

(奇数月・隔月発行)

2025年(令和7年)9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>



▲ 浜松市役所1階ロビーにそびえるエヴァンゲリオン初号機(静岡新聞社 Xより)
【シン・ハママツ計画 イベント開催期間: 2025年4月20日~2026年2月28日】

▶ Contents

②「スマイミー静岡」情報 スマイミー静岡 仕様修正のお知らせ

④ 次世代エネルギー・省エネ・防災 超臨界地熱発電 洋上風力発電 0円ソーラー ドローン災害活用 ほか

⑩ 取引紛争の事例と解決(賃貸) 建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約があったため利用目的を達成できず...

⑪ 取引紛争の事例と解決(その他) 分譲マンションの区分所有者による上階居住者への受忍限度を超える騒音の差止め

⑫ あいおいニッセイ同和損保より すまいや家財、大丈夫ですか?「暴風・大雨」への備え

⑭ 生活困窮者支援 成年後見 終身制撤廃へ 身寄らない高齢者 転院できず苦慮 遺言作成 PC、スマホで ほか

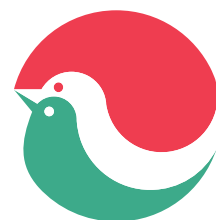
⑳ JID日本賃貸保証より 実は身近なゴミ屋敷、大家さんの苦悩... 明渡しをサポート

㉑ 取引士資格試験 県内受験申込者は6,252名 ネット申込率92%

㉒ 提携金融機関より 三島信用金庫 浜松いわた信用金庫 静岡ろうきん

㉓ Local News 「葦山城跡」史跡指定へ コストコ、静岡市駿河区に出店へ 里山の麓で住宅地開発 ほか

Vol.513



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。



スマイミー静岡仕様修正のお知らせ

LIFULL HOME'S の仕様修正に伴いまして、スマイミー静岡でも仕様の修正を実施いたしましたので、お知らせいたします。

【適用日】 2025 年 6 月 30 日

【改修内容】 LIFULL HOME'S へ新たに転送可能となった項目

物件の対象種別	項目
売マンション	新築時・増改築時の設計図書
貸戸建、貸マンション・アパート	ロードヒーティング
売マンション、貸戸建、貸マンション・アパート	24 時間セキュリティ
売住宅、売マンション	建物状況調査報告書あり ※

※LIFULL HOME'S サイト上では「インスペクション（建物検査）済」として扱われます。

【改修内容】 スマイミー静岡上で表示が変更となる項目

現行	変更後	項目
事務所使用可	事務所（SOHO）可	事務所（SOHO）として使用できる場合 ※使用方法により契約条件が変更になる場合はその旨と内容を広告内に併記してください
耐震構造	耐震構造（新耐震基準適合）	1981 年昭和 56 年以前の耐震基準の建物もしくは、新耐震基準による建物であり、建物の構造（柱や梁）自体が地震に耐えられる構造の場合
ロードヒーター	ロードヒーティング	敷地前の道路や集合住宅の共用部、駐車場等にロードヒーティングが設置されている場合

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



スマイミー静岡の利用料は、30 物件まで掲載できるプランで、
月額 3,850 円。(株静岡宅建サポートセンターの株主価格)



詳しくは、(株)静岡宅建サポートセンターのページへ
<https://st-sc.co.jp/service/sumaimi-shizuoka/>



超臨界地熱発電の調査進む 国内4カ所で貯留層分布探査

地下のマグマだまりの真上にある高温高压の水をくみ上げ、その蒸気でタービンを回して電気をつくる「超臨界地熱発電」の実用化に向けた調査が国内4カ所で進められている。従来の地熱発電と比べ、少なくとも数倍の発電量が得られる可能性があり、国は有望な脱炭素化技術の一つに位置づける。今後、候補地を1カ所に絞り込んで井戸を掘削。さらに調査を進め、2050年までの事業開始を目指す。

●水は圧力が上がると沸点も上昇する。温度が374度、218気圧以上になると、液体でも気体でもなく、質量当たりのエネルギーが非常に大きい「超臨界水」と呼ばれる状態になる。

日本列島が乗る陸側のプレート(板状の岩盤)の下には海側のプレートが沈み込む。その際、一緒に地下に引き込まれた海水がマグマと混ざって上昇し、マグマだまりの上に超臨界状態で貯留すると考えられている。

東北地方や九州の火山帯の地下3～6キロのマグマ直上には、400～600度の超臨界水の貯留層が存在するとみられるが、どこに、どれだけの量があるのか、詳しいことはわかっていない。

このため新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO)が中心となり、21年度から岩手県の葛根田(かっこんだ)と安比(あび)、秋田県の湯沢、大分県の九重(くじゅう)の4地域で地下探査を実施し、貯留層の分布状況などを調べている。



●このうち葛根田では、地下約3キロの花崗岩内部に約400度の貯留層がある可能性が高いことが判明。調査、分析を進める産業技術総合研究所(産総研)によると、10万キロワット級の発電を40年間、維持可能な量が存在するとみられる。

産総研再生エネルギー研究センターの浅沼宏 副センター長は、「(将来、超臨界地熱発電となり得る)有望な候補地のひとつ

であることは確かだ」と話す。

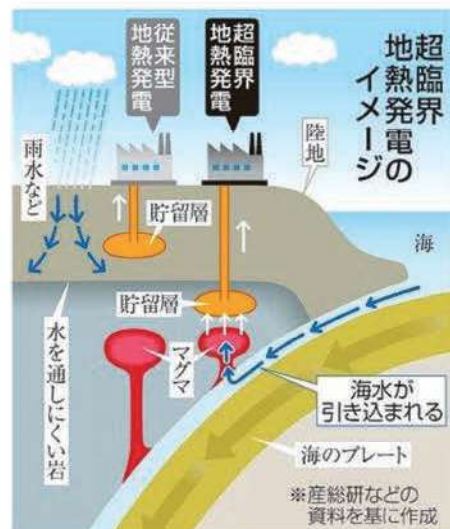
海外でも動きが加速している。地熱発電先進国のアイスランドでは、これまでに二つの井戸を掘削。17年には深さ約4.7キロまで穴を掘り進め、427度、約340気圧の水を確認した。米国は24年1月にオレゴン州にあるニューベリー火山の調査を開始。ニュージーランドも国内12カ所を有望地に選定した。

●日本国内での掘削に向け、解決すべき課題は山積している。海水に由来する超臨界水は塩素などを多量に含み、強い酸性可能性がある。掘削機器は高度な腐食環境に耐えるものでなければならない。数キロにも及ぶ長さを掘り進める強度の確保も不可欠で、軽くて高密度な新素材を使う必要があるという。

また、超臨界水を地上に組み上げることができても、多量の塩素やシリカ(ケイ素を構成元素として含む物質)の影響で配管が腐食したり詰まったりするため、蒸気を発電用タービンに送れない可能性もある。熱交換器を使った間接方式も含め、発電のシステムを検討する必要がある。

産総研などは、前人未到の月面着陸になぞらえて超臨界地熱発電の開発を「地熱アポロ計画」と呼ぶ。乗り越えなければならない技術的なハードルは高いが、浅沼さんは「オールジャパンで世界をリードする技術確立したい」と話している。

東北地方には超臨界地熱発電の候補地が多い



「原発23基分」生かせぬ現状

資源エネルギー庁によると、日本には100万キロワット級の原発23基を稼働させたのと同程度の発電量が得られる地熱資源(約2340万キロワット相当)があると推定されている。これは、米国、インドネシアに次いで世界3位だが、現在の設備容量(=発電能力)はわずか約60万キロワットで、国内の総発電量の0.3%(2021年度末)にとどまっている。

政府は従来型の地熱発電所を増やして30年に150万キロワット達成の目標を掲げ、国立・国定公園内に発電所を設置できる規制緩和を進めている。しかし、設置には温泉事業者から地元の理解が不可欠で、導入拡大には長い期間が必要だ。

(R6.11.17 静岡新聞ほかより引用)

洋上風力発電 拡大へ工程“時短”、技術や手法の開発進む

化石燃料への依存を減らしてエネルギー自給率を高めるために、再生可能エネルギーの主力電源化が急務となっている。中でも太陽光発電の次の主役として洋上風力発電への期待が高まるが、計画から運転開始まで10年程度ともいわれる工程の短縮が導入拡大に向けた課題として横たわる。そんな中、事前調査や実際の工事などで時短を実現する新たな技術や手法の開発が進んでいる。（R7.5.25 静岡新聞ほかより引用）

●太平洋に面し、強い風が吹く青森県六ヶ所村のむつ小川原港。沖合の防波堤に高さ約60メートルの気象観測用鉄塔があり、頂上に取り付けられた風速計が風を受けて回転する。

陸上か洋上かにかかわらず、風力発電所の建設では発電量が大规模投資に見合うかどうか評価するため、観測鉄塔などで風向や風速を1年間調べる「風況調査」が欠かせない。特に洋上の場合、鉄塔設置には漁業権を持つ地元漁業者との調整が必要でね1人でも反対すれば計画が白紙になる可能性がある。海が荒れると工事は中断し、完成に半年かかることも。工事費は鉄塔だけで15億～20億円に上るといふ。



海上の風況調査に用いる
レーザー照射装置

そこで風況調査の時短とコスト削減を目指し、産業技術総合研究所(産総研)や神戸大などのチームがレーザー光で風を効率的に計測する手法の研究を続けている。

●チームは2020年11月～21年8月、むつ小川原港の鉄塔から約2.6キロと約1.6キロ離れた陸地の2地点にレーザー光の照射装置を設置。大気に吸収されない波長(1.54 マイクロメートル)の近赤外レーザー光を海に放ち、空気中のちりや塩の微粒子に当たって反射する光の周波数を測定した。利用するのは「光のドップラー効果」という現象だ。ちりが観測者に近づく場合は周波数が高くなり、遠ざかる場合は低くなる。つまり周波数の変化から、ちりを運ぶ風の速さがわかる。

