ。

限られた敷地でも出店しやすいことから、出店エリアは都市部が中心。出店数は、これまで年間100店舗程度を新規出店していて、現在は約1300店舗まで右肩上がりで伸びている。今後は2030年度までに2500店舗に増やす計画で、総菜や弁当にも力を入れていく。

他にも、マルエツは01年に、「スーパーコンビニエンスストア」というコンセプトのお店を出し、それが都市型の小型スーパーの先駆けと言われている。その後、合併などを通じ「マルエツ・プチ」に発展した。東京都心部や首都圏に出店している。

最近、総合スーパーの西友を買収したトライアルホールディングスに勢いがある。低価格スーパーを展開す

る福岡市の企業で、小型スーパー「トライアルGO」を都内では25年11月に初出店した。買収した西友の店舗を拠点として、その周辺に出店する小型店に、出来たての総菜などを配送して、手頃な価格で販売する戦略だ。目玉商品のカツ重は343円と安い。デジタル技術を駆使してコストを削減している。レジの省人化のため、来店客は事前登録すれば顔認証で決済できる。売り場の天井にカメラをつけて、商品の在庫確認や受発注の負担も軽くしている。

専門家は、コンビニは飽和状態で「従来の延長線上では生き残れない」とみている。コンビニも、出来たて商品や冷凍食品の強化などの対抗策を取っている。小売りの勢力図が変わりそうだ。衣料品もそろえた「総合スーパー」は業績不振で再編され、老舗のイトーヨーカ堂は米ファンド傘下に入って再建中だ。今後も再編が進むとの見方がある。(R8.2.1 静岡新聞より引用)



## 建築条件付土地売買において、約束の買い戻しを履行しない売主に 売買代金と時価との差額の賠償責任が認められた事例

### 事案の概要

「建築条件付き土地 4300 万円」、「当社推奨建築プラン参考価格 3300 万円(税込)」、「想定利回り 9.00 %」等と記載されたチラシや、本件土地にアパートを建築した場合の想定賃料を記載した資料、想定賃料を前提とした利回りを計算した資料等によって、不動産仲介業者より建築条件付土地の説明を受けた買主 X(原告:不動産賃貸業者)は、令和 3 年 3 月、売主 Y(被告:不動産業者)との間で、建築条件付土地売買契約(売買代金:4150 万円、手付金:200 万円)を締結した。

同年 4 月、X は本件土地の残代金 3950 万円を Y へ支払った後、Y 指定の建築会社と同年 7 月着工、同年 12 月引渡し予定とする建築請負契約(請負代金額:3350 万円)を締結し、建築会社へ着手金 350 万円を支払った。

同年 8 月、着工が遅れていることから、X と Y は、建築会社が同年 11 月までに本件建物工事へ着手しない場合、Y が本件土地を買い戻し、X へ本件土地代金を返還する旨を SNS の LINE 上で合意(以下、本件合意)した。

同年 11 月、X と建築会社は「令和 4 年 2 月着工、同年 9 月建物完成」とする合意書を交わしたが、令和 4 年 2 月を経過しても建築会社による建物の着工はなされなかったため、同年 4 月、X は建築会社との建築請負契約を合意解除し、建築会社は X へ着手金 350 万円を返還した。

その後、X は Y へ本件土地の買い戻しを求めたが、Y は「令和 3 年 11 月、X と建築会社との間で令和 4 年 2 月着工、同年 9 月建物完成とするスケジュールで合意しており、本件合意は効力を失っている」としてこれに応じなかった。

X は Y に対し、令和 3 年 8 月の本件合意の不履行に基づき、土地売買代金 4150 万円と本件土地の価値 3030 万円との差額 1120 万円、および本件土地に建築予定だった建物の賃料 2 年分相当額 1368 万円、計 2488 万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

### 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を一部認容した。  
(本件土地の買戻合意の有無)

双方は令和 3 年 8 月に本件合意をしたことが認められる。

Y は、その後に X と建築会社との間で令和 4 年 2 月に着工する旨合意したことで、本件合意は効力を失っている旨主張するが、令和 4 年 2 月に工事へ着手し、同年 9 月に建物が完成しない以上、X は本件土地を予定通りに活用できないのであるから、このような場合においても、X が本件

合意の履行を求めない意思であったとは考え難く、X と建築会社が令和 4 年 2 月に着工する旨の合意書交付をもって、X が本件合意の効力を失効させる意思であったとは認められず、Y の主張は採用できない。

そして、Y は本件合意を履行しておらず、その意思も有していないところ、本件土地は時価で 3030 万円と認められ、X は Y に対し本件売買契約に基づき本件土地の代金として 4150 万円を支払っていることから、X は Y が本件合意を履行しないことにより上記の差額である 1120 万円の損害を被ったものと認められる。

(建物未着工による損害賠償責任の有無)

認定事実によれば、Y は、建築条件付きの土地として、推奨の建築プランを付して、収益見込み等を示した上で、本件土地を売り出している。そして、売買契約の特約において、建築請負契約締結と建物建築後の管理は Y 指定の管理会社とするとされていること、本件土地の売買代金が時価よりも 1000 万円以上高額に設定されていたこと等からすると、本件売買契約は単なる土地の売買契約ではなく、本件土地上に建築するアパートの建築会社を X に紹介することや、建築する賃貸用アパートに関するプランニングや賃貸用アパート建築後の管理について、Y が一定程度関与することが予定されていた契約であるといえる。

一方で、X と建築会社との間で建築請負契約が締結され、当該契約において建物の完成時期等が明記されている。また、本件土地売買契約において、本件土地上の建築が遅滞した場合の責任について何ら記載されておらず、X が Y の紹介した業者と契約しない場合には X は契約を解除でき既払金を返還できる内容となっている。

つまり、本件土地売買契約上、X は Y の紹介する業者と建物の建築請負契約を締結するか、どのような契約を締結するかについて自ら判断することができ、建築工事について履行遅滞等の不履行があった場合は、X が締結した建築請負契約に基づき、建築会社に対し責任を追及していくことが予定されていたといえることができ、本件土地売買契約を締結したことで X と Y との間で、本件土地上の建物の建築が遅滞したことやそれに伴い X が被る損害について、Y が責任を負う旨の合意がされていたとは認められない。

(結論)

よって X は、Y が本件合意を履行しないことにより、土地売買における既払金 4150 万円と本件土地の価値 3030 万円との差額 1120 万円について損害を被ったと認められる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



## 違法勧誘により投資用マンションの買主に住宅ローン等を借入れさせた売主業者の賠償責任が認められた事例

### 事案の概要

Aは、年齢50歳の会社員で年収7～800万円程度であったが、自宅の住宅ローン残債務2000万円超、カードローン債務300万円超の債務を負っていた。

平成29年9月、Aは知人Bから投資用不動産の購入を勧誘された。BはCを紹介し、AはBとCから「既存債務を返済したうえで、フラット35を利用した借入金で不動産を購入できる。家賃保証のサブリース契約によりローン返済額等は保証されるので手持資金なしで物件取得できる」旨を説明された。その翌月、AはCとともにY1社（被告、宅建業者）の事務所を訪問し、その事業部長Dからも、手持金なしで物件取得できるとの説明を受けた。

Y1社訪問後、CはSNSのLINE上で、「Aさん不動産スキーム進捗」というLINEグループを立ち上げ、A及び関係者がこれに参加した。このなかで、物件の媒介業者の代表者Y2（被告）が売買、住宅ローン、リフォーム工事の各契約内容や手続について説明を行った。Aは、Dから示された物件の近隣の下見をしたうえで、購入を決めた。さらに、勧誘を受け、物件リフォーム工事のために、400万円（E工事業業者へ依頼、F信販会社から借入）、475万円（G工事業業者へ依頼、H信販会社から借入）、190万円（I信販会社から諸費用ローンで借入）をそれぞれ借り入れることにした。（いずれの工事也未実施。Aは未実施を知らなかった。）同年11月、Aは金融機関において、フラット35により1872万円、さらに、金融機関の住宅諸費用ローンにより198万円の借入契約を締結すると、同日、Aはサブリース会社との間で家賃保証のサブリース契約を締結した。（当該家賃保証は、7ヶ月後に途絶えた後、別会社に引き継がれている。）

令和元年10月、Aは住宅ローンの利用目的違反により住宅金融支援機構からローン残債務の全額返済請求を受けた。Aは返済できなかったため、物件は競売となり、982万円で落札されることとなった。

令和2年10月、Aは破産開始決定となり、管財人に弁護士X（原告）が選任された。

Xは、AはY1社及びY2らの違法な勧誘により売買契約・リフォーム契約等を締結させられ、その金額に相当する財産的損害を被ったとして民法709条（不法行為）719条1項（共同不法行為）等による損害賠償請求（2163万円余、売却価格等控除後）訴訟を提起した。

### 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容（945万円）した。

（虚偽の説明、違法な勧誘による契約締結）

Y1らは、共謀の上、本件売買契約の締結に関し、代金額の異なる2通の売買契約書を作成し、金融機関からの借入額と代金額の間に生じた差額を関与者間で分配するとともに、与信枠のあったAに架空のリフォーム工事契約及び関連ローンを締結させてその貸付金を関与者間で分配することを企図した上で、Aに対して金融機関ローンの返済はサブリース契約に基づく家賃保証により20年間保証されるため、自己資金なしで、既存債務を返済し、投資用不動産を取得できるなどと勧誘したことが認められる。

