

(毎月発行)

2022年(令和4年)1月号

〔定価〕100円

(公社)静岡県宅地建物取引業協会

(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)

TEL <054>246-1511(代)

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

宅建しずおか

令和四年
迎春



田子の浦港の工場夜景(富士市)

新年の御挨拶 …2

会長: 宇野 篤哉

県住まいづくり課長: 鈴木 雅弘

静岡不動産流通活性化協議会より …4

「空き家ワンストップ無料相談会」「オンライン相談会」を開催

「スマイミー静岡」情報 …6

物件登録「解説動画」を公開!

Topics …8

太陽光発電が地域の問題解決に貢献、地域と共存 他

取引紛争の事例と解決 …12

【売買】融資申込の申告内容相違等を理由に買主のローン解除を否定する売主業者

【賃貸】ハウスクリーニング特約、フリーレント特約の開始日設定等をめぐるトラブル

土地も検査が必要な時代です …14

グリーンテストで、およそ3割の土地に埋設物が確認されています!

提携金融機関より …16

三島信用金庫・静岡県労働金庫

Topics …18

住宅セーフティネット制度で住宅弱者の住まい確保 他

Vol.473





令和四年 新年のごあいさつ

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会長 宇野 篤哉

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営においてご理解賜り、ご協力いただきますこと、誠にありがとうございます。

昨年“も”、一年を通してコロナ感染防止対策に終始した年だったと感じます。

振り返って思い出してみると、『新型コロナ』『PCR検査』『変異株』『ワクチン接種』などが、私がよく耳にした年間ワードランキング、トップテン入り間違いなしだと思います。

そんな中、賛否のある中、開催された東京オリンピック・パラリンピック。色々な種目において、たくさんのアスリート達のパフォーマンスに、元気をもらえた事も思い出されます。個人的にはスケートボードの堀米雄斗さんの金メダル。すごかった。瀬尻稜さんの、『鬼やばいっす。』『カッケェ』『スゲェ!』『ヤッベ〜!』などの名言を連発しながら的確な技の解説も、盛り上がった一因だったと思います。こちらもすごかった。

私たち静岡県宅建協会における昨年は、少しだけ、ほんとうに少しだけですが、DX、IT 武装元年を迎えられたことが、私の、嬉しかった事ベストテン入り確定です。

マニフェストに掲げさせていただいた、協会のペーパーレス化に足を踏み入れられた事を嬉しく思っています。IT 機器の扱いが得意な会員（役員）はもちろん、そうでない、どちらかと言えば避けて通りたいと思っておられた会員（副会長、支部長など？）の方々にも、ご理解頂きご協力賜り、書類の配布方法や『ZOOM』でのリモート会議等、“今どきな協会”でいられた。と、皆様に感謝申し上げます。

また昨年より始めたことに、協会からの SNS による情報発信があります。

Instagram、Facebook、Twitter。また、LINE の公式アカウントも取得し、より早く、ホットな情報をお伝え出来るようにしました。

下記 QR コードから、フォロワーや友だちにご登録いただき、是非ともご活用ください。

Instagram



Facebook



Twitter



LINE



2022 年、静岡県宅建協会は進化を続けたい。そう思っております。

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

本年も、ご指導ご鞭撻くださいますよう、よろしくお願いいたします。



新年のご挨拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長
鈴木 雅弘

新年あけましておめでとうございます。

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

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

また、昨年熱海市伊豆山地区における土砂災害に関しまして、貴協会及び会員の皆様方には、民間賃貸住宅を活用した賃貸型応急住宅の供給に多大な御支援、御協力をいただきましたことを感謝いたします。

さて、県では、働き方や住まい方の多様化に伴う地方への移住や、テレワーク等の「新しい生活様式」に対応するため、「テレワーク Office のある暮らし～プラス^{オー}の住まい～」をキャッチフレーズに静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まいの創出に取り組んでいます。この一環として、昨年11月から静岡県への移住者向けテレワーク対応リフォーム補助制度を開始しました。この制度は、令和3年4月1日から令和4年3月31日までに県外から本県へ移住した方が行う既存住宅へのリフォーム工事が対象となります。

関連して、政府が推進するDXについて、宅地建物取引に関しても、令和2年度末からIT重説が売買契約においても本格運用されているほか、重要事項説明書の電磁的方法による交付の社会実験も継続して行われております。業界におけるDXの推進に伴う取引の多様化など、宅地建物取引を取り巻く環境もますます変化していくことが予想されます。

また、昨年10月には国土交通省により「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が作成され、取引の際に告知の要否や内容について判断が難しいケースもあったいわゆる「心理的瑕疵」について、どのように説明を行うべきか一定の考え方が示されました。実際に告知するか否かは売主・買主等の意向をよく確認した上で判断する必要がありますが、判断のための一つの指標として活用し、丁寧な説明に努めていただきたいと思います。

皆様方におかれましては、宅地建物取引の適正な運用が確保されますよう、引き続きよろしく願い申し上げます。

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

静岡県「空き家の無料相談会」&「オンライン相談会」 を県内10カ所とZoomで開催！

静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」が、今年度も開催されています。コロナ禍で、9月開催の相談会が1月に延期になる等の対応はありましたが、皆様のご協力により順次開催がされています。また、昨年のコロナ対応から始まったオンライン相談会は、今年度は3回開催され、現地開催の相談会に参加できない県外在住者の方には、ご好評をいただいております。

令和3年度 静岡県「空き家に関するワンストップ相談会」中間報告

■開催日・開催地

R3/10月 2日(土)	富士市	藤枝市	
10月23日(土)	オンライン相談会(東部)		
11月 6日(土)	牧之原市	磐田市	
11月20日(土)	オンライン相談会(中部)		
12月 4日(土)	御殿場市	森町	
12月11日(土)	オンライン相談会(西部)		
R4/年1月15日(土)	熱海市	島田市	受付中
1月29日(土)	富士宮市	焼津市	受付中



現地開催相談会



オンライン相談会



1月開催の相談会は
現在受付中です。
空き家をお持ちでお困りの
方に、ぜひご案内ください。
TEL 054-247-3823





(1)協議会の開催

令和3年度の協議会の取り組み

協議会 開催状況

協議会開催日	出席者数
第43回 (R3.5.19)	33名
第44回 (R3.12.16)	38名

例年、全4回の協議会本会議を開催しております。令和3年度はこれまでに2回開催されました。



(2)中古住宅流通活性化事業

●「中古住宅あんしんパック！」の普及促進

中古住宅売買時の土地調査や建物状況調査・瑕疵担保保険を提供しています。

令和3年度「建物あんしんサポート」取り扱い実績

取扱実績	令和元年度	令和2年度	令和3年度 (R3.12.8現在)
	67件	50件	41件



●三島市既存住宅流通活性化事業

中古住宅流通促進のため、三島市内にある「売却する住宅」を対象に、市が無料で住宅診断（建物インスペクション）を実施するものです。平成27年度より行われており、診断には「中古住宅あんしんパック！」の「建物あんしんサポート」の建物状況調査が使用されております。

(3)空き家対策事業

●静岡県「空き家に関するワンストップ相談会」の開催

静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」の業務委託を受けての活動です。左ページで報告のとおり、今年度は現地開催10カ所、オンライン開催3回の相談会が行われています。

●静岡県「空き家に関するワンストップ相談会」フォローアップ支援

これまでワンストップ相談会に参加した方で問題解決に至っていない方を対象に、相談会よりもきめ細やかな対応で空き家解消に導くための相談会です。司法書士、宅建士、市町職員が対応し、今年度は4市町で実施されています。