結果を検証すると、鉄塔の風速計による実測と同等の精度で計測することが判明。鉄塔を建てる場合と比べ、調査費を10分の1減らせる可能性が示された。

ただ、現状のレーザー光の照射範囲は5キロ程度で、海岸から遠く離れた洋上に風車を浮かべる「浮体式」には使えない。産総研再生エネルギー研究センター(福島県)の嶋田進主任研究員は「洋上風力の設置海域は領海内から排他的経済水域(EEZ)へ広がっていく。計測手法の改良を進めたい」と話す。

●洋上風力は、発電コスト削減のため大型化が進む。基礎を海底に打ち込み、タワーを建てて羽根などを取り付けると50階建ての高層ビルに相当する200メートルを超える。

清水建設は一昨年、石狩湾(北海道)の洋上風力発電所の工事に巨大クレーンを搭載した作業船「BLUE WIND」を投入した。積載能力を生かして出力8千キロワットの大型風車の部材を2基ずつ運び、計14基を約2カ月で備え付けた。工期は大幅に短縮された。

日立パワーソリューションズ(茨城県)は、人工知能(AI)による自動飛行機能を備えたドローンで風車の損傷や劣化を点検するシステムを開発した。陸上の風車1基の点検は、地上から望遠カメラで確認する従来の方法に比べ10分の1の約1時間に短縮。洋上風力にも応用できそうで、同社担当者「メンテナンスの人材不足をデジタル技術で補完したい」と話す。



北海道・石狩湾新港沖で洋上風力発電の風車を施工する
清水建設の作業船「BLUE WIND」



風力発電設備を点検するドローン

「浮体式」難しい施工管理

政府は今年2月に決定した新しいエネルギー基本計画で、洋上風力発電について「2040年までに3000万～4500万キロワット」導入する」という目標を掲げたが、現状はまだ約30万キロワット(24年12月末時点)にとどまる。政府は海に浮かべた建造物に風車を取り付けて発電する「浮体式」を念頭に、世界6位の面積がある排他的経済水域(EEZ)に設置場所を広げる方針。しかし、揺れの大きい海上での施工やメンテナンスには技術的な難しさが伴い、導入例は世界でも限られている。

太陽光・省エネ

静岡空港の電力に 太陽光設備が完成 旅客ビル37%分賄う

静岡空港(牧之原市)の滑走路南側敷地の太陽光発電設備がこのほど完成し、7月中旬より稼働。旅客ターミナルビルで使用する電力の約37%を賄う。

滑走路と並行する誘導路沿いの約800メートルに太陽光パネル約1700枚を設置した。約107万キロワットの自家消費を想定。鈴与商事と東急による特別目的会社が発



電事業者となり、富士山空港株式会社に電力を販売する。同社によると、購入価格は太陽光発電導入前よりも安価になる見込み。

静岡空港の脱炭素化推進計画では、2030年度に温室効果ガス排出量を13年度比で46.6%削減と、50年度にゼロとすることを目標にしている。(R7.7.2 静岡新聞より)

「0円ソーラー」+ 省エネ機器など

鈴与商事 累計3500件成約

顧客に最適提案 販売地域も拡大へ

鈴与商事は太陽光発電設備を初期負担なしで提供する「0円ソーラー」に省エネ機器や電気などのサービスを組み合わせ、複合的に提案、販売する。0円ソーラーの設置、成約件数は累計約3500件で、多様な機器やサービスを扱うエネルギー総合商社の強みを生かし事業を拡大する。静岡県を中心とする販売地域も拡大する方針だ。

0円ソーラーのサービスは太陽光発電パネルや設置・保守にかかる費用を鈴与商事が負担。顧客は発電した電気を使うことで電気代を減らせる。一般的な住宅では消費する電力の3割を太陽光で賄え、電気代が月2500～3000円ほど安くなるという。新築だけでなく既存の建物にも対応する。

住宅会社約200社と連携しており、省エネ住宅を建てる顧客との打ち合わせに鈴与商事の営業担当者も参加。0円ソーラーとともに、電気とガスを併用するハイブリッド給湯器や高効率エアコンなどの省エネ設備、小売り電気やLPガスなどの導入を提案する。夜間にも電力を使える

ように蓄電池も提供する。

鈴与商事の菅原敬太・くらしサポート販売部次長は「エネルギーの総合商社として顧客に最適な省エネ機器、サービスを提案で

きる」と強調する。年間1000件程度の成約

を目指すほか、現在の14拠点から拡充し、サービスを展開する地域を広げる計画だ。

国の省エネ住宅に対する支援拡大も後押しとなる。エネルギー消費が実質ゼロの「ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)水準住宅」などに加え、性能基準を大幅に高めたグリーントランスフォーメーション(GX)志向型住宅が今春新設された。同住宅の補助金交付申請の受付は、予算が上限額に達し終了したが、環境性能の優れた住宅に対する消費者の関心は高まっている。

鈴与商事は余剰電力を固定価格買い取り制度(FIT)を通じて売却し、パネル設置などにかかった費用を賄う。投資回収期間は7年程度とみられる。「設置した住宅では当初の計画を上回る発電量を得られており、事業としても採算は確保できている」(菅原氏)。パネルなどの設備は契約期間の15年が終了したら無償で譲渡する。

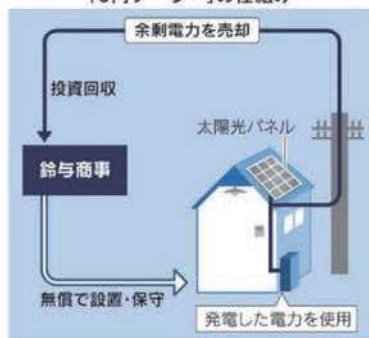
事業者が投資回収までの間の運転資金をどう確保するかがこのビジネスモデルのカギとなる。鈴与商事は23年8月と今年7月の2回、日本政策投資銀行を引受先とした環境債(グリーンボンド)を発行し、0円ソーラーの運転資金を賄った。

太陽光発電協会(東京・港)の中西英雄・住宅事業推進部長は「0円ソーラーが後押しとなり、太陽光の普及が進んでいる。仕組みが理解されれば、さらに広がることだろう」と話す。

(R7.7.24 日本経済新聞より)



「0円ソーラー」の仕組み



関電、美浜で原発新設方針

地質調査実施を地元伝達

大震災後初、活用へ節目

関西電力は7月22日、美浜原発(福井県美浜町)の建て替えに向け、地質調査を実施する方針を表明した。地元の福井県と美浜町にも担当幹部が方針を伝えた。2011年の東日本大震災発生以降に止まっていた新たな原発建設の動きが、具体化したのは初となる。国も原発回帰の方針を打ち出しており、活用の流れが加速すれば日本のエネルギー政策の節目となりそうだ。

(R7.7.23 静岡新聞より)



関電は次世代型原発の一つで安全性が高いとされる「革新軽水炉」の建設を念頭に置いている。電力需要は将来の伸びが見込まれているほか、脱炭素の推進には二酸化炭素(CO₂)を排出しない原発を活用すべきだとの声が強まっていた。原発への社会的理解を得られるかが今後の課題だ。

関電の森望社長は大阪市内で記者会見し「地元の皆さまに説明し、協力をいただきながら実施する」と表明。「将来にわたって原子力を活用していくための一つの可能性を調査していきたい」と述べた。

美浜原発は現在、1976年に運転開始した3号機が稼働しており、1、2号機は廃炉が決まっている。2010年に1号機の建て替えを目指し調査をしていた



美浜原発。手前から3号機、2号機、1号機。

が、東京電力福島第1原発事故の影響で止まっていた。

関電は現時点で建設場所や具体的な工程は未定としており、地質や地盤を数年かけて調べ候補地を絞り込む方針だ。福島事故後の新規制基準では、活断層の真上に原子炉建屋といった重要施設は設置できないため、ボーリング調査などで状況を確認する。

建設が決まれば基本設計をした上で、原子力規制委員会に申請。合格すれば建設が始まる。並行して環境影響評価(アセスメント)や地元からの同意手続きも想定され、計画から完成には20年程度の期間が必要とされる。

関電には高浜原発(福井県高浜町)と大飯原発(同県おおい町)もあるが、森社長は建て替えについて「具体的な検討は現時点ではしていない」と述べるにとどめた。

防災・災害対策

総務省統計調査より 県内住宅耐震化92.8% 全国平均上回る

県はこのほど、総務省が2023年に実施した住宅・土地統計調査を基に算出した本県の住宅耐震率が92.8%だったと発表した。前回の18年調査時点に89.3%から3.5ポイント上昇した。全国平均の約90%を上回ったものの、県が25年度末の目標に掲げている95%には届かなかった。

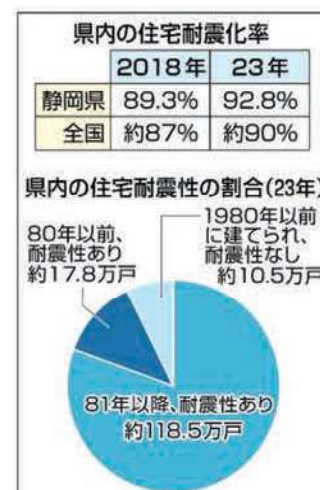
(R7.5.22 静岡新聞より)

目標達成には黄信号

県によると、1981年5月以前の旧耐震基準で建てられ、現存する住宅は木造以外を含め約28万3千戸。このうち耐震性がない住宅は約10万5千戸で、前回より約4万7千戸減少した。