取引スキームにおいて家賃保証会社から取得する分配金（1件200万円）及びこれの運用金で賄う想定であったと窺われるが、将来にわたり本件スキームによる取引が継続（毎月5、6件）され、かつ、資金運用（年利20%）が奏功するという複数の不確定要素を基盤とする計画で、実際に保証特約の履行が7ヶ月程度で途絶えていることも併せれば、本件家賃保証特約が20年間継続的に実施される蓋然性があったとは解し難い。

（Dの関与と職務範囲）

Y1社はフラットの不正利用や架空リフォームローンの案内等は社において承認されていない業務で、リフォームローンは契約当事者でもないもので当該契約の締結、勧誘はY1の職務範囲内ではないと主張する。しかし、DにおいてY1社の名で権限外に各契約を締結することは容易であり、その行為は外形上の同社の職務行為に該当するものであり、「その事業の執行について」（民法715条1項）行われたものと認められる。

（Aの対応を理由とする過失相殺）

Aは本件取引スキームに何らかの不正が存するという疑い、不安を抱きつつ、家賃保証特約により既存債務を含めて返済ができ、自己資金なしで物件取得ができることから契約を締結したものであり、これにより本件の損害が発生、拡大したもので、損害の衡平な分担の見地からAが本件損害の発生に寄与した部分をしん酌して、Aの損害については3割の限度で過失相殺を認めるのが相当である。

（損害賠償額の計算）

・ 売買代金2070万円＋リフォーム等875万円＋契約費用190万円＝3135万円（総費用）

・ 被告への請求額：3135万円×0.7（過失相殺割合）＝2194万円

・ 損害賠償請求容認額：2194万円－1210万円（競売価格の市場修正）－39万円（G社等破産配当・和解金）＝945万円

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 賃貸物件の火災保険のことなら 宅建ファミリー共済に おまかせください!!

## 代理店募集のご案内



株式会社 宅建ファミリー共済とは

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



皆さまにご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

### 信頼

皆さまの保険業務を  
支援しています

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

### 安心

お問い合わせは、  
土日祝もオペレーターが対応

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

### 便利

簡便な保険料精算方式

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

### 簡単

多彩な契約方式で  
事務負担を軽減!\*

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

#### FAX計上システム

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

#### Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で発券できます。

さらに

Web計上システム「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の  
取付不要!

保険契約者自身が  
Webで契約  
オンライン方式

現金の取扱いも  
不要に!

保険契約者が直接  
保険料を支払う  
キャッシュレス方式

\* 取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

## 取扱商品・充実の補償内容

賃貸住宅入居者総合保険  
宅建ファミリー

### すまいの保険

住  
宅  
用

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





#### ここも注目!

遺品整理費用については病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償します



どちらのプランも  
24時間ホームサポート  
サービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。

-  カギあけサービス
-  水まわりサービス  
給排水管・トイレOK

30分程度の  
応急処置作業・出張料  
**無料**

新事業用賃貸総合補償保険  
宅建ファミリー

### テナントの保険

事  
業  
用

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



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

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

営(決)25-018号

詳しい資料のご請求は Web、FAX または お電話で!

ホームページ

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

宅建ファミリー共済



● FAXの場合は、FAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

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

FAX

03 (3262) 8600

TEL

03 (3234) 1151

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

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

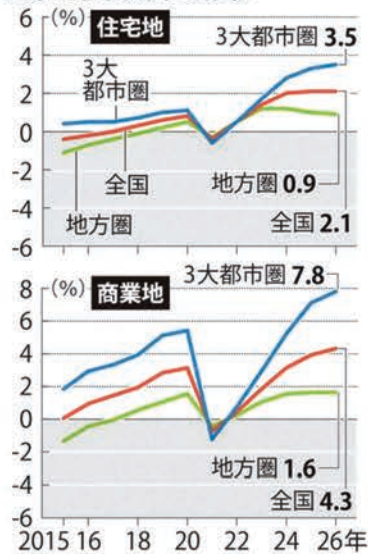
株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビルF

# 公示地価 2.8%上昇 拡大幅バブル期以来の伸び

国土交通省が3月17日公表した公示地価(2026年1月1日時点)は、全用途の全国平均が前年比で2.8%上昇した。上昇幅は5年連続で拡大し、バブル期だった1991年(11.3%)以来の大きさとなった。(R8.3.18 毎日新聞より引用)

公示地価変動率の推移



県内の調査対象は661地点(住宅地・457、商業地・162、工業地・42地点)。住宅地の平均価格は対前年比でほぼ横ばいの7万2300円。商業地は同0.8ポイント上昇の15万3100円。工業地は同0.9ポイント上昇の5万100円。住宅地は2年連続でほぼ横ばい、商業地は3年連続で上昇、工業地は4年連続で上昇した。

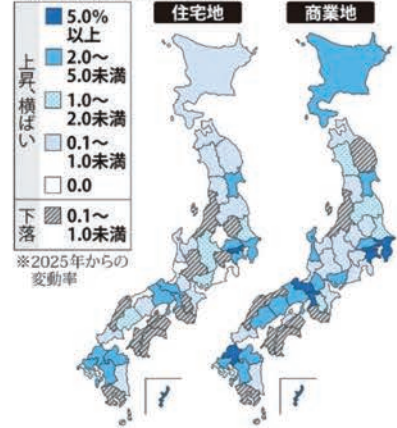
住宅地で最も上昇率が大きかったのは、商業ビルの新静岡セノバを併設する静岡鉄道新静岡駅まで2駅の音羽町駅を含む「静岡市葵区音羽町5-6」で6.7%だった。住宅地の最高価格は「静岡市駿河区曲金6-7-28」(1平方メートル当たり36万2000円)で、8年連続1位だった。

商業地で最も上昇率が大きかったのは「熱海市銀座町5-9」で14.6%。芝口直樹不動産鑑定士は「コロナ禍明けで観光客が増え、ホテルや商業施設向けの土地への需要が高まっていることが背景にある」と分析する。

住宅地(全国平均)は5年連続で上昇したが、伸び幅は2.1%で前年と横ばいだった。旺盛なマンション需要がある東京圏や大阪圏は上昇幅を拡大した一方、建築費の高騰による住宅需要の減退などで名古屋圏や地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)は縮小した。

商業地(全国平均)の上昇幅は4.3%で前年(3.9%)から拡大した。堅調なオフィス需要などで東京圏(9.3%)や大阪圏(7.3%)は大幅に拡大。訪日外国人客が増えている観光地の上昇も目立ち、長野県白馬村や東京都台東区浅草などが大幅に伸びた。

都道府県別の地価変動率



全国の最高価格地点は、商業地が20年連続で東京都中央区銀座4の「山野楽器銀座本店」。1平方メートル当たりの価格は6710万円で前年比10.9%上昇した。住宅地は東京都港区赤坂1のマンションが1平方メートル当たり711万円で前年比20.5%上昇し、9年連続で首位だった。

## 県内平均価格、2年連続上昇 コロナ禍不況脱却、鮮明に

静岡県内全地点の平均価格は9万700円(2025年・8万9800円)で、2年連続上昇した。観光地や大規模商業施設の周辺、再開発計画が進む地域を中心に上昇基調が続く、コロナ禍での不動産不況からの脱却が鮮明になった。(R8.3.18 毎日新聞より引用)



県内商業地の上昇率首位の熱海市銀座町

## 地銀の不動産融資増を警告 金融庁、不良債権膨張を懸念

金融庁が全国の地方銀行に対し、不動産業への融資増加を懸念して警告したことが2月20日、分かった。貸し出しの管理が甘く、本来必要な融資の限度額を設定していない地銀もあったため改善を要求。金利上昇や不動産価格の下落で返済が滞り、バブル崩壊後のように不良債権が膨らんで経済に悪影響が及ぶリスクを未然に防ぐのが狙い。

地方では優良な貸出先が少なく、越境して東京など大都市の不動産案件に融資する動きが地銀の間で出ている。資金供給により、都市部のマンションの価格が高止まりする要因になった可能性もある。

金融庁は個人向けローンや不動産事業者向け貸し出しで、一部の地銀に聞き取りを実施。1件当たりの融資限度額を適切に設けていない事例のほか、地価下落といった不測の事態が起きた場合の経営への影響を調べる「ストレステスト」を十分に活用していない地銀もあった。

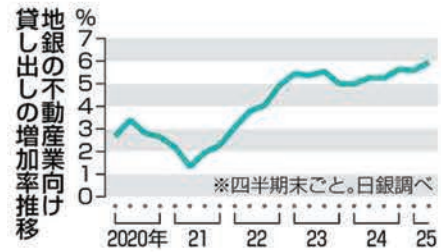
金融庁は地銀との定期的な意見交換の中で、こうした聞き取りの際の懸念を文書で伝達。「リスク管理態勢の高度化」に努めるよう促した。偏った融資が疑われる地銀はより厳しく経営状況を監視する方向だ。

日銀によると、四半期末ごとの地銀の不動産向け融資

残高は、1年前との比較で5%以上の伸びが続いている。1990年代初頭の不動産

バブル崩壊は、日銀による引き締めがきっかけだった。現在、マンションは東京都心部で平均価格が1億円を超え、バブルとの指摘も一部で出ている。

金融庁は地銀に対し、地域経済の活性化につながる事業への資金供給を求めている。大手銀行は地銀よりも不動産融資を厳しく管理しているとされ、同様の注意喚起はしていないとみられる。  
(R8.2.21 静岡新聞より)