●静岡県「空き家出前講座」

司法書士、行政書士による相続等に関する講習会です。今年度は、5市町で開催されています。

●沼津市「空き家の無料相談会」の開催 受付中

静岡県空き家に関するワンストップ相談会と同様の相談会を沼津市主催で開催予定です。

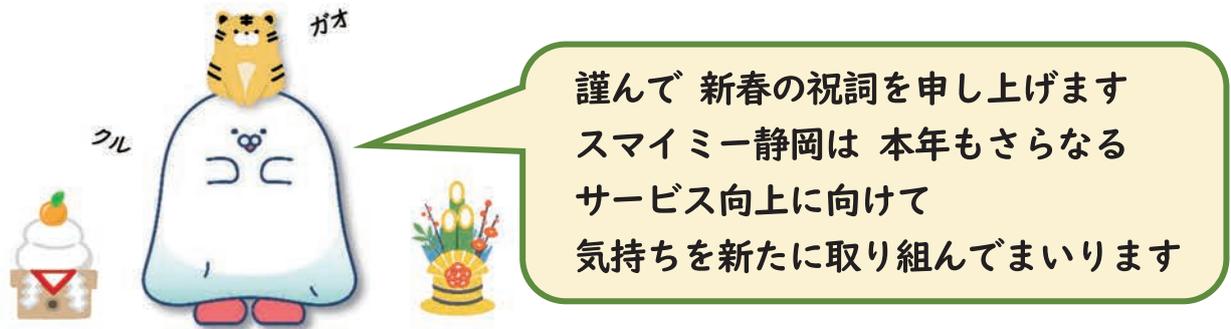
開催日:令和4年1月22日(土)

静岡不動産流通活性化協議会のホームページ

検索はこちら

検索

【お問合せ】 静岡不動産流通活性化協議会事務局 TEL.054-249-1555



スマイミー静岡 物件登録 解説動画を公開！

スマイミー静岡ログイン後のヘルプページで、物件登録 解説動画（初めての登録者向け）を公開しました。売買物件登録編・賃貸物件登録編をそれぞれ公開しています。



スマイミー静岡の操作方法や利用料金につきましては、お気軽にスマイミーヘルプデスクにお問い合わせください。TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00

ライフフルホームズ サイトに物件が転送されているかの確認方法



スマイミー静岡会員は、LIFULL HOME'S (ライフフルホームズ) の管理画面を活用することが出来ます。

- ①最初にホームズプロにログインし、次いで LIFULL HOME'S Manager を開きます。

The screenshot shows the LIFULL HOME'S Manager interface. The top navigation bar includes 'LIFULL HOME'S PRO', 'トップ', 'トーク', and 'メッセージ'. The main content area is titled 'LIFULL HOME'Sのサービスを利用する'. It contains two main sections: 'LIFULL HOME'S Manager' and 'LIFULL HOME'S B2B'. The 'LIFULL HOME'S Manager' section has a button labeled 'LIFULL HOME'S Manager をひらく' which is highlighted with a red arrow. The 'LIFULL HOME'S B2B' section has a button labeled 'LIFULL HOME'S B2B をひらく'. On the right side, there is a user profile section with 'ログアウト' and '設定・確認' buttons, and a '重要なお知らせ' section with a '確認する' button.

ホームズプロへのログイン方法が不明な方は、スマイミー静岡ヘルプデスクまで、お問い合わせください。
TEL054-246-1538

- ②賃貸物件か売買物件を左クリックで選択し、次いで赤枠の「取扱物件一覧」を左クリックすることで、スマイミー静岡から、転送されている物件を確認することが出来ます。

The screenshot shows the navigation menu of the LIFULL HOME'S Manager. The menu items are '賃貸', '売買', '会員情報', and '各種設定'. Below these, there are sub-items: '物件新規登録', '取扱物件一覧', '問合せ対応', and 'アクセスログ'. The '取扱物件一覧' button is highlighted with a red box, and red arrows point to the '賃貸' and '売買' buttons.

物件ごとに、ユーザーのアクセス状況 (LIFULL HOME'S サイトで物件情報が閲覧された回数) を調べることが出来ますので、媒介依頼者様への報告にも使用することが出来ます。

賃貸 物件詳細

物件詳細を表示します

The screenshot shows the '賃貸 物件詳細' page. It features a table for '当月物件集計データ' and a bar chart for '当月物件アクセス状況'.

特別広告	特別広告表示回数 特別広告クリック数	詳細閲覧数 メール問合せ数	状態 掲載先	掲載期限
Opt	300 11	50 1	空有 H・自・ グ	2019/12/0 3

※当月初から前日までの物件データを集計しています

この物件の問合せ状況を確認する → 物件への問合せ

The bar chart shows the '当月物件アクセス状況' with two series: '特別広告クリック数' (green bars) and '詳細閲覧数' (blue bars). The x-axis represents the day of the month (1 to 25), and the y-axis represents the number of views (0 to 40). The chart shows a peak in activity around day 18.

※当月初から前日までのアクセス状況を表示しています

太陽光発電が地域の問題解決に貢献、地域と共存

■再生エネの主力として期待される太陽光発電だが、自然や景観を損なう発電施設の開発が各地で住民とのトラブルを招き、「迷惑施設」と化するケースが目立つ。普及の担い手となる地方は太陽光発電とどう向き合えばいいか。(毎日新聞 2021.10.12)

荒廃地解消、利益も還元(茨城)

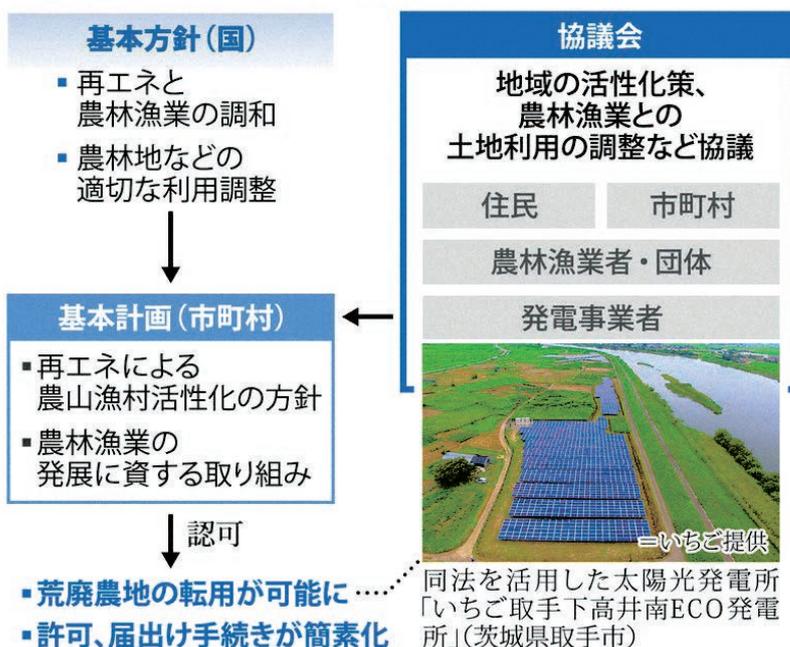
●青々とした水田や畑の傍らに、黒いパネル群が広がっていた。茨城県取手市下高井地区。不動産運用会社「いちご」(東京)が運営する太陽光発電所は、計5畝近い広大な土地に計約1万4000枚のパネル(発電出力約4000kW)を敷き詰めている。「この場所は、再生利用が困難な荒廃農地でした」。市の農業委員を務める篠原武夫さん(75)はそう語る。稲作を中心に穀倉地帯として発展した歴史がある取手市。だが、近年は農家の高齢化や後継者不足で荒廃農地が増えた。発電所が設置された場所も、かつては雑草が生い茂っていたといい、篠原さんは「住民の不安も解消されてよかった」と話す。経済的なメリットもある。「いちご」はこの地で太陽光発電を始めるにあたり、再エネによって農林漁業の発展を図る「農山漁村再生エネルギー法」に基づく制度を活用した。市町村の主導で定めた基本計画に基づいて事業者が作る振興策などが認定されれば、原則認められない農地転用が可能になる。同社の場合、売電収入の3%が地域振興協議会などを通じて農業従事者に還元される。実際、この地域には2017年度から還元金が入り、農機具の購入や格納庫の新設費などに充てることができた。全国には再エネ施設の開発に反対する声も強いが、「この方式なら太陽光発電所の導入は何も問題ない」。篠原さんはそう言い切る。課題もある。農林水産省によると、この制度に基づいて基本計画を策定している自治体は21年3月末時点でわずか74。全自治体の5%にも満たない。地域への収益の一部還元は、事業者にとって「追加経費」と映る場合も