県は、耐震性のない木造住宅が県内に8万8千戸あると試算していて、県耐震改修促進計画(2021~25年度)では、木造住宅耐震補強助成の目標件数を5年間で5千件としている。能登半島地震などの影響で県民の防災意識は高まっているが、県の木造耐震化プロジェクト「TOUKAI(東海・倒壊)ー0」による耐震補強の助成件数は、21~24年の4年間で3027件と、来年度末の目標達成はやや厳しい状況になっている。

県建築安全推進課の担当者は、同プロジェクトの耐震補強助成が25年度で終了する予定であることを踏まえ、「プロジェクトの総仕上げとして、耐震補強を加速させたい」と話した。



耐震診断19年ぶり5000件超 TOUKAI-O 補強工事も大幅増

県はこのほど、木造耐震化プロジェクト「TOUKAI（東海・倒壊）-O」の2024年度実績を公表した。無料耐震診断の助成は前年度比63.5%増の5079件で、19年ぶりに5千件を超えた。耐震補強も59.7%増の1115件と6年ぶりに1千件を上回った。県は能登半島地震で県民の防災意識が高まったことに加え、25年度末で終了する同プロジェクトへの駆け込み需要が影響したとみている。

無料診断は24年元日に発生した能登半島地震の影響で23年度終盤から関心が急激に高まった。その後も8月の南海トラフ地震臨時情報の発表などが影響し、年間を通じて申請が相次いだ。県は24年度末で無料診断の助成を終了する予定だったが、市町からの要望を踏まえて1年間延長した。



耐震補強も同様に件数を大きく伸ばしたが、資金面などの問題で耐震補強に踏み切れない高齢者世帯が多いのが実情で、地域格差も大きいという。住宅の建て替えと除却への助成は129件で前年度と同数だった。

プロジェクトは25年度末で終了する予定で、県は防災ベッドや耐震シェルターの設備補助を含めて「命を守る対策」の周知を強化している。県建築安全推進課は26年度以降の住宅耐震化支援について「市町の意向を聞きながら制度を検討したい」としている。

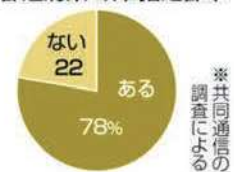
ドローン 災害活用 78%

孤立集落へ物資、上空撮影

有効手段 能登地震で加速

災害現場でドローンを活用した経験がある都道府県・政令指定都市が、静岡県・静岡市・浜松市など全体の78%に当たる52自治体に上ることが5日、共同通信の調査で分かった。孤立集落への物資搬送や、上空からの被害状況の撮影などでドローンの出番が多かった昨年の能登半島地震を受け、活用の機運が高まっていることも判明。災害対応の有効な手段として浸透してきた。（R7.7.6 静岡新聞より）

ドローンを災害現場で使ったことがある
都道府県・政令指定都市



※共同通信の調査による

調査は5～6月、47都道府県と20政令指定都市を対象に実施。全自治体が回答した。このうち50の自治体が、保有するドローンを災害現場で活用。新潟、熊本両県は、自らは保有していないが、協定を結んだ民間団体の機体を使ったと答えた。また、自らの機体を使った自治体のうち13は、外部団体の機体と両方を活用したとした。



地震後の火災で大半が焼失した観光地「輪島朝市」周辺でドローンを飛ばす消防隊員
(2024年1月・石川県輪島市)

活用した災害の形態は、地震や河川の氾濫、土砂崩れ、竜巻、海底火山噴火、雪崩など多岐にわたった。横浜市は、2021年に熱海市で起きた土石流や、岩手県大船渡市で今年発生した山林火災などにもドローンを持ち込み活用したと回答した。

どんな用途で活用したかを複数回答で

尋ねると、上空からの撮影などによる状況確認や情報収集が最多。橋脚などが近づきにくい場所の調査や、倒壊した建物内部にいる可能性がある要救助者の探索もあった。

昨年の能登半島地震に関し、政府が報告書で「状況把握や被害認定調査などのさまざまな場面でドローンが活用された」と指摘したことを踏まえ、能登地震後の対応についても尋ねた。民間団体との協定締結や機体購入などを行ったのが38自治体、「していないが、する方向で検討中」が14自治体あった。

災害時に使う目的でドローンを保有している自治体は静岡県や静岡市、浜松市など58に上った。課題を複数回答で尋ねると、操縦者など人員の確保・育成が最多。機体購入などの費用、関連法規や飛行許可の判断に関する知識が続いた。

能登半島地震をきっかけに、新たなドローン活用の取り組みをした都道府県・政令指定都市



※共同通信の調査による

仮設住宅35% 災害の恐れ

中山間地多く適地少なく 事前告知進まず
建設候補地 都道府県アンケート

災害リスクへの向き合い方は、都道府県によって違っていた。豪雨や大地震などの影響で自宅に住めなくなってしまった時、自治体が提供するのが仮設住宅だ。ただ、道府県が把握しているだけでも、仮設住宅を建設する候補地の35%にあたる8000カ所弱が洪水や津波による浸水など災害のリスクにさらされている。

国土が狭く中山間地が多い日本で、災害の恐れのない空き地は限られる。専門家は、こうした状況について「やむを得ない。だからこそ、仮設住宅への入居前に災害リスクを周知しておくことが重要だ」と指摘する。果たして、各都道府県の備えはどうなっているのか。

仮設住宅の建設候補地の災害リスクが注目されたのは、2024年9月に石川県の能登半島で起きた豪雨だった。能登半島地震の被災者が生活していた輪島市と珠洲(すず)市の仮設住宅も線状降水帯に襲われ、計222戸が床上浸水した。そのうち221戸が、それぞれの市が想定する洪水や津波の浸水区域に建てられていた。これは何も輪島市や珠洲市に限ったことではない。

今年4～6月、仮設住宅の建設候補地の災害リスクについて、各都道府県にア

災害リスクがある仮設住宅の建設候補地、周知する都道府県は

周知するマニュアルあり	香川、福岡、熊本、沖縄
マニュアルの策定を検討中	北海道、山形、石川、岐阜、三重、奈良、高知
マニュアルはないが周知する	埼玉、山梨、京都、和歌山、徳島、佐賀、宮崎
マニュアルなし	青森、岩手、宮城、秋田、福島、茨城、栃木、群馬、千葉、神奈川、新潟、福井、長野、静岡、愛知、滋賀、大阪、兵庫、鳥取、島根、岡山、広島、愛媛、鹿児島

※毎日新聞の取材に基づき作成。「災害リスクがある」とは、洪水・津波による浸水、土砂災害の被害が想定される区域内にある場合を指す。山口、長崎、大分は災害リスクなし

ンケートを実施した。その結果、仮設住宅の建設候補地は計2万2602カ所あった。この中で、候補地に想定される災害リスクがなかったのは、山口と長崎、大分の3県だった。だが、36道府県の7934カ所が津波や洪水、土砂災害の被害が想定される区域内だった。青森県と東京都と富山県、奈良県は現在、調査中だった。

「山地の割合が高く、住むことができる土地が少ないという地域特性がある」(徳島県)、「山間部や海岸・河川沿い、低地などにある市町村は、災害リスクのある土地を候補地に選定せざるを得ない」(熊本県)。災害リスクがあるのに建設候補地にせざるを得ない事情について、各県はそう回答した。防災額の第一人者・河田恵昭 関西大学社会安全研究センター長は、建設候補地に災害の想定区域が含まれるのはやむを得ないとみている。「災害リスクがある仮設住宅に住むことになる人に『大雨や津波で浸水する可能性がある』などと事前に告知しておくことが大事だ」 現状はどうなっているのか。

周知する仕組みをマニュアルで定めているのは香川と福岡、熊本、沖縄の4県のみ。マニュアルによる規定を検討しているのも北海道や石川、高知など7道県にとどまった。片や、岩手と新潟、島根の3県は「候補地の選定は、県が委託した市町村の業務」として候補地の状況を把握していなかった。神奈川も一部を除いて把握していなかった。

仮設住宅の建設で災害救助法が適用される場合、費用は国と都道府県が折半して負担する。このため、河田さんは「都道府県もお金を出す以上、市町村の状況を把握して、一緒に災害リスクの情報を住民と共有していく責任がある」と説く。その上で、災害リスクのある所に



能登豪雨で冠水した仮設住宅団地(石川県輪島市宇田町)

仮設住宅を建設しなければならない場合、リスクの周知以外にもすべきことがあると訴える。「建設前の段階で、防災だけでなく建築などの専門家にも意見を求め、それぞれの土地に合った防災対策を施すことも必要だ」

アンケートの回答を見ると、仮設住宅の建設前に専門家に助言を求めることを内規で定めているのは、京都と香川の2県しかない。内規では決めていないが専門家に聞くことにしているのは岐阜と三重、岡山、鹿児島、徳島と佐賀の2県は状況によって聞くことにしていた。山形、石川の2県は「聞くかどうか検討中」という。

限界ある公助

行政が住民に災害リスクを周知しても、備えは不十分だ。行政による「公助」だけでは限界があるからだ。

輪島市では、能登半島地震の被災者世帯ごとに仮設住宅の玄関の鍵を渡した。その際、仮設住宅が浸水想定区域に整備されたことや災害時の避難経路、避難所についても説明していた。だが、仮設住宅に入居した被災者からは「浸水想定区域とは聞いていなかった」という声も聞かれた。輪島市まちづくり推進課の上畠茂雄課長は「仮設住宅に早く入りたいとの気持ちがあり、聞き流されてしまったかもしれない。新たな被害を防ぐために、自治体だけが頑張っても難しい」と感じている。