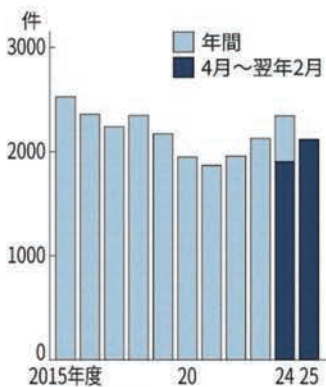
## 引っ越しトラブル続出

大型家電の運び出し 家財・部屋損傷  
オンライン見積もり 荷物載せきれず

引っ越しを巡るトラブルの相談が増えている。搬出に伴う家財・部屋の損傷や、見積もりと当日の作業との食い違いを訴える声が目立つ。新生活を迎える人が多い春は引っ越しのシーズン。国民生活センターは作業前の状況確認や業者との丁寧なやりとりを呼びかけている。

30代の女性は2025年7月、近畿地方の窓口に相談を寄せた。賃貸マンションから転居する際、冷蔵庫などの大きな家電を掃き出し窓から運び出すように引っ越し業者に伝えた。しかし業者は玄関から搬出し、廊下やドアに多くの傷ができたという。家主からの指摘により業者に申し出たと

引っ越しトラブルの相談件数



(出所) 国民生活センター

ころ「引っ越しの際に生じたとは限らない。初めからあった傷なのでは」と返答されたという。

関東地方の30代の女性は、オンラインで見積もり依頼。念のため業者の提案よりも大きいトラックを指定したが、「これ以上入らない」と荷物を載せきれなかった。残りの荷物は自分で運ぶことになったが、納得できないとのこと。

全国の消費者センターには25年4月～26年2月に、こうしたトラブルについて2118件の相談が寄せられた。24年度の同時期(1904件)を上回るペースで、新型コロナ禍で滞っていた人手が戻り始めた22年度以降、4年連続で増加する見込みだ。

相談内容で目立つのは作業中に傷がついた家財や部屋の「補償」で全体の47%を占めた。苦情を巡る

「クレーム処理」が27%、見積もり絡む相談も23パーセントあった。

家財や部屋の損傷があった場合にはどうすればいいのか。引っ越しの契約指針となる国土交通省の「標準引越運送約款」は、作業に関して注意を怠らなかつたと証明しない限り、荷物などの損傷に対して業者が損害賠償を負うと記載する。

センターは損傷の有無を確認できるように、引っ越し前後の状況を写真や動画で記録することを勧める。

近年はオンライン上の見積もりを利用する人が増えた。手間を省けるメリットがある一方、荷物の量や搬出ルートが正確に伝わりにくい場合もある。センターは「不安な場合は訪問による見積もりを検討してほしい」と呼びかける。

(R8.3.18 日本経済新聞より引用)

	見積書などの書類を読み、疑問点を確認
	見積時に提供された段ボールの返送方法を確認
	引っ越し前後の状況を写真や動画で記録
	貴重品は自身で包装・運搬する
	トラブルがあれば消費者ホットライン(188番)などに相談

(注) 国民生活センターの呼びかけ

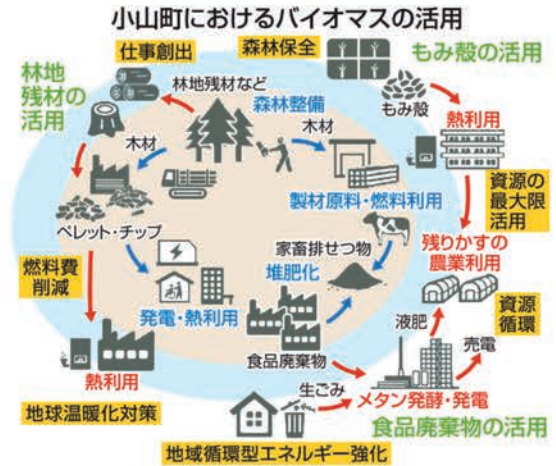
7府省選定 未利用資源の活用推進

# バイオマス産業都市 小山町が県内3例目

農林水産省など7府省は2月24日、バイオマス(生物資源)を生かした経済性の高い地域システムを構築し、まちづくりに生かす「バイオマス産業都市」に小山町を選定したと発表した。静岡県内では浜松市、掛川市に次ぐ3例目。同町は今後、林地残材やもみ殻、食品廃棄物など未利用資源の活用を積極的に進める方針。

選考で評価されたのは、町が事業化を図る3プロジェクト。短、中期計画で示したのは、食品製造事業者に木質チップボイラーを導入し、林地残材などを加工した木質チップで熱を生み出す取

り組み。昨年9月に完成した国内最大規模の木質ペレット・チップ製造工場を生かす。中、長期では、農業用ハウスにもみ殻ボイラーを導入することによる熱需要の一部代替やバイオガス化施設の新設による食品廃棄物からの発電、売電を目指すとしている。10年後の目標として、家畜排せつ物の利用率100%維持や家庭系一廃食品廃棄物の利用率10%(現在0%)、もみ殻の利用率19.5%(同10%)、林地残材利用率25.7%(同2.9%)などを掲げている。



バイオマス産業都市に選定されることにより、バイオマス発電所や付帯施設の整備に対する国の財政支援が受けやすくなるなどのメリットがある。本年度は同町のほか2市町が選ばれ、選定地域は全国で107市町村になった。(R8.2.25 静岡新聞より)

地産地消

## 富士宮やきそば 「魚醤味」登場！ 規格外 特産ニジマスを使用

ニジマス魚醤味の富士宮やきそばの完成度確かめる開発者ら。▶

B級グルメの筆頭株「富士宮やきそば」に、新たな味わいが登場する。富士宮特産のニジマスで作った魚醤味だ。生産者と飲食店をつなぎ地産地消の機運醸成を図る取り組み「テーブルバトン」が開発した。1日に市内で開かれる「にじます祭」に合わせ、お宮横丁内の富士宮やきそばアンテナショップが発売する。2月28日、開発者らが発売前に完成度確かめた。

ニジマス魚醤は、同市の富士養鱒漁業協同組合が小柄などを理由に規格外とされたニジマスを活用して新たに手がけた一品。ミンチにして、塩と水で発酵させた。一般的なしょうゆよりも塩分濃度が高い。ニジマスの優しいうまみが凝縮される一方で、魚醤特有の臭みは少ない。



テーブルバトンが魚醤をテーマに飲食店関係者らと試食会を開いたのをきっかけに、焼きそばへの活用が始まった。小河麦人共同代表(39)は「富士宮やきそばは地元食材を使う定義がない。ソースの代わりに魚醤を使うことで、地産地消の付加価値が生まれる」と期待を込める。同漁協の栗田岳志さん(47)は「特産のニジマスを口にできる機会が増える」と歓迎する。

テーブルバトンは魚醤味を市内のやきそば店に広める方針。もう一人の共同代表でやきそば店「うるおいてい」の松永治正さん(47)は「分量や火加減などで各店の味が出せそう」と想像を膨らませる。(R8.3.1 静岡新聞より)

## 信金、自治体融資増やす 残高の確保重視、12月末 6%増 金利優先の銀行と温度差

信用金庫が自治体向け融資を拡大している。2025年12月末の融資残高は前年同月より6%以上増え、より経営規模の大きい銀行を上回る伸びが続く。貸し倒れリスクの低さや1件当たりの融資額の大きさに着目した信金が融資量の確保を重視し、低金利競争を回避しようと自治体向け融資には慎重な銀行との差が鮮明になっている。

信金は銀行とは異なる根拠法に基づく地域金融機関だ。一般的に地方銀行より限られた営業エリアで地元に着し、小規模・零細企業や個人を相手に預金や融資といった金融取引を手がけている。

ここへきて目立つのが市町村などの自治体向け融資への積極姿勢だ。日銀の統計によると、信金の自治体向け融資残高は25年12月末におよそ5兆6000億円と前年同月で6%以上増えた。増加率は25年9月末に7%と11年ぶりの大きさを記録し、足元でも高水準の伸びを維持する。

鹿児島信用金庫の自治体向け融資残高は、25年9月末時点で124億円と前年同月から14%増えた。千葉県の銚子信用金庫は、同年9月末時点で230億円と9%増やした。

自治体向けの融資は、公共事業が主な基金使途になる。貸し手は原則として入札で決め、より低い利率を自治体側に提示した金融機関が選ばれる。利率は融資期間に近い年

限の国債の利回りを参照して決めることが多い。

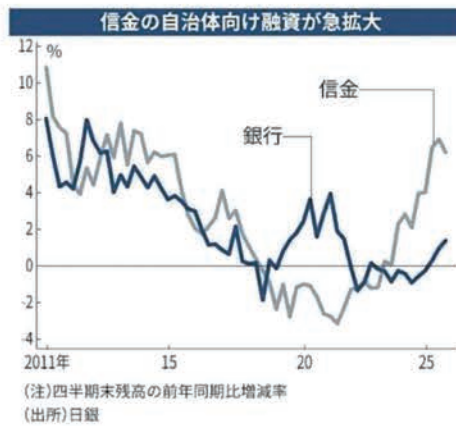
預金と貸出金の利回り差である利ザヤは限られる一方、企業向け融資に比べて1件あたりの金額は大きくなりやすい。借り手が自治体のため、貸し倒れのリスクが低いのも特徴

だ。信金側は主な顧客の小規模・零細企業の資金需要が鈍いなかで「貸出残高を増やせるのは大きい」(九州の信金)。

もともと自治体向け融資は、公金収納などを一手に引き受ける指定金融機関に登録されている地方銀行やメガバンクが強かった。だが、日銀の統計で銀行による自治体向け融資残高は25年12月末におよそ29兆5000億円と前年同月比1%増にとどまり、信金と比べ勢いを欠く。