あり、広がりやを欠いている。「いちご」は地域への還元について、「本来の規制では転用できない土地を太陽光発電所として使わせてもらえるという価値にお金を払っているのであり、コストとは思っていない」という。早稲田大学大学院の野津喬准教授(公共政策分析)は、「立地地域との良好な関係なしには、再エネ事業が立ち行かないのは明らかだ」と話す。

災害時に無償で電力提供(静岡)

◆太陽光発電は既存の電力系統に依存せず送電する「分散型電源」として利用できる強みがある。その特性を生かし、災害時に住民の生活を支える地域もある。太陽光発電と営農を同時に行う「ソーラーシェアリング」事業を手がけるスマートブルー(静岡市)は、非常時に電気を無償提供する協定を地元自治体と結んでいる。18年秋に台風で停電被害が数日間起きた際には、磐田市に設置している発電設備を活用して地元住民に電気を供給した。

再エネで地域活性化を 農山漁村再生可能エネルギー法の仕組み



住民がビニールハウス内のコンセントを利用してスマホに充電したり、炊飯器で米を炊いたりした。神奈川県茅ヶ崎市にある発電設備でも同様の協定の締結を検討しており、荒木慎吾専務(49)は「地域の理解を得て共存共栄することが、持続可能な農業、再エネ事業として必要な要素だ」と話す。

地元と共存、地産地消の枠組み

■再生エネのけん引役となってきた太陽光発電だが、地球温暖化対策が待ったなしの課題となってきたことで、さらなる拡大が求められている。

とはいえ、実現は決して容易ではない。2012年の再エネ固定価格買い取り制度(FIT)の導入以降、多くの企業が参入したが、段階的な買い取り価格の下落で導入は年々減少気味。「太陽光バブル」と言われたかつてほどの追い風は吹いていない。帝国データバンクが19年に実施した調査によると、全国の太陽光事業者1万7841社のうち、18年度は1571社が赤字。倒産件数は18年度の96件をピークに「淘汰は一巡した」との見方もあるが、20年度の倒産件数は79件。依然として高水準で推移している。担当者は、「最近では負債額が100億円を超える大型倒産も目立ち、金融機関の融資姿勢も厳格化する可能性がある」と指摘。21年度は再び倒産件

数が増加する懸念があるという。

●再エネの普及に向けては、資金調達を含めた地産地消の枠組みも重要となる。太陽光の場合、事業者は発電した電気を定額で電力会社に買い取ってもらえるが、多くは本社を都市部に構えている。立地自治体は売電がもたらす利益に課税することはできず、減価償却で毎年減っていく固定資産税が入ってくる程度だ。原子力や火力発電所の場合は、現地に雇用が生まれるが、太陽光発電では雇用創出効果は期待しにくい。原子力や水力などの立地自治体に支払われる電源立地交付金も対象外で、小泉進次郎前環境相は「再エネ立地交付金」の創設を主張していた。

住民参加型の再エネ事業(熊本)

◆地域にカネが落ちない「植民地型」事業になりがちな再生エネ開発だが、熊本県の「くまもと県民発電所」は県外資本に頼らない住民参加型の発電所構想で注目を集めている。県民が再エネ事業の利益を得られる仕組みを構築。14年から5件の再エネ計画が県の認証を得て事業化されている。例えば、同県南関町の太陽光発電所(出力約2000kW、総事業費約5億5千万円)の場合、1口5万円の個人向け小口ファンドで資金を募り、約1年間で328

人から計5千万円を調達。半数近くが熊本県民だった。県の担当者は「出資者として利益を享受できる県民が当事者意識を持つことで、どこか遠いイメージがある再エネを身近に感じてもらったのではないか」と話している。

◆ふるさと納税の活用も期待される。政府は6月、地元で生み出された電力は地場産品に当たるとして、再エネ由来の電気を返礼品とすることを容認。自治体が指定する電力事業者と契約した場合、寄付額に応じて電気代が割り引かれる仕組みで、地域に流れる資金を次の投資につなげたい考えだ。

太陽光発電が地域の課題解決に貢献

テーマ	事業主体	場所	貢献内容
 農業振興	合志農業 活力 プロジェクト	熊本県 合志市	合志市など3者が出資。配当金で基金を設立し新品種米の栽培を支援。売電収入の一部を大雨で被災した農業用施設の復旧費用などに充てる
 若者の流出防止	能勢・豊能 まちづくり	大阪府 能勢町・ 豊能町	交通や若者など4分野に対し、収益の一部を拠出。地域で唯一の高校の通学環境を改善する取り組みにも参画
 獣害の抑止	宮津 太陽光発電	京都府 宮津市	地元の建設会社や京セラなどが参画。長年手つかずの遊休地を整備。野生のイノシシによる獣害抑止につなげている
 防災拠点化	スマート ブルー	静岡県 磐田市	台風で停電被害が起きた際、ソーラーシェアリングのビニールハウスを簡易避難所とし、蓄電池にためた電気を地元住民に無償で提供

[国交省] 死亡した入居者との契約解除、残置物処理を第三者に委任するモデル契約条項を作成

■国土交通省は賃貸住宅の入居者が死亡したとき、賃貸借契約の解除や入居者が残した物の処分を第三者にあらかじめ委任しておく契約書のひな型を作成した。単身の高齢者が亡くなくても退去手続きがスムーズに行えるようにすることで、大家の不安を和らげる。(読売新聞2021.7.14夕刊)(2021.11.10国交省住宅局参事官講演資料)

●入居者が死亡すると、部屋の賃借権は相続人に移る。そこで相続人が、自分が借主となってこのまま賃貸借を続けるか、解約して部屋を明け渡すかを決めることになるが、相続人がいない場合は、契約解除ができないことになる。連帯保証人には契約解除の権限は認められていない。死亡した人が部屋に残した物や駐車場に駐めてある自動車、自転車などの残置物の処分もできないことになる。残置物が撤去されなければ、次の入居者募集ができない。このため国交省は、入居者が自らの死を停止条件として契約解除や残置物処理を第三者に委任する委任契約のモデル条項を作成した。

●受任者になれるのは、入居者の推定相続人としたが、これが困難な場合は、知事が指定する居住支援法人または管理業者等の第三者とする。賃貸人は入居者と利益相反の関係にあるため不可。転貸人になるサブリース業者も同様の理由で不可。
 ■残置物の処理については、これを「指定残置物」と「非指定残置物」に分け、入居者から残置物処理を託された受任者は、指定残置物については、指定された第三者に送付する。非指定残置物については入居者の死亡3か月経過後に廃棄または売却できる。残置物を売却して得た金銭や物件内にあった金銭については入居者の相続人に返還する。