「仮設住宅に入居してからでも防災への意識を高めてもらえるよう、自分自身や家族で備える『自助』や、地域で助け合う『共助』にも取り組んでほしい」

(R7.7.19 毎日新聞より引用)



建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約があったため、利用目的を達成できなかった借主の貸主に対する損害賠償が認められた事例

事 案 の 概 要

令和元年6月23日、Y（被告個人）は、売買契約により本件建物（借地権付建物）をA社から取得した。

A社と底地人の土地賃貸借契約書には民泊禁止の特約事項（本件特約）が定められており、本件借地権付建物の売買契約書及び重要事項説明書には、確認事項として、「建物の賃貸を行う際も土地所有者の承諾が必要な場合があり、転貸・建物の賃貸の目的や、賃借人によっては承諾が得られない場合があります。（民泊不可）」と記載があり、Yは、A社と底地人との間の土地賃貸借契約書（写）の交付を受けた。

令和元年10月頃、Yは、知人宅建業者B社に対して賃貸代理業務を委託した。

B社は、令和2年2月、X（原告）から本件建物を民泊に利用する目的で賃借したいとの話を受け、Yに対してその旨を伝え、本件建物の借主が民泊業者であるがどうかなどと尋ねて、Yの意向を確認した。

令和2年2月19日、B社は、建物賃貸借契約書の作成に際し、Yに対して売買契約時の重要事項説明書の提示を求めたが、Yから提示はされなかった。

令和2年3月1日、B社による貸主代理により、YとXは、契約期間2年、賃料月額34万円にて、本件建物賃貸借契約（貸主Y、借主X）を締結した。なお、建物賃貸借契約書には、本件建物の使用目的につき、「居住または民泊を目的として使用するものとする。」との条項が定められているほか、特約事項として、Xが本件建物を民泊として利用する場合の留意事項等の定めが記載されていた。本件建物から公道に通じるには底地人と第三者が共有する私道を通る必要があるため、底地人から民泊事業を許容できないと回答された。その後、Yは底地人と折衝したが、民泊利用について底地人の了承は得られず、XとYは、令和3年6月末日をもって本件建物賃貸借契約を合意解約した。

Xは、令和3年11月20日、Yに対し、主位的には不法行為に基づく損害賠償、予備的に本件建物賃貸借契約上の債務不履行に基づく損害賠償を求めて、本訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

（1）Yの告知義務違反の有無

Yにおいては、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることは、容易に把握ないし認識することが可能な事項であるといえる。さらに、仮にYにおいて本件特約の存在について直ちに想起することができないものであったとしても、貸主代理のB社に対し、各書類を提示、交付しさえすれば、本件特約が

存在することが直ちに判明し得たものといえることができる。

民泊禁止の本件特約のXにとっての重要性、本件特約の存否の判別の容易性、本件特約が存在することについてYが把握ないし認識することの容易性等の本件諸事情に鑑みると、貸主Yにおいては、本件建物賃貸借契約の締結に向けた交渉を行っている相手方Xに損害を被らせないようにするため、信義則上、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることにつき、Xに対する告知義務が生じているものと解するのが相当である。

そして、本件においてYは、本件建物の借主の候補としてXが現れた後に、B社から本件売買契約に係る重要事項説明書を提示するよう申し向けられたが、これを提示、交付せず、結果的に、本件建物賃貸借契約が締結されるまで、B社に対して本件売買契約に係る契約関係書類等を提示せず、同賃貸借契約の借主であるXに対し、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることを告知しなかったというのであるから、Yには告知義務違反があるものと認められ、かかるYの告知義務違反は、Xとの関係において不法行為を構成するものと認められる。

（2）Xが被った損害

Xは、本件建物を民泊事業に利用するために賃借したのであるが、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることが判明したため、本件建物賃貸借契約の目的を全く達成することができないこととなり、令和3年6月末日をもって同賃貸借契約を合意解約したというのであるから、Xは、本件不法行為がなければ、本件建物賃貸借契約は締結していなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、Xが本件建物賃貸借契約を締結するに当たって負担した初期費用、Xが本件建物を民泊事業に利用するために支出した各種費用及び本件建物からの退去のために要した費用はいずれも、本件不法行為と相当因果関係がある損害と認めることができる。

仮にB社においても告知義務違反が認められるとしても、それはXとの関係においては、貸主側（貸主及び貸主代理）の事情として捉えるのが相当であり、B社に告知義務違反があることを理由として過失相殺により、YがXに対して賠償すべき損害額を減額することは相当ではないというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、告知義務違反の不法行為に基づき、Xが被った初期費用他の損害額434万円余及びその遅延損害金を支払う義務がある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



分譲マンションの区分所有者による上階居住者への受忍限度を超える騒音の差止め、損害賠償請求が棄却された事例

事案の概要

2階居室の区分所有者X（原告・個人）は、平成30年7月、法人契約の入居者をA、契約期間2年間とする賃貸借契約を締結した。なお、契約書及び重要事項説明書には、騒音に関し特段の記載はされていなかった。

Aが妻と共に入居した後、上階からクラシック音楽、何かを叩くような物音、モーター音等が聞こえるようになった。Aはこれらの騒音が聞こえた際、3階居室を訪問して玄関チャイムを鳴らしたり、警察官に臨場を求めたりしたが、3階居室の居住者Y（被告・区分所有者・個人）はこれに応答しなかった。

Aは、同年12月頃までに、管理会社に対し、深夜や早朝に3階居室から大音響のクラシック音楽や床又は壁を叩くような音による騒音がある旨の苦情を申し出た。

Aの苦情を受け、マンションの管理組合は、騒音について注意喚起する掲示をしたところ、複数住戸より同様の苦情が寄せられたため、平成31年3月開催の臨時総会にて、この騒音を議題の一つとして話し合い、翌月頃、騒音の改善を求める手紙を3階居室に投函した。

令和元年10月、Xは、管理会社からAが騒音を理由に退去を希望している旨を聞き、2階居室の入居者が騒音に悩まされており、調停の申立てや訴訟の提起を検討していること等を記載した文書を3階居室に投函した。またXは、翌月、騒音の停止を求める旨等を記載した文書をYに対し送付した。さらに、Xから依頼を受けた弁護士は、騒音の発生を直ちに停止するよう求める旨等を記載した通知書をYに対し送付した。

Yはこれらの文書を受領したが、Xに連絡をして具体的な状況を確認したり、謝罪したりするなどの対応をしなかった。

令和2年1月、Aが同室を退去したため、Xは同額の賃料で入居者を募集したが、契約には至らず、同年9月、Xは賃料を大幅に下げ、入居者Bとの間で、契約期間を2年3ヶ月とする定期建物賃貸借契約を締結した。その際、Bに交付された重要事項説明書には、前賃借人は、直上階の居住者が夜間に音楽を視聴する等、騒音問題で同年1月退去されていますとの旨の記載がされていた。

同年11月頃、Xは騒音調査会社に調査を依頼した。Bはリビングに騒音計を設置して騒音を測定し調査会社に送付した。

翌月Xは、Yに対し音楽が室外に漏れないような処置をすることを求める旨等を記載した文書を送付したが、これ

にも応答がなく、翌年2月Xは、受忍限度を超える騒音を到達させて所有権を侵害しているなどとして、Yに対し、騒音の差止め及び損害賠償金563万円余の支払等を求めて本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。
〈受忍限度を超える騒音による所有権侵害の有無について〉

Yは、賃借人Aが入居した頃から、クラシック音楽鑑賞等による騒音を2階居室に到達させていたことが認められる。Aが3階居室を訪問したり、警察や管理会社等に対処を求めたりした上、騒音問題を理由に退去したことに照らすと3階居室からの騒音によるAやその妻の苦痛は、相当程度大きなものであったと認められる。

YがAや警察官の訪問を受けてもこれに応答せず、X及びその依頼を受けた弁護士からの文書を受領しながら、これらに対し特段の応答をしなかったことも、不誠実といえる。

騒音調査会社による騒音調査の結果によれば、令和2年11月の9つの時間帯のうち、6つの時間帯で最大騒音レベルが60 dBを超えていたことが認められる。しかし、調査結果は、2階居室において発生した騒音やマンション外部からの騒音等がこれに含まれている可能性が排除できない。Bの夫が撮影したとする動画には、クラシック音楽音のほか、これと同等又はそれ以上の音量の自動車走行音も記録されている上、3階居室からの音がない状態で撮影したとする動画においても、35 dBの騒音が測定されている。

そうすると、調査結果において示された数値が、直ちに3階居室に由来する騒音であるとは認められない。したがって、Yが2階居室に到達させた騒音が、客観的に、法令等による環境基準や規制基準等を超えていたとは認められない。

また、令和2年12月頃からYはヘッドホンを用いて音楽を聴いており、現時点では2階居室に騒音を到達させていない。本件マンションは、鉄筋コンクリート造で、防音性能を備えたフローリング材が用いられているが、Yがヘッドホンを用いるようになった後、別の住戸においても騒音トラブルが生じていたことがうかがわれ、その躯体の構造上、一定の騒音の伝播は避けられないものであると認められる。

3階居室からの騒音によりA及びその妻に相当程度大きな苦痛が生じ、また、これに対するYの対応は不誠実なものであったとはいえるが、客観的な騒音の状況は不明であることに加え、諸事情をも併せ考慮すると、Yが2階居室に受忍限度を超える騒音を到達させ、Xの所有権を侵害したとは認められない。



まだ誰も知らない安心を、ともに。



すまいや家財、大丈夫ですか？

「暴風・大雨」への備え

「風災補償」「水災補償」のおすすめ

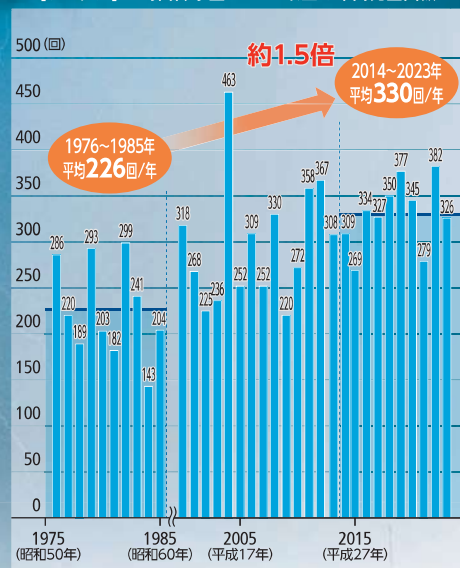
近年、台風などの自然災害が増加しています!!