メガ銀や地銀は株主に収益力や経営の健全性を示すため、預金金利の上昇に見合った貸出金利を確保する必要があり、融資量より利ザヤ重視で貸出先の選別に動いている。

(R8.2.26 日本経済新聞より引用)



## 全銀協が事業持ち株会社化を提言

# 銀行、傘下に非金融会社も 投資拡大、収益源多様に

全国銀行協会は国内企業の成長投資を増やすため銀行による事業会社への出資拡大を求める提言をする。銀行が融資中心の資金供給から脱し、事業モデルの変革を進めることが目的だ。出資比率などに制限のある現在の金融規制を見直し、製造業やサービス業と同じ「一般事業持ち株会社」への将来の移行を検討する必要があるとの内容を盛り込む。

銀行は持ち株会社の設立が認められ、銀行や証券会社などの金融子会社を束ねている。一般の事業会社の持ち株会社に他社への資本参加の制限はないが、銀行の持ち株会社は議決権の保有比率をグループで15%以下にする規制などがある。

経営が悪化した際に預金や金融システムを保護するためだ。戦前の財閥が銀行による傘下企業への資金供給などを通じて経済を支配したことへの教訓もある。

全銀協が月内に専門会議の報告書を公表する。2025年6月からメガバンクや地方銀行、金融バンクや地方銀行、金融庁、有識者も交えて銀行による企業への資金供給機能の新たな在り方を議論してきた。

報告書ではまず銀行の役割を再定義する。国内企業の成長を促進するため、出資拡大や投資プロジェクトへ

## 銀行の持ち株会社には制約が多い

	銀行 持ち株会社	一般事業 持ち株会社
製造業やサービス業の運営	✗ 地域活性化関連などに限定	○
事業会社への出資	△ 合算で原則15%、一部例外も	○
主な例	三菱UFJFG、三井住友FG、横浜FG	楽天グループ、イオン

の参加などリスクを伴う資金の供給を銀行の新たな役割とする。実現に向けて銀行規制を見直し、事業持ち株会社への移行を検討する必要性を盛り込む。投資やM&Aについての専門人材の育成も促す。融資でも新興企業向けなどを拡大する。

しかし、現行の銀行法では金融以外の事業を営むことは原則禁止され、製造業などの子会社は持たない。非金融分野への本格参入はできないことになる。例えば、楽天グループは持ち株会社を通じて銀行や証券子会社を持つが、三菱UFJは通販や旅行会社を営むことは基本的にできない。

金融庁幹部は「銀行法など法体系を大きく変える必要がある。銀行経営に与える健全性の問題など論点は多い」と語る。

(R8.3.13 日本経済新聞より引用)

## 日本盲導犬総合センター「富士ハーネス」への 寄付金授与を兼ねた視察訪問の実施報告

趣旨：日本盲導犬協会への寄付金の授与及び盲導犬協会への理解促進、  
啓蒙活動の促進

日時：令和8年3月12日(木) 14時00分～15時00分

場所：日本盲導犬総合センター「富士ハーネス」(富士市人穴381)

出席者：地域活性化委員会 委員長 内田 光 氏、同副委員長 石川 勝也 氏  
同副委員長 西川 英司 氏、レディス部会長 村松 美也子 氏



この活動は令和6年度までは西部支部にて行われていたが、令和7年の支部機能移転を機に、活動主体を本  
地域活性化委員会へ移管した。当日は、施設で定期開催されている PR 犬の実演によるデモンストレーション等  
を見学し、盲導犬の役割や視覚障害についての理解を深めた。

施設見学後に簡単な寄付金授与式を開催して頂き、センター長の佐野様やその他施設関係者様とお話する時  
間も頂戴した。お話の中で、盲導犬ユーザーが直面する問題の一つとして、盲導犬を連れてお店に入ろうとした時  
に、入店を断られてしまうケースがあることを知った。身体障害者補助犬法により原則として、盲導犬の同伴拒否  
は禁止されている。しかし、その様な法律があることも知らないケースも多い。その啓蒙活動に際して、厚生労働省  
が作成する「ほじょ犬マーク」を、店舗借主等に配布することが非常に有効であると考えられるため、今後の委員会  
において協議していきたい。

地域活性化委員会は、令和8年度以降、不動産フェスや宅建セミナー会場での募金活動に取り組んで行く。



### 「ほじょ犬マーク」とは

身体障害者補助犬法の啓発のためのマークです。

身体障害者補助犬とは、盲導犬、介助犬、聴導犬のことを言います。「身体障害者  
補助犬法」において、公共の施設や交通機関はもちろん、デパートやスーパー、ホテ  
ル、レストランなどの民間施設は、身体障害のある人が身体障害者補助犬を同伴す  
るのを受け入れる義務があります。補助犬を同伴することのみをもってサービスの  
提供を拒むことは障害者差別に当たります。



デモンストレーションの様子



授与式の様子 (PR 犬の“はなび”と)

〈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<sup>元金お</sup>25

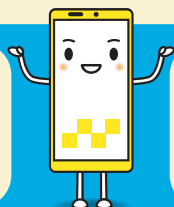
福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※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/](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。



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。

**無担保**

**さんしん**

# 住宅・リフォームローン

最大2,000万  
最長25年

不動産購入  
ローン借換  
リフォームもOK!

お手続き  
カンタン!

最短即日回答  
スピード審査

保証人・担保  
不要!!

**Web  
審査OK!**



スマホで  
どうぞ!

三島信用金庫

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



## 新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険  
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。  
※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン  
利率  
**+0.30%**  
住宅ローン  
への付保



三島信用金庫公式アプリ

# さんしん

ご利用  
無料

いつでも残高・入出金の確認お得な情報・サービスもアプリでチェック!

iPhoneをお持ちの方

バーコードを読み取ってダウンロード



またはApp Storeでさんしんを検索してください。

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

Androidをお持ちの方

バーコードを読み取ってダウンロード



またはGoogle Playでさんしんを検索してください。

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

Web

バンキングをお申し込み  
するともっと便利に!

0120-340-030

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

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

## 三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

しずおか焼津信用金庫

# 住宅ローン



しずおか焼津信用金庫  
キャラクター「たねこ」

金利優遇実施中

新築



あなたの快適生活を  
親身にサポート！

売土地

土地  
購入

迷ったら、まず相談を！



住宅  
購入

リフォーム  
(増改築)



マンション  
購入



## 金利優遇の適用条件

必須項目	I.給与振込(会社員)、売上入金・振込口座(個人事業者) 又は、II.口座振替3種類以上		
上記以外の 依頼項目	1.住宅ローン専用100万カードローン	2.年金振込(同居家族含む)	3.中部しんきんカード発行のVISAまたはJCB
	4.定期預金30万円以上(同居家族含む)	5.定期積金掛込額1万円以上(同居家族含む)	
	6.無担保消費者ローン(住宅100万CL除く)	7.当金庫アプリ登録	
いずれもご利用の条件は、当金庫指定保証会社の保証付となりますが、所定の審査がございます。審査の結果によりましては、ご希望に添えない場合もございます。			

- 基準金利については毎月見直しが行われます。
- 本適用金利対象住宅ローンは募集形式のため、融資総額が上限に達し次第お取扱を終了させていただきます。
- お取り扱い期間中でも金利情勢により金利等条件を変更する場合がございます。

- 返済額をお知りになりたい方は、窓口にお申し出下さい。
- 店頭にて説明書をご用意しております。詳しくは各支店営業担当、融資窓口等までお問合せください。
- 住宅ローンに関する説明事項を裏面に掲載しています。必ずご確認ください。

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:054-270-8011)

お客様 意見・ご要望・お取引に関するもの  
相談窓口 ☎ 0120-001-772 (有料:054-247-6595)

お電話承り時間 平日/9:00~17:00(土・日・祝及び、12月31日~1月3日を除く)

お客さま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さまから現金、通帳、証書、払戻請求書等をお預かりする際には、受領事実や預かり事実を証するものとして必ず専用の「受取証(書)」を作成してお渡しいたしますので、「受取証(書)」は必ずお受取りいただきますようお願いいたします。



地域の未来によりそう  
しずおか焼津信用金庫

令和7年10月1日現在

試験日 **11/8(日)**  
申込受付期間 **7/15(水)～9/16(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8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8年11月8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8年7月15日(水)～9月16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
試験合格基準	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9年1月8日(金)

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

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

問合せ

公益財団法人 不動産流通推進センター  
(旧) 不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.retpc.jp/>

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

## 「津波避難タワー」整備進む 誘導や熱中症対策が課題

2011年3月11日午後2時46分ごろ、三陸沖を震源として発生した東日本大震災の本震は宮城県北部で最大震度7を観測したほか、福島県相馬市で9.3メートル以上の高さを記録する未曾有の大津波を東北地方の太平洋沿岸に引き起こした。警察庁によると、昨年2月末時点の死者は1万5900人、行方不明者は2520人に上る。避難先で体調を崩すなどして亡くなった「災害関連死」も数多い。

震災以降、静岡県内でも沿岸部の避難困難地域を中心に津波避難タワーなどの避難施設整備が急速に進んだ。県によると、その中でも、震災以降新しく建てられたタワーは、24年4月時点で実に県内16市町122カ所にも上るといふ。