単身高齢者が亡くなった場合の問題点

賃貸借契約が解除できない



① 解除関係事務委任契約

- 入居者が死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約

入居者が残した物(残置物)が処分できない

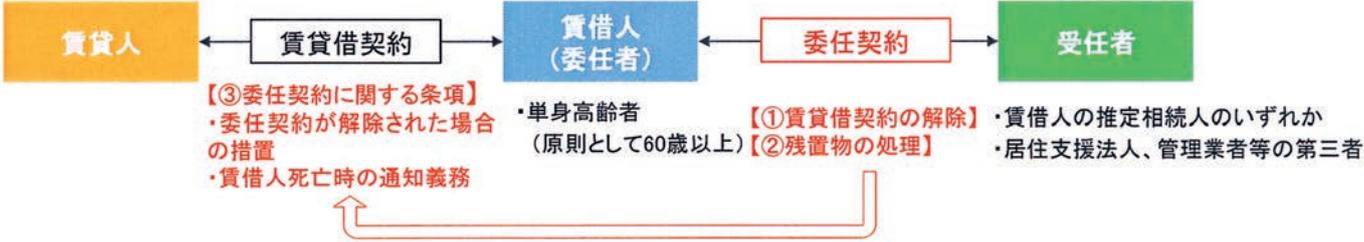


② 残置物関係事務委託契約

- 賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務を委託する準委任契約

[③ 賃貸借契約におけるモデル契約条項]

- 上記2つに関連する条項を賃貸借契約書に設ける場合の条項



【国交省】木造住宅の高さ規制緩和(13m→16m)へ

■政府は省エネ性能の高い木造建築物を増やすため、建築基準法の規制を緩和する方針を固めた。脱炭素化の取り組みの一環として、3階建て木造住宅を建てやすくするため、建物の高さ制限を緩和、行政手続きやコストの負担を減らす。22年の通常国会に同法改正案を提出する。(読売新聞2021.11.24)

●現行の建築基準法は、高さ13mまたは軒の高さが9mを超える木造住宅に、追加の手続きを求めている。追加手続きには、専門家による安全性の解析が新たに求められ、数十万円程度のコストがかかる。政府はこの規制を16m超に緩和する方針だ。

近年の戸建て住宅は、高断熱・高気密の省エネ性能を追求しており、以前よりも建物が高くなる傾向にある。床に断熱材を敷いたり、天井裏に換気用の管を設けたりする必要があるためだ。

国土交通省の試算によると、通常の3階建て住宅の高さは平均12.9mだが、省エネ住宅の場合は同15.5mになると見込まれる。

地価の高い大都市部では、少しでも居住面積を確保しようと、3階建ての一軒家を建てる需要が高まっている。同省は高さの基準を緩和すれば、3階建て省エネ木造住宅を建てる際の追加負担が減り、普及につながると見込んでいる。

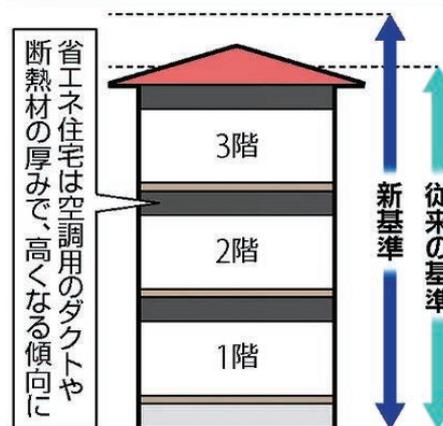
◆林野庁によると、木造住宅は鉄骨造や鉄筋造に比べ、建築時の二酸化炭素(CO₂)排出量が4割程度少ない。木材加工技術の進歩で、耐火性や強度が大幅に上がってきたこともあり、業界では木造建築に取り組む動きが相次いでいる。

大型建物に隣接する木造建物の防火規制の見直しも

◆政府は併せて、大型の店舗やホテルなどに木造の別棟を隣接して建てる場合の防火規制も見直す。現行法では、渡り廊下などでつながっている場合、木造の別棟にも大型建物と同程度の防火性能を

政府は木造住宅の高さ規制を緩和する

新基準	「16m超」に緩和。省エネ性能の高い3階建て住宅が建てやすくなる
従来の基準	高さ13mを超える建物は、追加手続きや費用が必要



求めてきた。法改正後は別の建築物と見なし、それぞれに応じた防火性能を備えればよいとする。例えば、8階建て商業ビルに隣接して木造の2階建てレストランを設置したり、大規模工場につなげて木造の従業員用レストハウスを建てたりするケースが想定され、木造建築とビルを複合させた建物が建てやすくなる。

【政府方針】省エネ住宅の購入者に100万円補助

■政府は、若い世帯が省エネ性能の高い住宅を購入する場合、1戸あたり最大100万円を補助する支援制度を新設する方針を固めた。教育費などの支出が多い若い世帯の購入負担を軽くし、住宅分野の脱炭素化を進める。国土交通省が2021年度補正予算案に542億円の費用を計上する。対象となるのは、18歳未満の子どもがいるか、夫婦いずれかが39歳以下の世帯。一定の省エネ基準を満たした新

築の戸建てかマンションを購入した場合に補助する。省エネ性能に応じて、補助額は100万円、80万円、60万円の3つを設けた。補正予算の成立を前提に、22年10月末までに着工した物件を想定している。国交省は5万～6万戸の申請を見込む。新制度では、省エネ性能を改善させるリフォームを行った場合も、若い世帯には1戸あたり45万円を上限に補助する。(読売新聞2021.11.28)



融資申込の申告内容相違等を理由に買主のローン解除を否定する 売主業者に買主への手付金返還を命じた事例（東京地判：R03.1.6）

事案の概要

平成29年10月27日、本件土地について、買主X（原告）は、売主Y（被告、宅建業者）と、媒介業者Aの媒介により本件売買契約を締結。

【本件売買契約の概要】

- ・ 売買代金：4,800万円（手付金：100万円）
- ・ 融資申込金融機関：Bローン（フラット35）
- ・ 借入額：6,600万円（建物請負代金含む）
- ・ ローン特約期限：平成29年11月17日
- ・ 違約金：売買代金の20%相当額

本件売買契約前の平成29年10月15日、XはAを交えYと面談し、Xの勤務先、年収、借入先等を記載した本件告知書をYに提出した。本件売買契約後、XはAを通じてBローンに7,000万円の住宅ローンを申し込んだが承認を得られなかった。XはC銀行にも住宅ローンを申し込んだが、これも難しい状況であった。

ローン特約期限の同年11月17日、XはAの立ち会いのもと、Yに、ローンの申し込みが厳しい状況である説明をし、同月20日、Yに「本件告知書を買主は売主に提出している。現在買主の都合により融資金融機関を選択中」など記載の本件確認書面を差し入れた。

しかし、Xは融資金融機関の最終条件を受け入れられなかったことから、本件売買契約の解除をYに申し入れ、同月24日、XとYは「Xは本件売買契約の解除を申し入れたこと、解除理由は合意できていないが、Xは本件土地を今後購入する意思のないこと、Yは第三者に本件土地を売却できること」の土地売買契約解除確認書を交わした。

同年12月3日、YはXに対し、内容証明郵便により「①本件確認書面・本件解除確認書面によるXの都合による購入意思の喪失、②ローン特約の期限内に解除通知を提出しなかったこと、③Yに提出した告知書の内容が虚偽であったこと、④Xが申し込んだ金融機関の融資条件を受け入れなかったこと」などが本件売買契約の解除理由にあたり、契約を違約解除したとして、違約金860万円（手付金控除後）の支払いを求める通知をした。

Xは、本件ローン特約に基づき本件売買契約を解除したとして、Yに手付金の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xが正当な理由なく本件土地の取得を断念した事が本件売買契約に基づく義務の不履行に当たるとして違約金860万円を求める反訴をした。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全部認容し、売主業者Yの請求を全部棄却した。

(1) 本件ローン特約の期間延長合意について

ローン特約期限の11月17日の面談において、Yは「Xがローン解除することを拒絶した」旨を証言し、X及びAは「Yより同日以降にローンが受けられなくても手付金を返還すると聞いたのでローン解除はしなかった」旨を証言する。

そこで検討すると、融資の見通しがかたず、手付金や違約金を請求される可能性が高い状態にあるにもかかわらず、「Xが本件売買契約を解除しないと発言した」というのは不自然である事、本件確認書に「現在買主の都合によって融資機関を選択中」と記載していることに鑑みると、同面談において、Yは、Xとの間で本件ローン特約の期限を相当期間延長する事を合意したと見るのが相当であり、Yの証言は採用できない。