近年災害をもたらした気象事例

気象事例	発生日	災害の概要	被害の概要
令和2年7月 豪雨	令和2年 7月3日～ 7月31日	日本付近に停滞した前線の影響で、暖かく湿った空気が継続して流れ込み、各地で大雨となり、人的被害や物的被害が発生した。気象庁は、顕著な災害をもたらしたこの大雨について、災害の経験や教訓を後世に伝承することなどを目的として「令和2年7月豪雨」と名称を定めた。	令和2年7月豪雨被害の概要 死者・行方不明者 84人 全半壊 6,037棟 床上・床下浸水 6,701棟 ※令和2年12月3日現在 消防庁調べ
令和4年 台風第14号 による 暴風・大雨 等	令和4年 9月17日～ 9月20日	台風の接近、通過、上陸により、九州を中心に西日本から北日本の広い範囲で暴風となり、海では猛烈なしけとなった。九州や四国地方では、台風周辺や台風本体の発達した雨雲が長時間かかり続けたことにより大雨となり、期間中の総降水量は複数の地点で9月の平均の月降水量の2倍前後となった。	令和4年台風第14号の被害の概要 死者 5人 全半壊 186棟 床上・床下浸水 1,356棟 ※令和4年11月18日現在 消防庁調べ
令和5年 梅雨前線 による 大雨	令和5年 6月28日～ 7月16日	梅雨前線が日本付近に停滞し、各地で大雨となった。期間中の総降水量は大分県、佐賀県、福岡県で1,200ミリを超えたほか、北海道地方、東北地方、山陰および九州などで7月の平均の月降水量の2倍を超えた地点があった。秋田県では、14日から16日の総降水量が多い所で400ミリを超えるなど記録的な大雨となった。	令和5年6月29日からの大雨被害の概要 死者 13人 全半壊 1,421棟 床上・床下浸水 5,968棟 ※令和5年11月15日現在 消防庁調べ

増加する大雨

【アメダス】1時間降水量50mm以上の年間発生回数



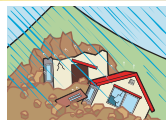
出典：気象庁ホームページ (https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/data/bosai/report/index_1989.html)、
水害レポート2022・2023 (https://www.mlit.go.jp/river/pamphlet_jirei/suigai_report/index.html) より当社まとめ

台風が直撃した場合・・・例えば、このような被害が発生します!

建物



台風による強風のため、
屋根瓦や窓ガラスが
壊れてしまった!



豪雨により土砂崩れが発生し、
家が全壊してしまった!

家財



台風による強風で
窓ガラスが割れてしまい、
窓から風雨が吹き込み、
室内の家具が壊れてしまった!



台風による洪水で、床上浸水し、
家財が水浸しになったり、
家電が壊れてしまった!

風災

「火災保険」では、いずれかの「事故」として
保険金が支払われます。

水災

風災・水災のどちらの「事故」かにより補償が異なる場合があります。

「火災保険」の補償内容を是非ご確認ください。

詳しくは次頁をご覧ください。

「風災補償」「水災補償」の内容を確認しましょう

STEP 1 保険の対象を確認しましょう

建物のみのご契約では、家財に発生した損害は補償されません。

建物+家財のご契約で、大切な財産をしっかりと守ります!!



建物と家財を同一契約でご契約いただく場合、家財の保険料が割引になります(注)。

(注) 家財にセットされる一部の特約の保険料や、家財を保険の対象とする「地震保険」の保険料は、本割引の適用対象外となります。



STEP 2 補償の範囲を確認しましょう

ご契約のプランによって、補償の範囲が異なります。

「**暴風・大雨**」に備える「**風災**」「**水災**」が補償の対象となっているか、しっかり確認しましょう。

「タフ・すまいの保険」と「住宅総合保険」「住宅火災保険」の基本補償内容比較		火災、落雷、破裂・爆発	風災、雹災、雪災	水ぬれ	盗難	水災(注2)	破損、汚損等(注4)
「タフ・すまいの保険」	フルサポートプラン	○	○	○	○	○(注3)	○
	セレクト(水災なし)プラン 共同住宅建物専用プラン(注1)	○	○	○	○	×	○
	セレクト(破損汚損なし)プラン	○	○	○	○	○(注3)	×
	セレクト(水災、破損汚損なし)プラン 共同住宅建物専用プラン(注1)	○	○	○	○	×	×
	エコノミープラン	○	○	×	×	×	×

(注1) 「セレクト(水災なし)プラン」、「セレクト(水災、破損汚損なし)プラン」は、マンション等の共同住宅建物専用プランです。

(注2) 台風、豪雨等による洪水・高潮・土砂崩れ等により、保険の対象である建物に建物評価額(保険の対象が家財の場合は再調達価額)の30%以上の損害が発生した場合または床上浸水もしくは地盤面より45cmを超える浸水により損害が発生した場合に補償対象となります。

(注3) 水災の補償は、以下を選択することも可能です。

【共同住宅1棟以外のご契約】「水災一時金特約」をセットした場合、保険金額の5%に相当する額(1回の事故につき1敷地内ごとに100万円を限度)を保険金としてお支払いします。

【共同住宅1棟のご契約】「水災支払限度額特約」をセットした場合、1回の事故につき保険金額に支払限度額割合(10%または30%)を乗じた額を限度に保険金をお支払いします。

(注4) 外部からの物体落下等、騒擾の事故を含みます。

※プランとは別に免責金額(支払保険金の計算にあたり損害の額から差し引く金額で、自己負担となる金額)を設定いただけます。

住宅総合保険(販売停止)	○	△ (損害の額が20万円以上となる場合に補償)	○	○	△ (縮小補償70%)	×
住宅火災保険(販売停止)	○	△ (損害の額が20万円以上となる場合に補償)	×	×	×	×

水災リスクは、以下のようにさまざまです。



「タフ・すまいの保険」の水災の保険料は、地域間の水災リスクの違いによる保険料の公平性を図るため、市区町村別に保険料の最も安い「水災リスク区分1」から最も高い「水災リスク区分5」まで、5つの区分に応じて決定されます。水災リスク区分は申込書や見積書上でご案内していますが、区分に関わらず、水災リスクがある点にご注意ください。



- このチラシは、「タフ・すまいの保険」の風災および水災補償の概要を説明したものです。ご契約にあたっては必ず「タフ・すまいの保険パンフレット」および「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。また、詳しくは「ご契約のしおり(普通保険約款・特約)」をご用意していますので、必要に応じて当社ホームページでご参照ください。もしくは、代理店・扱者または当社までご請求ください。ご不明な点につきましては、代理店・扱者または当社にお問合わせください。
- 「タフ・すまいの保険」はすまいの火災保険のペットネームです。

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社

MS&AD INSURANCE GROUP

〒150-8488 東京都渋谷区恵比寿1-28-1
(カスタマーセンター) TEL:0120-101-101(無料)
電話受付時間 平日9:00~18:00 土日・祝日9:00~17:00
(年末年始は休業させていただきます)
<https://www.aioinissaydowa.co.jp/>

●ご相談・お申込先

静岡宅建サポートセンター

〒420-0839
静岡県 静岡市 葵区 鷹匠 3丁目 18-16
電話: 054-246-1537 FAX: 054-248-2724

(250327T) (2025年3月承認) GB24-300800 (21-982) [EL65]

法制審議会 中間試案

成年後見 終身制撤廃へ 場面限定利用も

認知症の人らを支援する成年後見制度の見直しを協議する法制審議会(法相の諮問機関)の部会は10日、中間試案を取りまとめた。後見人を途中でやめられない「終身制」は撤廃し、終了規定の新設や、設定期間を過ぎれば終わられる仕組みを提示。特定の場面のみ後見できる案も示した。利用者側の選択幅を広げて制度を使いやすくするのが狙い。パブリックコメントを経て要綱案をまとめ、法務省は来年の通常国会にも民法などの改正案を提出したい考えだ。

(R7.6.11 静岡新聞より)



政府の推計では、認知症の高齢者は2025年に471万人で、40年には584万人となる。一方、最高裁によると24年12月末時点の成年後見利用者は前年より約4千人増の約25万人で、伸び悩みが指摘されていた。利用控えを減らし、ニーズの高まりに備える。

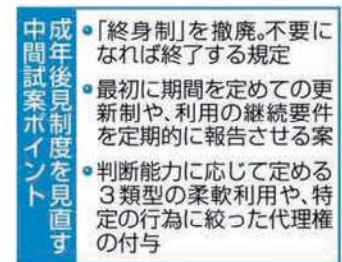
現行法では、後見される本人の死亡か、判断能力が回復するまでは原則として制度の利用が継続する。遺産分割を機にした場合だと、分割協議を終えても本人の死亡までは事実上後見が続く。親族以外に司法書士や福祉関係者が担うこともあり、報酬を支払う