ただ、“雨後のたけのこ”のように現れたタワーの課題も近年指摘されるようになった。きっかけの一つとなったのは、昨年7月30日のロシア・カムチャツカ半島沖地震による津波警報が出た際、暑さで避難そのものを取りやめる人が続出したことや、タワーなどの避難施設の熱中症対策がクローズアップされたことだ。県危機政策課によると、津波警報を受けて実際に住民避難が行われた各市町から、熱中症や暴風、防寒対策を求める声が上がった。

伊豆半島の西海岸に位置する、伊豆市の土肥地区。地上4階建て、高さ19メ

ートルで約1200人の避難者を想定する津波避難複合施設「テラッセオレンジトイ」は、主に海水浴客の一時避難先として誕生し、観光振興と津波避難タワー機能を備えた施設の先進事例として県外からも注目を集める。同施設は市の肝いり事業として24年7月にオープンした。

土肥地区は全国に先駆け、津波災害特別警戒区域(オレンジゾーン)に指定された。同地区は南海トラフ巨大地震発生時、最大10メートルの津波が最短6分で到達するとされ、指定避難ビルなどの高台が近くにない空白地だ。

冷暖房完備の施設の運営・管理を行う土肥ノベーションの鍵山友一さん(54)は、「施設の周知は進むが、景観に溶け合う設計のため、避難施設としての視認性を高めるのは難しい。スタッフによる避難誘導の訓練を充実させるなど運用面での努力の必要性がある」

と課題も挙げる。

今年2月に土肥を観光で訪れた東京都の看護師生方千佳さん(63)からは「避難施設か判断できず、周りには(景観上伐採できない)松も多いためタワーが目に入りにくい」との声があった。全国的に注目される“最先端”の施設でも、観光と津波避難の両立には、なお課題も残るようだ。

震災後、県内各地では津波避難タワーが建設されるなど「公助」が急速に拡大した。震災当時、岩手県山田町危機管理室で、沼津市の防災アドバイザー(市防災会議専門委員)を務める白土靖行さん(65)は「避難所に移った場合に備え、首に巻ける冷却剤や遮熱シートなどの軽量の防災グッズを防寒着と一緒に、自宅の玄関周辺に置いておくなど、先々を見越した『自助』の努力も最低限必要になる」と強調する。

(R8.3.5 静岡新聞より)



観光客でにぎわう津波避難複合施設「テラッセオレンジトイ」(伊豆市土肥)▲

### 富士宮・道の駅「朝霧高原」

## コンテナ型・防災トイレ設置

### くみ取り・給水不要 被災地派遣に備え

くみ取りや給水が不要な防災用コンテナ型トイレ(富士宮市の道の駅・朝霧高原)▶

国土交通省静岡国道事務所は28日、防災用コンテナ型トイレを富士宮市の道の駅「朝霧高原」に設置した。くみ取りや給水が不要な設計で、災害時には被災地への派遣が可能。平時は道の駅利用者が利用できる。

駐車場脇に設置されたコンテナ型トイレは男女一基ずつ。汚水は微生物発酵や電気分解によって再利用できるため、上下水道に接続する必要がない。固形物は処理槽で乾燥させると、ごく少量までかさを減らせるという。処

理にかかる電気は屋根のソーラーパネルから給電する。1日当たり平時は100回、災害時は最大500回の使用が可能とされる。同事務所によると、同型のトイレは能登半島地震で断水した石川県穴水町に派遣された事例がある。

トイレは同道の駅の25周年記念イベントに合わせて供用が始まり、多くの来場者が利用した。

(R8.3.29 静岡新聞より)

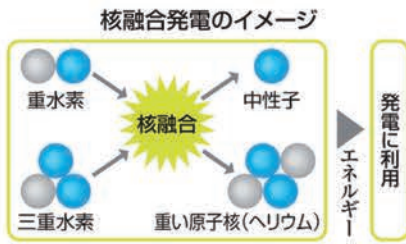
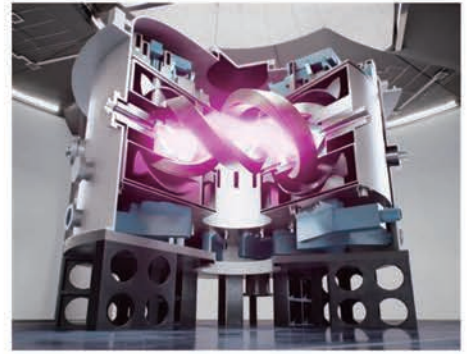


## 次世代エネルギー

# 核融合発電 普及へ道探る 産業化や経済効果 研究

「地上の太陽」とも呼ばれる次世代エネルギー「核融合発電」への注目が高まっている。技術的な壁を突破するための研究開発が世界中で進み中、将来の実用化や普及を見据えたさまざまな動きが活発化してきた。産業化への土台づくりや経済効果の試算に加え「社会の支持をどう得るか」「膨大なエネルギーを手に入れた人類の未来は」といった研究も始動した。

新興企業ヘリカル・フュージョンが計画する核融合発電を実証する装置のイメージ。▲



核融合は、高温高压の環境で軽い原子核同士が融合し、重い原子核に変わる反応。太陽のエネルギーを生み出すこの反応を利用しようというのが核融合発電で、二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)を排出せず、燃料の重水素などは海水から豊富に得られるのが特長。原発で使われる核分裂とは異なり、燃料の供給を止めれば反応も止まるため、原理的に暴走は起きないとされる。

1950年代の研究開始から70年余りかけても実用化に至っていないが、素材など技術の進展を受けて2020年代に入ると欧米などで投資が急増。日本も国家戦略で30年代に発電を実証する目標を掲げ、実証用の炉の建設計画を発表する企業も出てきている。

慶応大や九州大のチームは25年10月、100万キロワットの電力を供給できる核融合発電所を20年運用した場合の経済的な影響を試算した。建設や運転に約3.8兆円の費用がかかる一方、



▲核融合発電の実証に向けた制度設計の議論をする内閣府の作業部会。

国内の経済波及効果は7.8兆円、延べ96万人の雇用を生むとの結果になった。

経済波及効果の20%は発電所が立地する都

道府県にもたらされ、関連する機器を製造する地域にも恩恵があるとした。

武田秀太郎・慶応大フュージョンインダストリー研究センター長は「素材や部品の供給網を国内で固めれば波及効果は大きい、海外に分散すると小さくなる」と言う。

内閣府は作業部会を設置し、発電が可能だと示す実験炉の建設に向けた制度設計を急ぐ。部材の開発など段階的な目標を設定した計画を企業に提案してもらい、クリアすれば国の予算で支援を続ける仕組みを検討する。既に実験炉の誘致を表明している青森県などの自治体もあり、作業部会の主査を務める尾崎弘之・早稲田大研究院教授は「政府や民間の関心が高まっている今がターニングポイントだ」と話す。

ただ、実際に発電が行われる際には地域や社会の理解が欠かせない。

米オクラホマ大のチームが23年に約2千人を対象に実施した調査では、核融合について聞いたことがあると答えた人は48%と半数以下だった。

核融合の説明を受けた後では前向きな印象を持つ人が多かったが、核分裂と混同されがちなこと分かった。チームは、情報提供では過度な期待をあおらず、核融合技術の安全性や限界を明確に伝える重要性を指摘している。

遠い将来を見据えた動きもある。林哲雄・福岡大教授(哲学)は、核融合発電を目指す新興企業「ヘリカル・フュージョン」(東京)と「核融合倫理」の研究に着手した。

核融合発電で膨大なエネルギーを得て、人類は資源を巡る争いから解放される。そんな未来を想定する林さんは「エネルギー量が爆発的に増えたら、間違いなく人の生活や物の考え方が大きく変わる。課題や困り事も出てくるはずなので、先回りして議論することは重要だ」と語る。(R8.2.22 静岡新聞より)

## 震災時の「水」確保 民間も関心高く 浄水器や井戸、需要拡大

過去の大地震では水道管の損傷による断水が長引き、住民は苦しい生活を強いられた。生命維持に欠かせない水を確保するため、非常用浄水器や仮設配管の開発、井戸の掘削が進んでいる。取り扱っている企業の取引先の中心は災害に備える自治体だが、最近では民間からの受注が増えている。(R8.2.27 静岡新聞より引用)

### ▼河川水を手動ろ過

ケースに入れた非常用浄水器を持つ「エアンドエイティ」の黒石敏夫さん。▶

「2024年の能登半島地震では道路の寸断で避難所にたどり着けず、飲み水の確保に苦勞する人が多くいました」。非常用浄水器の開発・製造・販売を手がけるエアンドエイティ（群馬県桐生市）で営業を担当する黒石敏夫さんが言う。

主力商品「レスキューアクア911」は、河川などの淡水を手動でろ過し、約300人分の1週間分の飲み水約4千リットルを浄化できる。本体重量は約7キロ。フィルターを交換することで繰り返し使える。

自治体が主な納入先だったが、2011年の東日本大震災を機に企業や病院に需要が拡大。国連機関や防衛省、災害・人道支援に当たる国際協力団体にも納めている。



### ▼マンションにも井戸

災害関連用品の展示会で自社ブースに立つ「日さく」の菊池賢一さん。▶

「主に自治体と取引していますが、民間からの引き合いも増えました」。ベナンやセネガルといった諸外国を含めて井戸の掘削で豊富な実績を持つ日さく（さいたま市）の菊池賢一執行役員が現状を説明する。

井戸を掘るのには10日以上かかる。災害が起きてからでは遅いため、日さくは自治体に事前の備えを提案。東京都の世田谷区や調布市は1990年代から区立・市立の学校や公園で掘削を進め、ほぼ全域をカバーできた。