(2) 金融機関からの融資が受けられなかった事と買主の帰責事由の有無

Xが本件告知書及び融資申込書に記載した年収と所得額とが異なっていた事、勤務先の属性についても事実と異なっていたことは認められるが、6,000万円程度であれば、融資は通りそうだという話があったことが認められるから、上記記載内容の齟齬によって本件売買契約書に記載されていた借入額が当初から実現不可能なものであることが明らかであったとは言えない。

さらに、「Xが予定していた自己資金400万円が1,000万円程度に増えたため、Bローンからの融資を断念したこと、C銀行の融資の申し込みについて、親の連帯保証、所有不動産の担保提供といった条件を飲めずC銀行からの融資を断念した事」について、Xに帰責事由があるとはいえない。

以上から、Xが本件告知書や融資申込書に事実と異なる記載をして提出したことをもって、金融機関から融資が受けられなかったことにXに帰責事由があるということとはできない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



ハウスクリーニング特約、フリーレント特約の開始日設定等が 無効であるとした、賃借人の主張が棄却された事例（東京地判：R02.9.23）

事案の概要

平成29年2月、賃貸人Y（被告・不動産業者）の所有する賃貸マンションの1室を賃借することにした賃借人X（原告・個人）は、賃貸借契約書を、媒介業者Aを通じて郵送で受け取り、署名押印してAに返送した。

〈本件契約書特約事項の概要〉

(1) 本件クリーニング特約

①入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び原因の如何に拘わらず、以下の算出方法により算出された貸室及び附属部分のハウスクリーニング費用（床、壁、天井、建具、水廻り及び設備機器等の清掃費用を含む）、並びにエアコンのクリーニング費用（壁掛けエアコン1台あたり金1万円）を、Xが全額負担する。

②貸室、附属部分及びエアコンの汚損が著しい場合には各クリーニング費用が増額される場合があることをXは予め了承する。

（費用算出方法）貸室面積35㎡未満の場合、一律35,000円。貸室面積35㎡以上の場合、面積×1,000円。

(2) 本件フリーレント特約

Yは、平成29年2月11日から同年3月10日までをフリーレント期間とし、当該期間にかかるXの賃料の支払義務を免除する。

Xは、賃貸借契約の締結に際して、賃貸入居者総合保険に加入し、保険料を支払ったが、数日後にクーリングオフ規定に基づき保険契約を取り消した。

Yは、敷金等から、ハウスクリーニング費用及びエアコンクリーニング費用、計4万8,600円を控除した残金を返還したが、Xはこれを不満として、①本件クリーニング特約は対面で説明を受けておらず、明確な合意があったとはいえない。また、賃借人の利益を一方的に害するもので消費者契約法に基づき無効である。②本件フリーレント特約は、対面で説明を受けておらず、YがXの入居可能日の提案を受け入れず一方的に開始日を設定したため、Yは6日分の賃料を不当利得している。③Yが指定する入居者総合保険への加入を強制したため、Xは振込手数料等の損害を被った。

などと主張し、74,000円余の敷金返還及び損害賠償を求める訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を全て棄却した。

（クリーニング特約の有効性）

建物の賃借人に通常の使用に伴う損耗についての原状

回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担する事になる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。（最二判平17・12・16）。

これを本件についてみるに、契約書の特約事項として、入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び原因の如何にかかわらず、ハウスクリーニング費用、並びにエアコンクリーニング費用を、Xが全額負担することが明記されている。その算出方法もそれぞれ明記されており、いずれの算出方法及び額も一義的かつ明確である。

Xは、宅地建物取引士から特約についての説明を受けていないから明確な合意はなかったと主張するが、説明がなかったからといって、直ちに賃貸借契約や本件特約についての明確な合意がないというものではない。

本件クリーニング特約では、クリーニング代の賃借人負担や、部屋の広さやエアコンの台数に応じた負担額の算出方法が明確に定められており、賃借人の負担額を一定額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から不合理なものとはいえないし、あらかじめ定められた本件の負担額は、実際の見積額や社会通念に照らして相応な額である。そうすると、本件特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということとはできず、消費者契約法10条に基づき無効とすることはできない。

（フリーレント特約の有効性）

フリーレント特約の内容は明確であり、開始日と終了日について明確な合意があったものと認めるのが相当である。Xは契約の締結に先立ち入居可能日についてYと一定の交渉をしており、契約書通りのフリーレント期間とすることについて了承していたものと認めるのが相当である。また、宅建業法違反や説明義務違反等により本件フリーレント特約が無効になる余地もない。

（保険契約の加入強制）

賃貸物件の保険の選択について、賃借人の自由に委ねるとすれば、賃貸人の資産である賃貸物件について十分な保険を掛けられず、賃貸人の利益を害する恐れもあり、賃貸人が保険会社を指定することにも一定の合理性があるというべきである。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



土地も検査が 必要な時代です



① 障害物調査
④ 地盤調査



② 埋設物調査



③ 土壌調査

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

契約後も安心!

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

※加入条件1 グリーンテストの診断結果が「埋設物なし」であること
※加入条件2 敷地面積に応じた調査数量であること

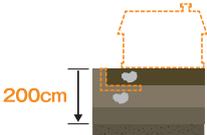
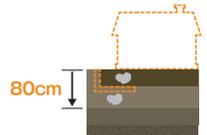
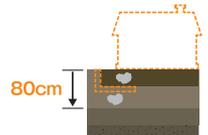
人気の
組み合わせ

① **埋設物調査200**
保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格 (250㎡以内)
100,000円~
(400円/㎡~)

② **埋設物調査80**
保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1
参考価格 (250㎡以内)
75,000円~
(300円/㎡~)

②+③+④ **グリーンテスト**
参考価格 (250㎡以内)
80,000円~
(320円/㎡~)

③ **グリーンテスト
エコ**
参考価格 (250㎡以内)
60,000円~
(240円/㎡~)

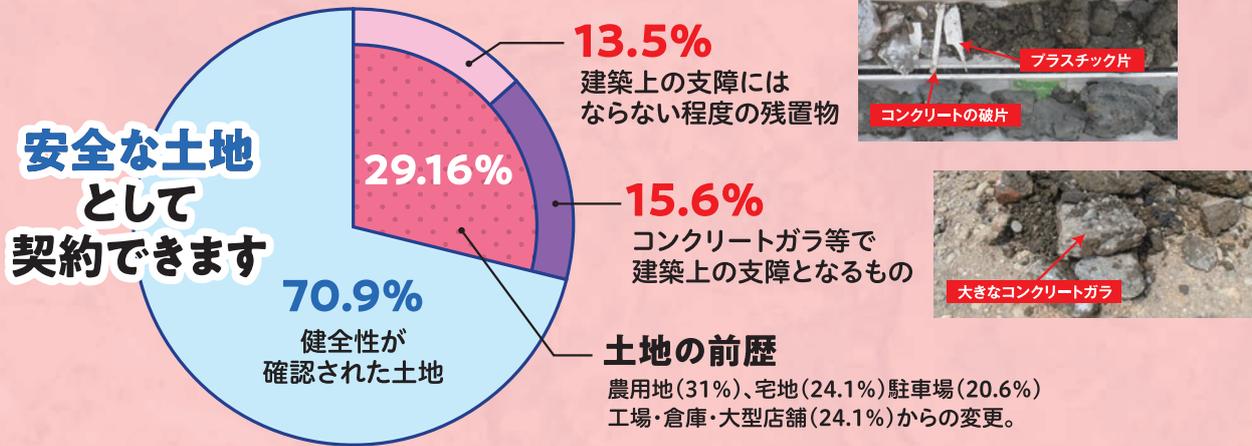
調査プラン	埋設物調査200	埋設物調査80	グリーンテスト	グリーンテストエコ
				
① 障害物調査	○ ※2	—	—	—
② 埋設物調査	—	○ ※3	○ ※3	—
③ 土壌診断	—	—	○	○
④ 地盤調査	—	—	○	—

※1 調査の結果が「埋設物なし」の場合に限ります。 ※2 調査深度は2.0m以内となります。 ※3 調査深度は0.8m以内となります。

グリーンテストを行って

およそ3割の土地で埋設物が確認されています

※本データは弊社の検査結果に基づいたものであり、全ての土地を網羅したものではありません。



地中埋設物が見つかったら、除去費用の発生、建物建築の障害、契約ストップ、隣地への悪影響など当事者に多くの不利益が発生します。

土地売買のご予定がある方は今すぐご相談ください!! 地盤のプロが土地リスクを無料で診断いたします。土地リスクに応じて、見積・提案をさせていただきます。

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 静岡県浜松市東区北島町1521
TEL.053-421-8128
FAX.053-421-8129

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

無料相談 ☎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



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



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
年 **+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」をダウンロードはこちらから!