負担の継続や、利用者の希望に添わない行為まで代理されるなどの問題があった。

中間試案では、運用について複数案を提示。本人の判断能力によって厳格に分けている「後見」「保佐」「補助」の3種類を柔軟に利用できる仕組みや、特定の行為に絞って代理権などを個別に付与できる方式を示した。制度利用の必要がなくなったと判断された場合に終了できるようにする規定の追加も提案した。

期間の設定に関しては、家裁が最初に定めて更新制にする案と、後見人らに利用を続けるべき要件を定期的に報告させ、要件がなくなった場合に終了とする案を示した。

他にも、後見人らの選任や交代、解任に当たり、本人の意向や利益を重視するとの姿勢を明確化。家裁が設定する報酬額は、本人の財産だけでなく、後見人らの事務内容も基準として明示する。



住まいの支援、福祉部局が主導

伊豆の国市

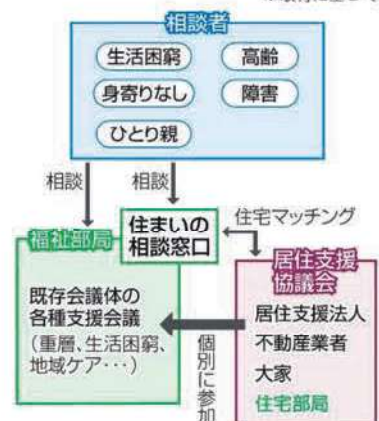
貸し渋りや孤独死 対策推進 縦割り排し連携組織

身寄りのいない高齢者や生活困窮者の住まいの課題を解決しようと、伊豆の国市で福祉部局が主導し、福祉分野の支援と連動する形の居住支援の取り組みが始まった。5月には官民の関係者で連携組織「居住支援協議会」を設置。国土交通省によると、福祉部局主導のこうした動きは全国でも珍しい。同市は民間支援団体や不動産業者とも協力し、身寄りがなくても賃貸住宅に入居できる環境を整え、貸し渋りや孤独死の対策を推進する。

公営住宅や民間賃貸住宅を活用した困窮者らの住まいの支援は、多くの自治体で住宅部局が担う。同市では福祉部局の社会福祉課職員の秋山みほさん(44)が「福祉分野でも住まいの課題は避けて通れないが、つなぎ先が明確でない」と問題意識を持ったのをきっかけに昨年2月以降、関係部局と勉強会を開催。県の助言を受け有識者に意見を聞くなどして連携の在り方を模索してきた。参加した住宅部局の都市計画課職員の渡辺直樹さん(49)は「当初は福祉の制度をよく知らなかった」と振り返る。

複数の行政関係者によると、住宅部局は技術職員が多く、ハード整備が仕事という意識が強い。一方で福祉部局には困窮者支援のためにさまざまな法令に基づく地域ケア会議などの会議体が既に多数設置され、多忙な職員が「仕事が増える」と

伊豆の国市の居住支援の体制(イメージ)
※取材に基づく



敬遠し、縦割り対応になる傾向がある。

同市は福祉部局にある既存の会議体を居住支援にも活用することにした。居住支援の関係者が必要に応じて個別に会議体



伊豆の国市役所の福祉部に設置された住宅相談窓口。

に加わる形にし、福祉部局の追加負担に配慮しながら高齢者らの支援につなげる。また、福祉部局に住まいの相談員を置くとともに、どの部署で相談を受けても他部署に回さず内部調整する。住宅部局は要件を満たした賃貸住宅で家賃補助などの施策を担う。秋山さんは「個々の職員の対応に任せるのではなく、対症療法ではなく仕組みを作る必要がある」と話す。

県東部で困窮者らの支援を担う居住支援法人「グローブ」（清水町）の石井良衛 代表（51）は多くの市町で縦割り対応の「たらい回し」に遭った経験がある。「ハードよりソフトのケアが必要。ソフト面の福祉制度が分かる福祉部局が中心になった方がスムーズに支援できる」と指摘した。

高齢者に頼れる親族がなく、入居に必要な連帯保証人を確保できないと、認知症などによる家賃滞納やごみ屋敷化、死後の遺体・家財処理などを家主側が懸念するため、賃貸住宅を借りにくくなる。こうした身寄りなし高齢者の問題の解決には、居住支援法人になったNPO法人などが当たっている。

国は10月に官民連携組織「居住支援協議会」の設置を市町村に努力義務化して住宅と福祉の施策連携を強化するほか、ソフト面で継続支援する「居住サポート住宅」の認定制度も作る。

（R7.6.26 静岡新聞より）

県内救急病院

身寄りない高齢者 転院できず苦慮 身元保証前提の慣習課題

救急医療を担う静岡県内の病院で身寄りのない入院患者の転院先を確保できず苦慮するケースが相次いでいる。身元保証のない患者の支払い能力を懸念し、受け入れを拒む療養型病院や介護施設の対応が背景にある。身寄りのない高齢者や単身世帯が増加する中、医療行為の同意や入院費回収などを含め、家族による身元保証を前提にした慣習の課題が県内の医療・介護現場で浮き彫りになっている。

（R7.6.15 静岡新聞より）



「保証人はいるんですか?」。転院・退院手続きを支援する磐田市立総合病院医療ソーシャルワーカー増田由美さんは、転院先を探して別の病院や施設に問い合わせると、こう切り替えされることが珍しくないという。

■拒否NGなのに…

救急車などで病院に運び込まれた患者は1カ月程で退院しリハビリや介護を担う別の施設を探さなければならないが、身寄りがなくて施設費用を支払う保証がない場合、受け入れる施設が少ない。低年金や認知症の高齢者だけでなく、脳梗塞などで意思疎通できなくなった中高年が拒否されるケースもある。厚生労働省は通達で受け入れを求めるが、増田さんは「さまざまな理由を付けて拒否されるのが実態」と明かす。

県内の複数の病院関係者によると、金融機関から必要な金銭を引き出せず入院費が精算できない、死亡時に遺体の引き取り手がいないなどの課題もある。いずれも通常は親族がいれば問題ない作業。緊急入院の場合、着替えや生活用品がなくて病院職員が患者宅に取りに行く病院も。手術など医療行為や治療方針を決める際に訴訟リスクを意識して身寄りを探して同意を得たいと考える医師もいて、親族が見つからないと民生委員に連絡したり、夜中に行政職員やケアマネジャーを呼び出したりした事例もあるという。

■社会で考える必要

磐田市立総合病院は2020年にマニュアルを作り、家族代わりの人に必要以上の対応を求めるのをやめた。入院に必要な物品は業者にレンタルしてもらい、医療同意は医療チームが複数の視点で最善の治療方針を協議して対応する。増田さんは「マニュアルで解決できた部分はあるが、未収金を担保する仕組みなど社会全体でシステムを考える必要もある」と話す。

県医療ソーシャルワーカー協会の中村敬代表理事（清水さくら病院）は患者側の対策について「元氣なうちに家族や友人と話をしておいて」と指摘。緊急連絡先共有やエンディングノートの活用を呼びかける。

身寄りなし高齢者問題

病気や認知症になったり亡くなったりした時に面倒を見る親族がいなくて生じる問題。身元保証、入退院支援、死後手続き(死亡届提出、埋葬、家財処分)など多岐にわたる。親族がいても遠方に住んで疎遠だったり関係が悪化していたりして支援の見込めないケースもある。配偶者の突然死なども含め、誰もが身寄りなしの状況になる可能性がある。清水さくら病院(静岡市)では、2024年度に退院支援した入院患者855人のうち2割が独居者で6%が身寄りのない人だった。

身寄りなし高齢者の転院イメージ**未婚率上昇で深刻化**

高齢者の身寄りなし問題を調査研究する日本総研の岡元真希子副主任研究員の話

未婚率の上昇によって身寄りの問題はさらに深刻化するだろう。病院や介護施設の多くが入院・入所の際に緊急連絡先を求めるのは、金銭面の保証人を確保したいという理由のほか、医療・介護に関する意思決定支援者がほしいこと、退院・退所・死亡時に対応する人を確保したいことなどが背景にある。未収金の対策としてはデポジット(預かり金)制度が考えられる。身寄りがいない人を受け入れても病院や施設がリスクを負わないよう、親族以外でも伴走支援できる仕組みづくりが必要になる。

家族信託でトラブル回避**認知症対策 元気なうちに備えを**

認知症に備え、トラブルのない資産承継をしたい。そんな思いに応えてくれるのが「家族信託」だ。お金や不動産など財産の管理や処分を信頼できる家族らに前もって託す仕組みに注目が高まっている。

(R7.7.15 毎日新聞より引用)

財産凍結の恐れ

認知症の病状が進行して銀行から「意思能力がない」と判断されると、自由に金が引き出せなくなる「財産の凍結」が起こる恐れがある。家族信託はそれを回避できる制度でもある。

例えば父が委託者で子が受託者として家族信託の契約を締結した場合、仮に父が認知症を発症しても、既に子が父の財産を管理・運用しているので「凍結」が避けられる。委託者は誰にどの財産を任せるのか、自由に設定できるのも特徴だ。受託者となった子は、その責任と判断で不動産の売却や賃貸ができる。一方、委託者である父は受益者となり、不動産の売却代金や利益を受け取ることができる。父は財産そのものを子に譲ったわけではなく、子は受託した財産の管理や処分をする権限だけを持つこと

になる。

家族信託と近い制度として任意後見制度がある。任意後見制度は認知症などで判断能力が低下する前に、自ら後見人を決めて契約する制度だ。任意後見人は誰でもなれるが、家族や親族、司法書士や弁護士に頼むのが一般的だ。