地下約30メートルの井戸を掘るのに500万～600万円が必要。個人が自宅に設置するのは難しい。最近はマンション管理組合や町内会から掘削を頼まれるケースが増えた。



### ▼水道管レンタル

能登半島地震の被災地で使われた「明和工業」の仮設配管（石川県珠洲市）▶

水道管メーカーの明和工業（新潟市）は能登半島地震で被災した9自治体に、長さ計約14キロ分の仮設配管を貸し出した。

従来の仮設配管は水道の復旧作業が終わると捨てられていた。明和工業は繰り返し使える製品を開発。その後、接続部分の付け外しを簡単にするなどの改良を加えた。

北海道から九州まで全国の自社拠点に総延長約800キロ分の在庫を用意している。広報担当者は「どこで災害が起きても対応できる態勢を整えています」と話す。



## 東日本大震災15年

# 津波の教訓、語り継ぐ

## 午後2時46分、各地で追悼

震災の発生時刻に黙とうする人たち（陸前高田市・津波復興祈念公園）▶

東日本大震災の被災地では午後2時46分の地震発生時刻に合わせ、追悼行事が催された。多くの人が犠牲者を悼み、津波災害の教訓を語り継ぐ思いを新たにされた。

職員ら43人が犠牲になった宮城県南三陸町の旧防災対策庁舎前。冷たい風が吹くなか発生時刻にサイレンが鳴り響くと、集まった遺族らは黙とうをささげた。

防災無線を通じ、千葉啓町長は「かけがえのない多くの命を大津波が奪い去ったことを忘れることはできない」と語りかけた。町は2024年、庁舎を「震災遺構」として保存することを決



めた。

岩手県陸前高田市「高田松原津波復興祈念公園」では、住民らが海に向かって並び祈りをささげた。同市の死者・行方不明者は1700人を超える。復興のシンボルとして園内で保存される「奇跡の一本松」の近くでも、黙とうする人の姿があった。

児童や教職員計84人が死亡・行方不明となった宮城県石巻市の旧大川小では、慰霊法要が開かれた。遺族が会えなくなった我が子を思い浮かべ、涙を流した。

震災の犠牲者は、避難に伴って体調が悪化するなどした「災害関連死」を含めて2万2千人以上。東京電力福島第1原子力発電所事故が起きた福島県を中心に、現在も約2万6千人が避難生活を送る。（R8.3.12 日本経済新聞より引用）

東日本大震災の被害状況	
地震の発生時刻	2011年3月11日 午後2時46分
地震の規模	マグニチュード9.0 最大震度7
死者	1万5901人
行方不明者	2519人
災害関連死	3810人
避難者	2万6281人 (全国817市区町村)

（出所）警察庁・復興庁の直近のまとめ

## 拠点の下水管を優先復旧

### 国交省方針 対象選定、自治体に要請

能登半島地震で浮き上がったマンホール。▶

国土交通省は、大規模災害時に下水管の応急復旧を優先させる箇所を事前に選定しておくよう自治体に求める方針だ。役場や病院など災害の対応拠点となる建物と下水処理場を結び配管は上水道施設と同時並行で作業し、水を流す機能の早期回復につなげる。事業継続計画(BCP)作成指針を月内に改定し、こうした内容を盛り込む。(R8.3.26 静岡新聞より)

2024年の能登半島地震で、役場の下水道などが長期間使えなくなった教訓を踏まえた。

新たな指針では、被災者の生活支援のため上下水道の機能回復を早期に進める必要がある施設について、復旧を優先させる場所や手順をシミュレーションし、計画に定めておくよう求める。役場庁舎や、避難所となる学校、公共施設な

どが優先復旧の対象となる。

被災後に下水道分野の担当職員が十分集められないケースを想定し、役場内の他部署から応援が得られるよう、あらかじめ協力体制を構築しておくことも促す。他の自治体からの応援職員らと円滑に情報共有できるよう、配管の位置や長さ、形状などの電子データ化も推奨する。

能登半島地震では、石川県輪島市など6市町の配管総延長の30%で、損傷やマンホールの浮き上がりが発生。国交省などによると、上水道が直っても下水管の復旧が終わらず水を流せなかったケースがあった。



### 川根本町、集落孤立に備え

## 食料や医薬品「山間部輸送」にドローン活躍 災害と物流対策の両立模索

川根本町は2024年から、民間企業と協力しドローンによる町内各地への食料や医薬品を配送する新スマート物流事業を展開している。山間部がほとんどの同町では災害時、道路の寸断や集落孤立が頻繁に発生するなど物資輸送が大きな課題。平時でも物流手段や人手確保に苦慮する中、災害時のドローン輸送を想定したノウハウの蓄積と課題解決の両立を模索している。

医薬品を運んできたドローン。週に1度定期配送を実施している。(川根本町千頭の本川根診療所) ▲

ドローン配送導入のきっかけは、22年9月の台風15号だった。島田市や静岡市につながる道路が土砂の流入や路面崩壊により通行止めとなり、町全体が一時孤立した。壱町河内や文沢など山間部の集落が最大約2週間孤立し、町職員や住民がバケツリレー方式で物資を運んだ。脆弱[ぜいじやく]な林道を生活道とする地域が多く、今後も風水害時に孤立が想定される集落が多数ある。町デジタル推進課の服部了士課長は「ドローンは道路条件に左右されず、運用の柔軟性も高い。町内の実情に合っている」と話す。

配送事業は、ドローン事業を手がけるエアロネクスト(東京都)とネクストデリバリー(山梨県)が中核を担う。自社開発した最大積載重量約5キロ、航続距離20キロのドローンに宅配ボックスを格納し、陸路も併用して物流拠点「町デポ」である旧中川根南部小(川根本町下長尾)などから荷物を運ぶ。

25年末時点で着陸地点に設定されているのは、有事に避難所となる公民館の駐車場など約20カ所。災害発生時はこれらを活用し、物資輸送を行う計画だ。ドローンの実証実験を開始した23年からは、町の防災総合訓練にドローンによる物資輸送訓練を組み込んでいるほか、定期的に配送の体験会を開くなど住民への周知も図っている。

平時は運送会社や町内の飲食店と提携し、フードデリバリーと買い物代行を展開。25年4月からは迅速な医薬品供給に備えた実証事業として、医薬品卸売業のアルフレッサ(東京都)と連携し、町内医療機関へのドローン定期配送を開始した。今年3月時点で、まつおか薬局(徳山)と本川根診療所(千頭)に週1回、温度管理が可能な宅配ボックスを使い医薬品を配送している。

町がドローン活用を進める背景には、平時と災害時の垣根を越えた両にらみのシステム構築を目指す「フェーズフリー」の考えが念頭にある。面積の9割を森林が占め、広範囲に集落が点在する同町は、物流業における赤字地域。高齢者を筆頭に「買い物難民」も多く、災害に備えたドローン輸送網の構築は恒常的な物流問題の解決に直結する。

導入開始から約1年半が経過する中、課題も残る。ドローンは携帯基地局の電波を介して自動操縦するが、災害が長期化し基地局が機能なくなると飛行できない恐れが生じる。雨天や強風にも弱く、着陸地点から遠い住民への配送も今後の改善点だ。町デポの西條徹也拠点長は「新たな機体の導入や、ドローン配送後に地域の代表者に戸口までの配送をお願いする『コミュニティー配送』などを活用し、柔軟に態勢を整えたい」と話す。(R8.3.8 静岡新聞より)



公衆電話は優先接続、停電時でも OK !

## 位置と使い方 確認を

使った経験のある子どもが少なくなった公衆電話。▶

スマホや携帯電話の普及により、公衆電話の設置台数は減少の一途をたどっている。しかし、公衆電話は災害時に役立つ設備であることを決して忘れてはならない。

災害後に通信規制が実施されても、公衆電話はその対象外で「災害時優先電話」となる。加えて、電話回線を介して電力が供給されているので、停電時でも利用できることも強みだ。どんなに時代が変わっても、公衆電話が災害時の安否確認における救世主であることに変わりはない。

ところがスマホ社会が到来してからというもの、日常生活のなかで公衆電話を利用することはおろか、どこ

にあるか意識する機会も少なくなった。

特に、現在の小中学生は幼少期からスマホに慣れ親しんでいる世代だ。2018年にNTT東日本が実施した調査によると、小学生の77.0%が公衆電話を利用したことがないという。さらに驚くべきは、小学生の27.3%はその存在すら知らないのだ。

そこで「公衆電話めぐりの散歩」を提案する。実際に取り組んでみると、「こんなところに！」という新たな発見がまるで宝探しのようだった。場所の確認のみならず、使い方まで教えることがポイントだ。

学校での防災教育の一環で実施



される防災フィールドワーク。その課題のひとつとして「公衆電話を使って職員室に電話をかけること」を盛り込む学校も増えている。

中学生からは「災害時には公衆電話の方がつながりやすいと知って、スマホに慣れて公衆電話を使わなくなっている私たちの世代がもっと使い方やどこにあるかを学ぶ必要があると思いました」との感想。このような考え方こそが防災の視野を着実に広げていく力になる。

(R8.3.24 毎日新聞より引用)

### 防災・新時代

## キャッシュレスの落とし穴

## 現金・小銭・身分証明書を！

昨今、「キャッシュレス決済」が浸透してきた。現金を持ち歩かなくても買い物ができる便利さが当たり前になり、いずれ神社などへのお賽銭もキャッシュレス決済が大勢を占めるようになるかもしれない。