三島信用金庫公式アプリ

さんしん

さんしんのキャッシュカードをお持ちの方が使えます

簡単に残高や入出金をご確認!

お得な情報・サービスもワンタッチ!



ご利用
無料

便利で
簡単!!
つかって
みてね

商品・手数料
の確認

残高・入出金
の確認

店舗・ATM検索

iPhoneをお持ちの方

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



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
と検索してください。

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。

またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

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。

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/

本年も“はたらく仲間のくらし”を「全力」でサポートしてまいりますので、引き続き変わらぬご支援をお願い申し上げます。

R ろうきん

あけまして
おめでとーうございませす

本年もよろしくお願ひ申し上げます

令和四年 元日

はたらくあなたの
いちばんそばに。



住宅セーフティネット制度で住宅弱者の住まい確保

■家主から敬遠されがちな高齢者や障害者らの入居を拒まない賃貸物件の普及を目指す「住宅セーフティネット制度」。少子高齢化で一人暮らしの高齢者が増える中、制度の内容や、利用する際の注意点などを専門家に聞いた。(読売新聞2021. 10. 27)

「住宅セーフティネット制度」とは

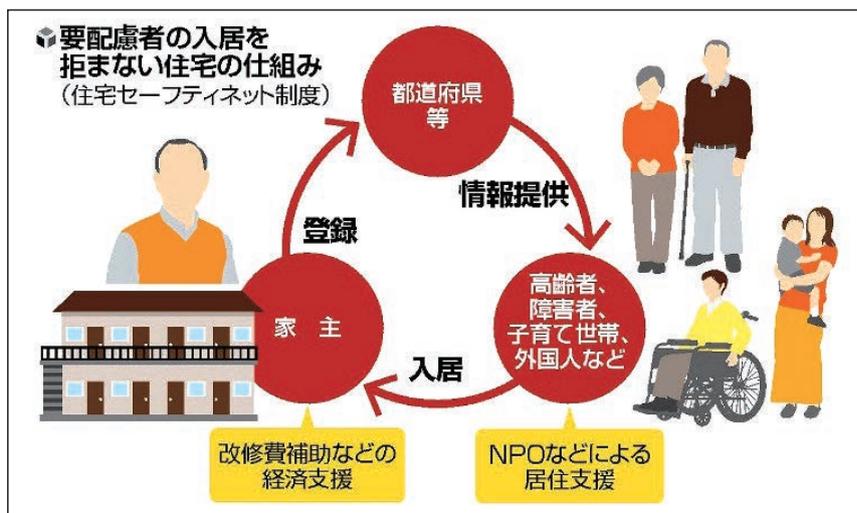
●この制度は、2017年施行の改正住宅セーフティネット法に基づき創設された。民間のアパートやシェアハウスなどを活用し、高齢者や低額所得者、障害者など住宅弱者(要配慮者)と呼ばれる人たちの住まいを確保するねらいだ。趣旨に賛同した家主が床面積や耐震性といった基準を満たした物件を都道府県などに登録。自治体が入居希望者に登録物件を「拒まない物件」として情報提供するのが基本的な仕組みとなっている。

改修費、家賃、家賃保証料の補助

◆ハウスメイトマネジメント社の不動産コンサルティングマスターで全宅連の住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会委員を務めた伊部尚子さんは「この制度は経済的な支援を組み合わせ、家主が貸し出しやすいように後押ししている点がポイント」と話す。家主の協力を促すため、高齢者向けに手すりを設置するなどのバリアフリー改修工事を実施した場合

に費用が補助される制度を設けている。国と自治体の分を合わせて、1戸当たり上限100万円の補助が受けられる。賃貸に際しても、年金暮らしの高齢者や障害者らに配慮し、家主が家賃を市場よりも減額すると、減額分を補助する仕組みもある。具体的には、月収15万8000円以下の世帯に物件を貸す場合、月4万円まで(国と自治体で半分ずつ)補助する。入居時に家賃債務保証会社に支払う保証料についても、通常よりも減額した業者に対して減額分を6万円まで(国と自治体で半分ずつ)補助する。自治体によって支援内容は異なるが、こうした仕組みによって、入居者の負担が実質的

に減る効果が期待される。補助を受けるには、住宅弱者用に確保された「専用住宅」としての登録が必要だ。伊部さんは「高齢者向け住宅市場は今後大きな市場になるので、有力な選択肢になる制度だ」と話す。高齢者らが「拒まない物件」を探す場合は、ネットの「セーフティネット住宅情報提供サービス」を活用するのが便利だ。物件情報は、市区町や家賃、沿線、駅名などを入力して絞り込むことができる。ネットに不慣れで、サイトでの物件探しが難しい場合は、都道府県が指定する居住支援法人に相談することもできる。不動産に詳しい非営利組織(NPO)



経済的な支援の概要

支援項目		内容	支援限度額
改修費	補助	耐震改修、バリアフリー改修、間取り変更など	国と自治体合わせて1戸当たり100万円
	融資		工事費用全体の8割(住宅金融支援機構)
家賃	低廉化の補助	低額所得者の家賃を減額した場合の補助	毎月4万円
	債務保証料の補助	低額所得者が入居時に支払う家賃滞納等の保証料を減額した場合の補助	6万円(入居時の初回保証料のみ対象)

※支援適用には工事内容や所得などの条件あり

や企業などが運営しており、登録されていない住宅弱者向け物件への入居も支援している。入居後も見守りや声かけ、行政手続きの代行、買い物支援といった支援活動を実施していることが多い。国土交通省によると「拒まない物件」の登録総戸数は約62万6000戸(21年10月20日時点)で、増加基調にある。ただ、登録物件に占める空室の比率は数%と低く、登録物件をさらに増やすことが求められている。

現状は44%の物件で入居制限あり

◆国土交通省の調査によると、一人暮らしの高齢者に対し、何らかの入居制限をしている物件は現状で44%にのぼる。背景にあるのが、入居者が自室で死ぬ事態に対する家主の懸念だ。一人暮らし

の入居者が自宅で死に、発見が遅れて死臭が部屋にこもると特殊清掃が必要になる。このケースは殺人や自殺事件と同様、「事故物件」の扱いとなる。

「事故物件」※ となれば、通常の賃貸が数年間はできないため、家主に賃料が入らず経済的損失を受ける。その他、部屋の原状回復費用なども、家主が負担するケースが想定され、入居制限につながるとみられる。伊部さんは「入居者の変化に早く気づいて、対応する態勢が重要になってくる」と指摘する。例えば、定時に電話をかけて入居者の安否を確認するサービスや、室内にセンサーを設置して入居者の異変を感知するサービスもある。こうした対応を充実させることは、入居者と家主の双方の利益につながると言う。

※「事故物件」について国交省ガイドライン

国土交通省は次のケースは「事故物件」に該当し、宅建業者は、入居予定者に対しその事実を告知すべきとした。対象は、マンションや一戸建てなどの住宅及び賃貸住宅。居室のほか、ベランダ、廊下、駐車場など日常的に使用する共用部分を含め、入居者以外が死亡したケースも含む。