任意後見人は、本人の判断能力が低下した後、家裁が決めた任意後見監督の下、契約行為の代理手続きなどを支援する。この場合、財産の所有権は移転しないで、財産の中から認められる支出は契約で定めた範囲で、原則投資はできない。住居などの処分権限は事前に定めておく必要がある。任意後見人に専門家を選んだ場合は報酬が発生する上、監督人に対する報酬も必要になる。また、本人が病気で寝たきりになっても、判断能力があれば任意契約が開始しないなどのデメリットがある。

委託者が元気なうちに受託者に財産の管理・処分権を移転させる家族信託では、裁判所を介した管理は不要だ。また、専門家や監督人への継続的な報酬支払いが発生しないなどのメリットがある。

家族信託開始後の財産管理のイメージとして、「新しく財産を管理する『箱』ができるイメージを持つとわかりやすい」という。例えば、「父の財産の箱」と「信託財産の箱」がある。「信託財産の箱」には父が子に信託した不動産や金銭など特定の財

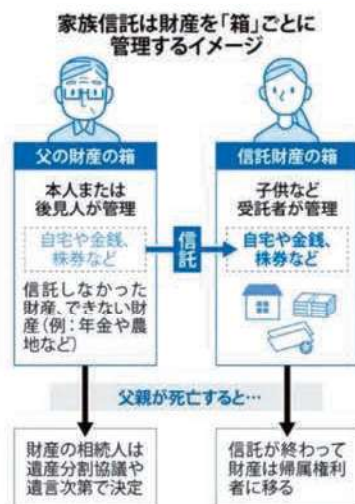
産が入り、それを受託者である子が管理する。一方で、「父の財産の箱」には信託しなかった財産や、年金や農地など信託できない財産が残る。また「子の財産の箱」は別に存在し、「信託財産の箱」とは分別管理される。

父が死亡した場合、「父の財産の箱」は遺産分割や遺言などを基に相続人が承継する。一方、「信託財産の箱」は信託契約で決めた帰属権利者に移ることになる。家族信託ではこの箱を作って財産を移転させるまでの仕事になる。箱を作る初期費用だけ払えば、後は毎月お金を払う必要がなくなる。

四つの注意点

家族信託における注意点として、①委託者の判断能力低下後は、家族信託ができなくなる恐れがある。②信託した不動産は登記名義を受託者に変更しなくてはならない。③受託者は「善管注意義務」など信託法上の義務や責任を負う。④受託者が信託されていない財産は委託者(本人)の判断能力の低下で「凍結」される可能性がある。一などがある。

大切なのは、「元気なうちに手続きを進める」ことにある。しかし子供から「財産をどうするのか」と切り出されるのは、親世代としては気分のいいものではない。いきなり相続の話になると争いになりやすいので、家族の円満な相続のために事前に話し合いの場を設けることが重要だ。



高齢者シェアハウスを整備

政府方針 既存施設利用し100カ所

政府は、過疎地などで高齢者らが安心して暮らせる住まいを確保するため、低料金で入居できるシェアハウスを全国的に整備する方針だ。年内に詳細を詰め、今後3年間で100カ所を目指す。介護など地域ケアの提供拠点とも位置付ける。地方では、既存の介護施設の維持が危ぶまれており、住まいを失いかねない高齢者への対応が急務となっている。人口減少に対処する地方創生につながる新たな取り組みとして、自治体側は歓迎している。

(R7.7.13 静岡新聞より)

政府が想定するのは、単身高齢者や高齢夫婦らの個室を備えた小規模なシェアハウス。社会福祉法人やNPO法人などが運営する。規模を抑えた介護施設や障害者グループホームを併設し、元気に居住者は施設の業務を手伝えるほか、必要になった段階で介護も受けられる。福祉人材が集約されるため、サービス提供の効率化も見込む。

建物は既存の介護施設の転用や一部活用で賄う。子どもの居場所など、地域住民が集う場としても期待する。整備事業の主体は自治体で、政府は地方創生の交付金で改修費を

財政支援する。制度の詳細を詰めるのは関係省庁横断のチーム。円滑な事業運営に必要な規制緩和も検討する。

介護業界の人材不足は深刻で、人口減少が進む地域では需要も減って採算が悪化し施設を閉鎖するケースがあり、老後の住まいの確保が課題。静岡市など全国約120の自治体や広域連合が「地域ケアの再生存続の有力な選択肢」と政府方針に関心を寄せ、「地域ケアサービス再生存続自治体協議会」を設立しており、制度内容を提案し、反映を狙う。

シェアハウスの構想は、6月に閣議決定した地方創生の「基本計画」に盛り込んだ。

高齢者向け シェアハウスのポイント

- ・単身高齢者や、高齢夫婦世帯などが低料金で入居
- ・人口減少地域で、今後3年間で全国100カ所整備を目指す
- ・社会福祉法人や医療法人、NPO法人による運営を想定
- ・介護や障害福祉の施設を併設し、地域のケア提供の拠点に
- ・既存の介護施設を改修。地方創生の交付金で支援



遺言作成 PC、スマホで 法制審部会が試案 自筆見直しへ

自筆を原則とする遺言の見直しを議論する法制審議会（法相の諮問機関）の部会が7月15日、中間試案を取りまとめた。パソコンやスマートフォンで作成できる「デジタル遺言」創設の複数案を提示。相続への関心が高まる中、電子機器の活用を進める。意見公募を経て要綱案をまとめ、法務省は早ければ来年の通常国会で民法改正案の提出を目指す。

(R7.7.16 静岡新聞より)

現行の遺言制度は、公証人が関わる「公正証書遺言」と、自ら作成する「自筆証書遺言」が主に利用されている。自筆は公証人に依頼するより大幅に費用を抑えられる利点があるものの、本文を全て自分で記す必要がある。手書きの機会が減る中で、利用者の負担の重さが指摘されてきた。

部会が示したのは大きく分けて3案。電子機器で作成した上で ①本人が内容を朗読した様子を録音や録画で記録 ②データを公的機関で保管 ③プリントアウトするなどした書面を公的機関で保管とした。

偽造や変造を防止し本人による作成を裏付けるため、朗読す

る姿を録音・録画した際に2人以上の証人が映るようにする案や、電子署名を活用する案を提示。保管手続き時に、本人が職員の面前やウェブ会議システムで朗読する案を挙げた。公的機関は法務局を想定する。

特別な状況下で作成できる遺言も見直す。病気や事故で生命が危ぶまれる時の「死亡危急時遺言」は3人以上の立ち会いが必要だったが、作成過程を録音・録画することで済む証人1人で済む規定を追加。2人以上の立ち会いを要した「船舶遭難者遺言」にも、同様の方式を加える。

現行の自筆遺言も維持しつつ、押印を不要とすかどうかは、引き続き検討するとした。

遺言ルール見直しのイメージ



遺言 死後に財産を誰にどういった割り振りで相続させるかや、相続人以外への遺贈の意思を示す書類。法定相続よりも優先される。自筆証書遺言は2018年成立の改正民法で、財産目録に限りパソコンでの作成が可能になった。実際の相続手続きの前には、家裁で内容などを確認する「検認」が必要。司法統計によると、24年の検認件数は2万3436件。公証人が関わる公正証書遺言の作成件数は昨年12万8378件。公正証書は今年10月にデジタル化され、オンラインでの作成も可能となる。

訪問入浴介護 維持難しく 県内事業所偏在、移動コスト増加 今後行けない地域出る



訪問入浴介護サービスを行なうスタッフ（沼津市）

車いすの利用者や寝たきりの人をはじめ、自力での入浴が難しい高齢者らの自宅に専用の車両で訪問し、移動式の浴槽を部屋まで持ち込んでサポートする「訪問入浴介護」。在宅の高齢者などにとって欠かせない支援だが、静岡県内では偏在する事業所や移動コスト増加の影響などにより、サービスの維持に苦慮する事業所が少なくない。要介護度の高い人々に対し、必要な取り組みをどう継続していくのが課題となっている。（R7.6.26 静岡新聞より引用）

訪問入浴介護を行なう事業所は県内35市町すべてにあるわけではない。4月1日時点で県が指定する58事業所のうち、14市町と浜松市天竜区にはひとつもないなど一部自治体に集中する。植松さんが訪問入浴介護を受ける

業界大手「アサヒサンクリーン」（静岡市葵区）の山内啓正静岡支店エリア長は「国は在宅介護を推進しているが、実際には施設に入所する人が増えている」と指摘する。遠方からの依頼も「基本的に断らない」（山内エリア長）方針だが、1日7軒程度は巡らないと事業として成り立ちにくいという。別の事業所がこれまで実施してきた川根本町でも新たにサービスの受け皿になったとした上で「訪問日を決めて効率的なルートで回っているが、今後行けない地域が出てくる可能性は否定できない」と明かす。

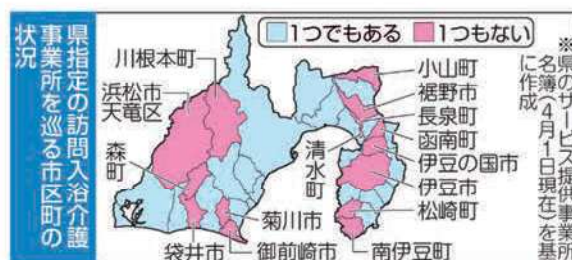
三島と沼津に事業所を構える「コスモスケアサービス」（沼津市）も以前は御殿場、伊豆の両市をカバーしていたが、現在はサービスの提供範囲から外した。志賀強統括部長は「観光シーズンの渋滞や冬の路面凍結もあるので難しい。山道を走るガソリン代の負担も大きい」とした上で、「1回あたりの介護報酬がもう少し上がってくれたら」と歯がゆそうに話した。