しかし、キャッシュレス決済には停電すると利用できなくなるという脆弱さが潜んでいる。2018年の北海道・肝振東部地震で発生したブラックアウトの際には、一時的に現金決済のみの対応を余儀なくされた小売店もあった。消費者側も「主にキャッシュレス決済をしていたため、手持ちの現金がほとんどない」「停電で現金自動受払機(ATM)が稼働しておらず、お金を下ろせない」と、思わぬ形で買い物難民になる人もいた。

この事例を踏まえれば、「財布に現金を入れておくこと」は立派な防災対策と

言える。最低でも、出先から自宅に帰るために必要な現金は常に財布に入れておくことを習慣づけてほしい。

東日本大震災では首都圏で約515万人の帰宅困難者が発生した。徒歩帰宅者の中には道中、自転車を買い求めた人もいた。状況次第で急な入り用もある。さまざまな帰宅手段の中から最も値が張る手段をベースに、常時携帯する金額を検討することがポイントだ。

さらに、同じ金額でも、細かい単位に崩しておくことが重要だ。特に災害直後、当面の食料や水などへのニーズが急激に高まる局面では、店舗が釣り銭切れを起こしてしまうことが考えられるからだ。

また、携帯電話会社の大規模の大規模通信障害で、にわかに公衆電話が脚光を浴びたこともあった。災害時に公衆電話を利用するにも硬貨が必要だ。

### お金の防災対策のポイント

ポイント	解説
常に財布には現金を入れておく	最低限、出先から自宅に帰るため
同じ金額でも細かい単位に崩しておく	硬貨が必要な場面もある(例:公衆電話)
身分証明書を常時携帯する	顔写真付き身分証明書の方が本人確認がスムーズ



災害時には着の身着のまま避難せざるを得ないこともある。通帳や印鑑を持ち出せなかったり、紛失したりすることも考えられる。そんな状況下で預金を引き出すには、身分証明書が必要だ。運転免許証などの身分証明書を常時携帯することを心がけてほしい。

日常の便利さは、時に防災対策の死角を生む。その死角は、さまざま角度から「防災」を見つめ直すことで解消される。(R8.3.17 毎日新聞より引用)

# シロアリ検査 お家、隅々まで見れていますか？

## ■シロアリってどんな虫？

シロアリは、ゴキブリと同じ「不完全変態」の昆虫です。

体の形や生活スタイルがクロアリと似ているため、

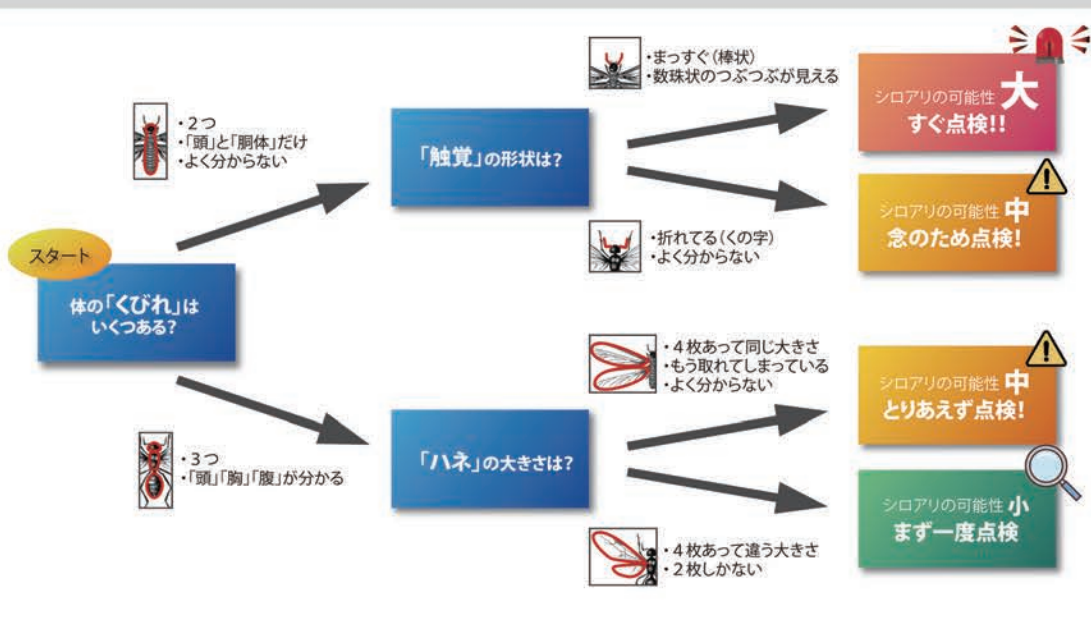
体が白いアリ=「シロアリ」と呼ばれていますが、シロアリとクロアリは違う生き物です。



約3万種類と言われている昆虫の中で、**木材を栄養**にしているのはシロアリだけです。

## 1 これってシロアリ？クロアリ？見分け方チャート

ヤマトシロアリの「ハネアリ(有翅虫)」は4月～5月に一斉に飛び立つ「群飛」をします。シロアリだけでなくクロアリもハネアリになりますが、この時期、ハネアリを見かけたら、まずヤマトシロアリの可能性を疑いましょう。



## 2 日本にいるシロアリはこれ！シロアリ図鑑

シロアリは世界で約2900種、日本では24種いるとされています。そのうち、木造住宅に被害を及ぼすもので代表的なシロアリはこの3種類です。分布図と、それぞれの生態特徴について確認しましょう。

### シロアリ生息分布図

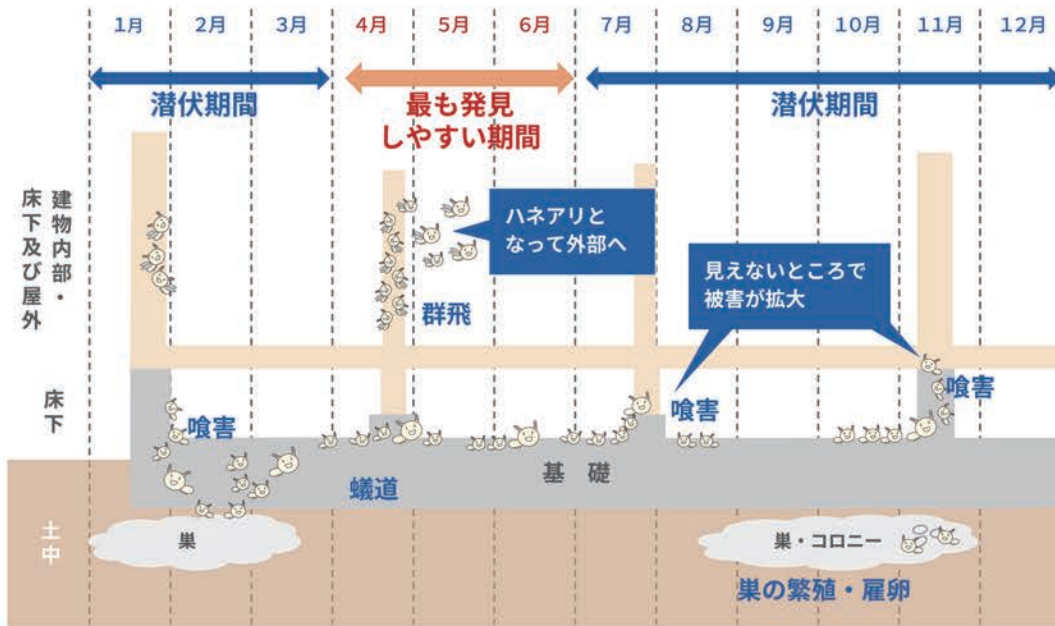


	ヤマトシロアリ	イエシロアリ	アメリカカンザイシロアリ
姿	兵アリ 羽アリ	兵アリ 羽アリ	兵アリ 羽アリ
分布	北海道の一部を除く全国	九州、四国と主に千葉県以西の太平洋岸	東京、千葉、富山、神奈川、大阪、和歌山、兵庫、広島、鹿児島、沖縄まで点々と発生
加害木材	湿潤な木材を食害	湿った木材を好むが水を運んで乾いた木も食害する	乾材のみを食害する。被害材の孔道孔から乾燥した砂粒状の糞を排出する
加害力	床下の部材を主に加害する	床下のみならず建物全体に及ぶ	食害速度は遅いが、建物全体及び家具などを食害する
巣	加害場所が、巣を兼ねる	地下に大きな巣を作る	特別な巣はなく木材に穿孔して集団で生活している
1巣内の数	1万～2万頭	最高100万頭に達する場合もある	数百頭単位が巣を点在し、1件の住宅で数千頭の集団になることが多い
羽アリの 特徴	体長：4.5～7.5mm 体色：黒褐色で前胸背板が黄色 群飛：4月～5月頃の雨上がりの昼間(走光性なし)	体長：7.4～9.4mm 体色：黄褐色で頭部は暗褐色 群飛：5月～7月の夕方から夜間(走光性あり)	体長：6～8mm 体色：赤褐色ないし黒褐色 群飛：3月～11月の昼間(走光性なし)