【事故物件となる事例】

・事件や火災などによる死亡、自殺、自然死（老

衰や病死、転倒などによる死）であっても発見が遅れたため、遺体が長期間放置され、特殊清掃が必要になった場合（孤独死）。

・告知する内容は、賃貸借契約では、事案の発生時期、場所、死因について貸主又は管理業者に照会した内容をそのまま告知。周辺住民への聞き込みやインターネットサイトなどでの調査を行う必要はない。事案発生から3年間が経過した場合は告知しなくてよい。

館山寺温泉「ホテル九重」が閉館、変化に対応遅れ

■遠州鉄道の子会社が運営する浜名湖館山寺温泉の高級温泉旅館「ホテル九重」が閉館した。バブルさなかの1987年に開業、企業の社員旅行など団体客を的にした高級旅館だ。団体旅行のブームに

乗って多くの客を集めたが、その後の客足は下降線をたどった。ホテル九重のある館山寺地域全体も、近年は賑わい減少が課題。温泉街の年間の宿泊者数は90年代初めの70万人からコロナ拡大前の2018年には40万人まで減少、コロナ禍で団体旅行が激減した

ことが決定打となった。ホテルの跡地の再開発については現時点で白紙。遠鉄グループは館山寺で他に、ファミリー層向けの宿泊施設「ホテルウェルシーズン浜名湖」や遊園地「浜名湖パルパル」なども運営。コロナ禍の先行きが見通せない中、団体や海外客に過度に依存しない集客や周辺一帯での周遊策づくりなど、細かな顧客ニーズに対応できる態勢づくりが求められる。(日本経済新聞2021.10.19)



ホテル九重（奥の建物）は11月から2年間かけて解体する

水回り(台所、浴室、洗面台、トイレ)一括リフォーム

■「水回り」一括リフォームが注目されている。同時に施工することでコストを抑え、デザインに統一感を持たせられる利点がある。コロナ禍で在宅時間が増え、暮らしの基盤となる水回りを充実させたい需要が高まっているようだ。(日本経済新聞2021.9.28)

コスト抑え、デザインに統一感 が好評

■東京都江戸川区の会社員、豊田治文さん、結子さん夫婦は、築20年の自宅マンションをリフォームした。中心は水回りの4か所。コロナ禍で在宅時間が増え、水回りの汚れや古さが目につくようになり、「もっと気持ちよく過ごしたい」と思ったことがきっかけだった。施工した三井デザインテックの担当者に「水回り4点セット」を提案され、デザインに統一感がある点が気に入った。東日本大震災で食器棚が倒れた経験があるため、台所にはオプションで作り付けの食器棚を設置。浴槽もオプションで人造大理石にした。豊田さん夫妻は「高級感があって、掃除もしやすい」と喜ぶ。同社によると、新型コロナウイルス感染が拡大した昨年春以降、水回りセットのリフォームに関心を示す人が増えている。工事費込みのセット価格は戸建て、マンションとも税込み231万円から。オプションで高級感ある素材を希望する人も少なくない。非接触式の蛇口や、汚れが付着しにくく掃除がしやすいトイレなども人気で、衛生観念の高まりも感じる。

◆住友不動産は「水廻り4点パック」として、別々に施工するよりも安価でリフォームを請け負っている。基本価格は税込み198万円。浴室ドアを折れ戸から開き戸にするなど、様々なグレードアップもオプションで用意している。

暮らしに密接な水回りに要望出る

●リフォームに詳しい1級建築士の尾間紫さんは「コロナ禍で在宅時間が長くなり、手洗いの機会が増えるなど生活スタイルも一変。暮らしに密接な水回りに『もっとこうだったらいいのに』という要望が出てきた。長引くコロナ禍で疲れている人も多く、入浴など自分の時間を大切にしたいという気持ちもあるのでは」と分析する。

◆「水回り的一括リフォーム」には注意点もある。尾間さんは、給湯器の点検を勧める。「在宅時間と



①「水回り4点セット」でリフォームした台所と洗面所の施工例。台所はオプションのアイランドキッチンにグレードアップした②浴室の壁も洗面所などに合わせた三井デザインテック提供



ともに光熱費が増えた家も多いと思うが、湯沸かしが光熱費に占める割合は高い。給湯器は10～15年が使用限度なのでリフォームの際に相談するといいでしょう」。近年は省エネ機能が充実した給湯器も増えたという。また、生活に欠かせない水回りが一斉に使えなくなることも、事前に考えておきたい。特に高齢者や体の不自由な人がいる場合、浴室やトイレが使えない時にどう対処するか検討しておこう。「感染防止のためショールームに行きづらくなっているが、やはり製品は購入前によく確認しておきたい。ショールーム滞在の時間を短くしたり、オンラインを活用したりするといいでしょう」とも話している。

お知らせ

宅建業法施行令の一部改正（重要事項説明事項）等

1. 特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正に伴う宅建業法施行令の一部改正 (2021年11月1日施行)

宅建業法第33条・第36条は「開発許可、建築確認、その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該物件の広告、売買契約、媒介契約をしてはならない」と規定しています。その他法令には、都市緑地法や生産緑地法、景観法、港湾法、農地法、自然公園法、特定都市河川浸水被害対策法、海岸法などがありますが、今回、特定都市河川浸水被害対策法の中の許可に関する下記の事項が追加されました。当該取引が本法の規制を受けるときは、宅建業法第35条の重要事項として説明しなければならない。

※下表は、現行規制と追加規制を併せて掲載しています。

▼ 特定都市河川浸水被害対策法（下表では「法」と略す）に関する重要事項説明事項全部

<p>●雨水貯留浸透施設の管理協定の継承効（法第24条関係） 地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があるときは、施設所有者等との間において管理協定を締結し、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができる。この管理協定はその公示があった後において当該施設の所有者等になったものに対しても、その効力が及ぶ。</p>	現行規制
<p>●雨水浸透阻害行為の許可（法第30条）、変更の許可（法第37条） 特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為であって、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをする者は、予め、都道府県・当該指定都市等の長の許可を受けなければならない。通常管理行為、軽微な行為等はこの限りではない。 (1) 宅地等にするために行う土地の形質変更 (2) 土地の舗装 (3) その他、土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為で、政令で定めるものまた、法第30条の許可を受けた者は、雨水浸透阻害行為をする土地の区域の位置、区域及び規模、雨水浸透阻害行為に関する工事の計画、雨水貯留浸透施設の設置に関する工事その他の行為区域からの雨水浸透阻害行為による流出雨水量の増加を抑制するため、自ら施行しようとする工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事等の許可を受けなければならない。国交省令で定める軽微な変更はこの限りではない。</p>	現行規制
<p>●雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可（法第39条） 法が定めた技術基準に適合した雨水貯留浸透施設について、次の行為をするときは、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、通常管理や軽微な行為等はこの限りではない。 (1) 雨水貯留浸透施設の全部又は一部の埋立て (2) 雨水貯留浸透施設の敷地である土地の区域における建築物等の新築又は増築 (3) 雨水貯留浸透施設が設置されている建築物等の改築又は除却 (4) その他、雨水貯留浸透施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を阻害するおそれのある行為で、政令で定めるもの</p>	現行規制
<p>●保全調整池に関する行為の届出等（法第46条） 保全調整池について、次に掲げる行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国交省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国交省令で定める事項を都道府県知事等に届出なければならない。ただし、通常管理や軽微な行為等はこの限りではない。 (1) 保全調整池の全部又は一部の埋立て (2) 保全調整池の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築 (3) 保全調整池が設置されている建築物等の改築又は除却 (4) その他、保全調整池が有する雨水を一時的に貯留する機能を阻害するおそれのある行為で、政令で定めるもの</p>	追加規制

<p>●保全調整池の管理協定の継承効（法第 52 条関係）</p> <p>地方公共団体は、保全調整池が有する雨水を一時的に貯留する機能の保全のため、必要があるときは、保全調整池所有者等との間において管理協定を締結し、当該保全調整池の管理をすることができる。この管理協定はその公告があった後において当該施設の所有者等になったものに対してもその効力が及ぶ。</p>	現行 規制
<p>●貯留機能保全区域内の土地に関する行為の届出等（法第 55 条）</p> <p>貯留機能保全区域内の土地において、盛土、堀の設置その他これらに類する行為で当該土地が有する河川の氾濫に伴い浸水した水又は雨水を一時的に貯留する機能を阻害するものとして国交省令で定めるものをしようする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに国交省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施工の方法、着手予定日その他国交省令で定める事項を都道府県知事等に届け出なければならない。ただし、通常の管理や軽微な行為等はこの限りではない。</p>	追加 規制
<p>●浸水被害防止区域内における特定開発行為の規制（法第 57 条・62 条）</p> <p>浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをする者は、予め、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県の長の許可を受けなければならない。</p> <p>また、上記の許可を受けた者は「特定開発区域の位置、区域及び規模」「特定開発区域内の予定建築物の用途及びその敷地の位置」「特定開発行為に関する工事の計画」「その他国交省令で定める事項」を変更しようとする場合においても、都道府県知事等の許可を受けなければならない。</p>	追加 規制
<p>●浸水被害防止区域内における特定建築行為の制限（法第 66 条・71 条）</p> <p>浸水被害防止区域内において「住宅の用途に供する建築物」又は「高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設」「その他浸水被害防止区域内の区域のうち、洪水又は雨水出水の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きい区域として市町村の条例で定めるものごとに、当該市町村条例で定める用途」の建物を建築しようとする者は、予め、当該特定建築行為をする土地の区域に係る都道府県の長の許可を受けなければならない。</p> <p>また、上記の許可を受けた者は「特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域」「特定建築行為に係る建築物の構造方法」「住宅の用途に供する建築物で、政令で定める居室及び高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の居室の床面の高さ」を変更しようとする場合においても、都道府県知事等の許可を受けなければならない。</p>	追加 規制

2. 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項（賃貸人に対する規制） について

旧住宅金融公庫から融資を受けて建設された賃貸住宅は、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限があります。

このほど、会計検査院から「制限事項を遵守していない賃貸人が存在する」との報告がありました。当該賃貸住宅の賃貸人又は管理業者の方がいましたら、今一度、制限事項の確認をしてください。万が一、制限が遵守されていない場合は、速やかに改善してください。

【制限事項】

- ① 家賃は、毎月その月分または翌月分の支払いであること。
- ② 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分〔近畿圏の一部地域は9か月分〕）を超えて受領しないこと。
- ③ 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと。
- ④ その他、入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。

2021年11月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
11月2日	本 部	サポートセンター 取締役会	
〃	静 岡	県専門事業者団体 事務局会議 (Web)	
4日	本 部	県不動産鑑定士協会との定例打合せ会	
5日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
〃	本 部	会計帳票検査 (保証協会・政治連盟)	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談 3件)
9日	沼 津	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付47名)
〃	静 岡	居住支援セミナー	(残置物処理 他)
〃	本 部	会計帳票検査 (人材育成・情報提供)	
10日	本 部	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
12日	名古屋	中部圏流通機構 中間監査、正副会長・委員長会議	
〃	本 部	会計帳票検査 (法人、地域活性化・共益)	
14日	静岡他	不動産コンサルティング技能試験	(県内受験者12名、全国1,170名)
15日	静 岡	宅建顧問県議団 世話人会、要望書提出	(県に対する要望事項)
18日	石 川	中部地区連絡会 役員合同会議 (~19日)	
〃	本 部	試験運営に係る職員意見交換会 (Web)	
22日	本 部	月例法律相談	(来館相談 5件)
25日	静 岡	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付65名)
27日	静 岡	くらしの無料合同相談会	(主催：専門事業者団体)
30日	静 岡	要望事項に係る県当局との意見交換会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談264件)

2021年10月 宅建ローン等の実績 (10/1~10/31)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計	
県労働金庫	融資実行	件数	37	46	53	—	136件
		金額	42億2,818万円 (土地3、新築戸建111、中古戸建19、新築マンション1、中古マンション2)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	—	10件
		金額	2億5,481万円 (土地1、新築戸建5、中古戸建4)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	0	1	2件
		金額	5,966万円 (新築戸建1、借り換え1)				

2021年度「宅建協会 標準地データ」を更新しました

土地価格査定計算システムとセットで使用する「宅建協会 標準地データ」を、協会ホームページ(会員ページ)で閲覧することができます。土地の価格査定をする際には是非ご活用下さい。(データ時点:2021年10月1日)

宅地建物取引士資格試験

本県合格者は793名、合格率15.7%

(138) (18.9)

【全国】受験者209,749名 合格者37,579名 合格率17.9%
 (48,881) (10,427) (21.3) ()内は講習修了者で内数

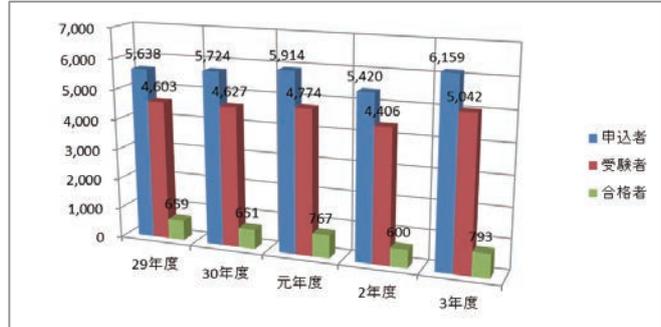
本年の試験合格発表が12月1日、全国一斉に行われ、県内でも宅建協会 本部にて本県合格者受験番号、合否判定基準、問題の正解番号が発表された。

本年度も全国の一部地域では、コロナ感染防止対策の為、例年の10月開催に加え12月開催を新たに設ける措置をとった。

全国データ(10月実施分現在)によると、受験者数は209,749人、受験率81.7%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ636人増加し、合格者数も193名増加している。合格率は前年度より2.1%上回り、合格者793名(内 講習修了者138名)、合格率15.7%(内 講習修了者18.9%)という結果になった。

【表 1】 過去5年間の本県の受験状況



	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
受験率	81.6	(89.2)	80.8	(89.5)	80.7	(89.0)	81.3	(89.3)	81.9	(87.4)
合格率	14.3	(19.4)	14.0	(18.9)	16.1	(25.5)	13.6	(16.5)	15.7	(18.9)

()は講習修了者

【合否判定基準】 ※ () は講習修了者
 合格者：50問中34問(45問中29問)以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数

793人(前年度600人、193人増) うち、登録講習修了者 138人(前年度113人、25人増)

②合格率

15.7%(前年度13.6%)うち、登録講習修了者18.9(前年度16.5%)

【表 2】 試験会場結果 ※ () は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)	試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)
ブラサヴェルデ	557 (237)	499 (211) (89.6%)	115 (41) (23.0%)	小杉苑	192	168 (87.5%)	39 (23.2%)
キラメッセぬまづ	1,350	1,046 (77.5%)	103 (9.8%)	アクトシティ浜松 コンgresセンター	414	363 (87.7%)	67 (18.5%)
グランシップ	1,274	980 (76.9%)	138 (14.1%)	浜松学院高	847 (247)	699 (222) (82.5%)	103 (50) (14.7%)
科学技術高校	1,058 (350)	869 (296) (82.1%)	158 (47) (18.2%)	浜松学院 短期大学	467	418 (89.5%)	70 (16.7%)
県内合計					6,159 (834)	5,042 (729) (81.9%)	793 (138) (15.7%)