### 3

## シロアリはいつ活動しているの？ シロアリカレンダー

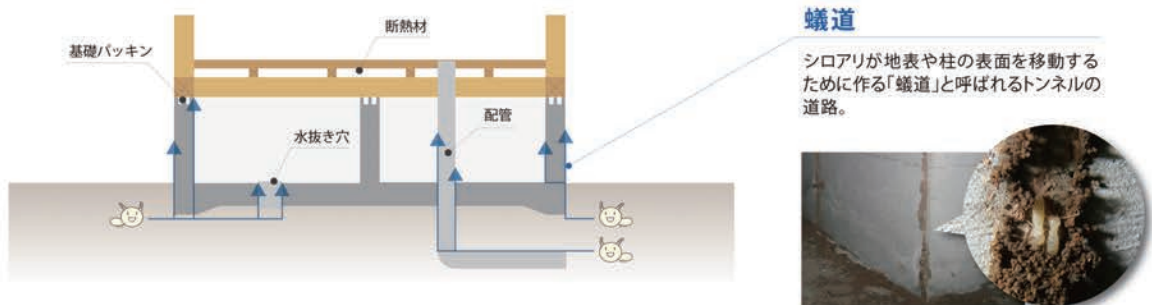
シロアリは1年中活動していますが、とくに温くなると活発に行動します。4月～6月にかけてハネアリの大量発生のほか、床下や建物内部で知らない内にシロアリの喰害が進行し建物の補修や改修時に被害が発生することもあるため、定期的な点検などの対策が必要です。



### 4

## シロアリはどこからくるの？ シロアリ侵入経路

シロアリは乾燥に弱いため、蟻道(排泄物や土を混ぜて作った通り道)と呼ばれるトンネルを作り、地中から建物内へ侵入します。基礎のコンクリートも蟻道を作って乗り越え、土台や、柱などを食い荒らします。



## こんな時は点検のご依頼を!

CHECK

- 自宅の築年数が10年以上経っている
- リフォーム工事を検討している・予定している
- リフォームをしたけど床下環境がわからない
- シロアリの保証が失効している
- ウッドデッキを放置してしまっている



専門の点検員が住宅点検を実施、外回りから床下調査まで行い蟻害や水漏れ、床下環境の点検・調査を実施いたします。



IG CONSULTING

株式会社 アイジーコンサルティング 静岡店

〒422-8026 静岡県静岡市駿河区富士見台 1-1-14

お問合せ: TEL 054-204-2131



株式会社 静岡宅建サポートセンター

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL 054-246-1511



## 自転車の青切符スタート

ながらスマホなど交通違反に反則金 (R8.4.2 毎日新聞より引用)

16歳以上の自転車の交通違反に反則金を納めさせる「青切符」制度が4月1日より始まった。イヤホン装着して必要な音が聞こえない状態での走行や無灯火、傘差し運転、並走、2人乗りといった比較的軽微な113種類を対象に3000~1万2000円の反則金が設定された。

一時停止の標識に従わなかったため、警察官から警告を受ける自転車の利用者。▶

スマートフォンを使う「ながら運転」は即青切符で摘発される。違反しているのに警察官の指導・警告に従わない場合や、イヤホン装着と一時不停止など二つ以上の違反が重なった運転も対象。自転車は車道走行が原則。乱暴な走り方で歩行者を驚かせて立ち止まらせるといった歩道走行は青切符で摘発される。



## 2026年1月23日～3月18日の新入会者・退会者 第5回理事会(2026年3月23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)新町商店	新町 規雄	新町 規雄	413-0231	伊東市富戸字先原1317-3081	0557-52-4505	正会員	静岡県知事(1)015062	東部
N. Y不動産(株) 沼津営業所	伊藤 敦樹	伊藤 敦樹	410-0007	沼津市西沢田447-2	055-955-8895	準会員	静岡県知事(1)014660	東部
(株)K A I 堂	牧田 裕介	牧田 裕介	424-0103	静岡市清水区尾羽341	054-365-7917	正会員	静岡県知事(1)015053	中部
リード不動産	梅島 大輔	梅島 大輔	424-0821	静岡市清水区相生町6-17 静岡市清水産業・情報プラザ602	054-340-7530	正会員	静岡県知事(1)015064	中部
(株)A F C スマイルプラス S m i f e 静岡支店	星野 貴大	星野 貴大	420-0033	静岡市葵区昭和町1-2 静岡スカイタウン1階	054-266-9770	準会員	国土交通大臣(2)009605	中部
(株)しずまち不動産	梅原 薫	西山 亜弓	422-8017	静岡市駿河区大谷2-25-24	054-204-8010	正会員	静岡県知事(1)015058	中部
(株)住まいのホンネ研究所	山下 英俊	松本 直幸	437-0064	袋井市市川井873-4	0538-30-7523	正会員	静岡県知事(1)015073	西部
(有)石牧建築	石牧 真志	石牧 真志	434-0022	浜松市浜名区新堀299	053-523-9180	正会員	静岡県知事(1)015048	西部
(株)大津製作所	大津 敏正	大津たかね	430-0919	浜松市中央区野口町459	053-461-8983	正会員	静岡県知事(1)015063	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	たちばな不動産	中部	(有)平和商会	中部	南メディカル研究所(株)	西部	スリー・メイクス
	(株)富士見物産		(有)朋有		アイドゥ不動産		(有)フタバコム
	丸和不動産		アイショー不動産	西部	(株)ユキトシ		
	(株)N I C		(株)S S クリエイト		(株)Cスリー		

以上、新入会者9名、退会者14名、2026年3月18日現在の会員数は、2,627名

## 宅建ローン等の実績

### ▶2026年1月(1/1~1/31)

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	17	11	26	—	54件
	金額	17億259万円(新築戸建37、中古戸建9、中古マンション8)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	7	0	—	7件
	金額	2億2,930万円(土地1、新築戸建3、中古戸建3)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	1	1	0	4件
	金額	9,172万円(新築戸建2、中古戸建2)				

### ▶2026年2月(2/1~2/28)

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	30	27	22	—	79件
	金額	25億9,982万円(新築戸建55、中古戸建19、中古マンション5)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	5	0	—	5件
	金額	1億2,670万円(土地2、新築戸建1、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	1	0	2	5件
	金額	1億2,349万円(新築戸建2、中古戸建1、借換え2)				

## 本部活動概要

令和8年2月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
2月2日	本 部	会計帳票検査（本部分）	
〃	名古屋	中部レイنز 企画・事業委員会	
3日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
〃	〃	第4回 指定講習会	(受講者47人)
〃	名古屋	中部レイنز 法務・指導委員会	
5日	本 部	第3回 中間監査・正副会長会（拡大会議）	
9日	三 重	近畿・中部地区連絡会 合同会議	
10日	名古屋	中部レイنز 総務・財政委員会	
〃	本 部	事務局職員研修	(コミュニケーション研修)
12日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
〃	浜 松	取引士法定講習会	(受講者56人)
13日	本 部	第6回 会務運営協議会	
14日	本 部	正副会長会	
17日	本 部	第4回 人材育成委員会	
18日	本 部	第4回 総務財政委員会	
〃	WEB	県アスベスト対策に係る連絡会議	
19日	本 部	コンサルティング協議会 自主研修会	(受講者33人)
24日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
〃	〃	統一研修会	
〃	〃	苦情関係 打合せ	
25日	名古屋	東海不動産公取協 正副会長会	
26日	沼 津	開業セミナー	
27日	本 部	第5回 地域活性化委員会	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談13件、電話相談152件)
Webシステムによる取引士法定講習（2月分）			(受講者46人)

令和8年3月	場 所	会 議・事業等	内 容 等
3月2日	浜 松	開業セミナー	
〃	本 部	第3回 情報提供委員会	
3日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	〃	第1回 相談員研修会（Web併用）	
〃	全 国	取引士試験事務説明会（Web）	
4日	本 部	正副会長会	
5日	本 部	開業セミナー	
9日	金 沢	中部レイنز 理事会	
10日	浜 松	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
12日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
〃	富士宮	盲導犬協会・富士ハーネス 視察訪問	(地域活性化委員会)
13日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者46人)
〃	本 部	第7回 会務運営協議会	
18日	本 部	第5回 総務財政委員会	
〃	東 京	不動産流通推進センター 評議員会（Web併用）	
19日	名古屋	東海公取協 理事会	
〃	東 京	RETIO講演会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	〃	第5回 理事会	
25日	本 部	サポートセンター 取締役会	
26日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者39人)
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談10件、電話相談202件)
Webシステムによる取引士法定講習（3月分）			(受講者47人)

# 2026（令和8）年度 宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

- 【日 時】 2026（令和8）年5月28日（木）  
13：30～ 宅建協会「定時総会」・保証協会「定時総会」  
16：45～ セレモニー・懇親会
- 【場 所】 ホテルグランヒルズ静岡（JR静岡駅南口より徒歩2分）
- 【出席対象】 全会員（正・準・賛助会員）
- 【議決権者】 正会員（主たる事務所の代表者）
- 【議 事】
1. 2025（令和7）年度 事業報告に関する件
  2. 2025（令和7）年度 収支決算報告に関する件
  3. 任期満了に伴う「理事」「監事」の選任に関する件
- 【お 願 い】 5月13日頃から順次「総会資料」を発送致します。届きましたら開封の上、中に入っている『出欠席連絡ハガキ』をご記入の上、すみやかに返送願います。
- 総会欠席者の方へ**      **ハガキ記載上の注意点**
- 1 議決権を委任される方は、総会に出席される正会員の氏名を受任者欄にご記入ください。受任者欄に自社の商号や氏名は記入しないでください。
  - 2 議決権を代表理事又は業務執行理事に一任いただける方は、委任状欄は空欄のままで結構です。
- 【そ の 他】 10:30より(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会を開催します。株主総会に出席される方はご予約ください。