スタッフ不足、高齢化… 外国人材受け入れも視野

訪問入浴介護を実施する事業所では他の介護職と同様、スタッフの人手不足や高齢化などの課題も抱えていて、国が4月に制度変更した外国人材の活用も視野に入れている。

全国で事業展開するアサヒサンクリーンでは、県内のスタッフは充足しているものの、都内など大都市部を中心に足りていない。訪問入浴事業部の藤ノ井貴史本部長は「採用する新卒の人数はここ数年、右肩下がり」と危機感を募らせる。コスモスケアサービスで訪問入浴を担うチームの平均年齢は52歳。体力が必要な作業も多いため若い世代の入社を期待するが、確保は困難という。

一方、訪問入浴介護などの訪問サービスは、必要な研修を行えば技能実習生や特定技能の外国人材も従事できるようになった。アサヒサンクリーンは「早ければ7月ごろから受け入れられたら」と準備を進める。コスモスケアサービスも検討中で「文化的な背景も考慮して施設での受け入れから始め、将来的には訪問系のサービスでの活用も視野に入れたい」としている。



グループホーム 複合施設内 浜松のNPO、28年開館へ

障害者交流拠点 中心街に シェアハウスや銭湯 一般も利用

障害者支援に取り組む認定NPO法人クリエイティブサポートレッツ（浜松市中央区）が、浜松市中心街の同区田町に知的障害者向けグループホームと、一般利用ができるシェアハウスなどを併設した複合施設の建設を計画していることが6月16日までに、同法人への取材でわかった。一般も利用できる銭湯、シェアキッチンなども備え、障害者が多様な人と交流する拠点にする。2028年4月の開館を目指す。（R7.6.17 静岡新聞より）

施設名は「たけし文化センター田町」。建設地は遠州鉄道第一通り駅から北西に約100メートルの駐車場。7階建てで、延べ床面積は約930平方メートル。



1階は交流スペース、2階は地域活動支援センターなどを備える。3～6階の各階にグループホームとシェアハウス、7階に銭湯を置く。各階に床の高さが異なるスキップフロアを導入し、上下階の交流を促進するつくりにする。

日本財団のみらいの福祉施設建築プロジェクトに採択され、約6億円の総工費のうち8割の助成を受ける。設計は県富士山世界遺産センター（富士宮市）などを手がけた建築家・坂茂氏の坂茂建築設計（東京都）が担う。

レッツは、18年に3階建ての重度知的障害者の活動拠点「たけし文化センター連尺町」を街中に開設。障害者と来訪者が交流する場を提供してきた。久保田 翠 理事長は「知的障害者の施設は郊外になりがちだが、街中は暮らしやすいことが分かった。さらに交流を促進したい」と話した。



複合施設の模型を前に計画を説明する久保田 翠 理事長（左）

学生、高齢者、バックパッカー …

にぎわい創出 期待

認定NPO法人クリエイティブサポートレッツが計画する複合施設は、多様な人材が集まる中心市街地のにぎわいの拠点としても期待される。

複合施設は障害者が共同生活を送るほか、シェアハウスやゲストハウス（簡易宿泊所）は学生、高齢者、バックパッカーや経済的困窮者などの利用を想定。共用スペースとなるシェアキッチンや銭湯は入居者以外にも安価に提供し、交流機会の創出を目指す。

レッツは地域の企業など40団体とネットワーク会議「浜松ちまた会議」をつくり、商業中心から福祉を軸にしたまちづくりを提案する。これまでにJR浜松駅前の松菱跡地を活用したアートプロジェクトや、音楽・スポーツを掛け合わせたイベントなどを開催。障害者を含めた新たな人間関係の構築を中心市街地で試みてきた。

2022年には障害に関係なく誰もが立ち寄れる「ちまた公民館」をオープン。複合施設の建設予定地から北東に約80メートルのビルの1階に入り、障害者を支援する地域活動支援センターを運営しながら、市民の交流を後押ししている。



ちょっと一息…

朝食は、1日に必要なエネルギーや栄養素を補給するために欠かせません。朝食を取っている生徒は学力や体力が高いことも報告されています。食欲や時間がないなどの理由で、朝食を取らない方や飲み物や単品だけになる方もいるでしょう。栄養素をどれだけ摂取できるかはメニューによって異なりますので、内容の工夫も大切です。

（R6.3.4 静岡新聞より）

栄養バランスを良くするポイントは、いろいろな食品を組み合わせること。主食（ご飯やパンなど）、主菜（卵やハム、ソーセージなど）、副菜（ミニトマトやキュウリ、ブロッコリーなど）、牛乳・乳製品（ヨーグルト、チーズなど）、果物（バナナやミカンなど）を組み合わせましょう。

男子大学生を対象にわれわれが行なった研究では、朝食にかけられる準備時間は10分程度、費用は200～300円程度という結果でした。

例えば「卵がけご飯にインスタントみそ汁、ミニトマト、ヨーグルト、果物の代わりのオレンジジュース」や、「食パンの上にハムとスライスチーズを載せて焼き、冷凍ブロッコリーをレンジで温めて添え、バナナと牛乳をプラス」ですと、おおよそ



の時間と価格になります。

加熱調理が面倒なら、ロールパンにハムとチーズを挟んで食べてもよいです。キュウリやレタスなども添えるとロールサンドの完成です。ご飯メニューの際は、さけフレークを合わせ、豆腐にキムチを載せて食べるのも手軽な方法です。

食欲や時間がなくあまり食べられない方は、パンと牛乳などそのまま食べることが出来る食品に、主菜や副菜、果物のいず

れかを1品足すと、栄養価が高くなります。菓子パンは、脂質や糖質の取り過ぎにつながりますのでお勧めできません。まずは簡単にできそうな内容からスタートして、自分のオリジナルメニューを作れるとよいですね。

（保井智香子・立命館大学 教授）



＼ あなたも他人ごとではない！ ／

実は身近なゴミ屋敷、大家さんの苦悩… JIDが明渡しをサポート



Before



After



【詳細】

- ・京都府 アパート
- ・契約者 50代(女性)
- ・契約年数 約15年
- ・月額賃料等 55,000円

【滞納発生からのコスト】

行動コスト(電話140回、訪問20回) **233,000円**
残置物撤去・廃棄費用 **3,487,220円**

トータル 3,720,220円

滞納発生の報告を受けたが、契約者様と電話が繋がらず、現地訪問したところゴミ屋敷であることが判明しました。全室がゴミで埋め尽くされ、玄関からも溢れており、近隣住民や大家さんもお困りでした。契約者様はご子息様と狭いスペースで生活している状況でした。市役所を交えた話し合いの末、転居を決定。水漏れで玄関の床が腐敗して抜け落ちており、ゴミの撤去は難航しました。最終的に 5 日間で 2t トラック 15 台分の撤去作業が完了し明渡しとなりました。



このようなケースでは、保証会社によって残置物撤去費用に制限がある場合がありますため、事前に保証内容を確認しましょう。

オーナー様
ご自身で対応すると
これだけの
コストがかかります！



マンガでわかる
JIDの賃貸保証！



(こちらの QR からご覧ください！)



昨今は、賃貸保証サービスを利用した入居スタイルが主流になっておりますが、保証会社によって提供内容に違いがありますので注意が必要です。万が一のトラブルの時、保証会社の真価が問われます！

JID 日本賃貸保証株式会社 SHIZUOKA Office
〒420-0857 静岡県静岡市葵区御幸町 11-10 第一生命静岡鉄道ビルディング 4 階

☎054-275-3411



JID は今年 30 周年！

JID 日本賃貸保証は、創業 30 周年を迎えました。多くのお客様に支えられ、この節目を迎えられたこと、心より感謝申し上げます。

JID は本社がある千葉県木更津市の活性化を目指し、木更津駅前地区にレジデンス一体型本社ビルを建設、今年 5 月に本社機能を移転しました。創業 30 周年を機に、JID は新本社を拠点として、賃貸保証サービスのさらなる向上に邁進してまいります。

JID 日本賃貸保証株式会社



THE RejuvePort KISARAZU
千葉県木更津市中央 3-4-23



「リジェーブポート・木更津」の
パンフレットはこちらから▼



令和7年度 宅建士資格試験 受験申込受付結果

申込者数は、6,252名

令和7年度の宅建士資格試験の申込みは、郵送受付とインターネット受付の併用で行われ、前年度(6,260名)とほぼ同数の申込みになった。

試験会場	受験申込書の受付数 () は講習修了者で内数						前年度 受付数	増減率 (%)
	7/1 ～7	7/8 ～14	7/15 ～21	7/22 ～28	7/29 ～31	合 計		
プラサヴェルデ	273	113	38	68	73	565	534	+5.8
	(42)	(42)	(36)	(68)	(73)	(261)	(227)	
キラメッセぬまづ	141	231	242	286	377	1,277	1,321	-3.3
グランシップ	358	291	231	270	92	1,242	1,220	+1.8
	(52)	(57)	(49)	(138)	(88)	(384)	(360)	
科学技術高校	85	64	34	134	367	684	900	-24.0
静岡産業大学 藤枝キャンパス	95	66	49	89	165	464	472	-1.7
ホテルクラウンパレス浜松	234	148	63	0	0	445	449	-0.9
アクトシティ浜松 展示イベントホール	147	126	182	326	321	1,102	1,102	0
アクトシティ浜松 コンgresセンター	229	123	41	75	5	473	262	+80.5
	(74)	(63)	(39)	(75)	(1)	(252)	(262)	-3.8
合 計	1,562	1,162	880	1,248	1,400	6,252	6,260	-0.1
	(168)	(162)	(124)	(281)	(162)	(897)	(849)	

〈郵送申込率 8% インターネット申込率 92%〉

願書受付期間： 7/1～7/15 7/1～7/31

※令和6年度より郵送受付期間が短縮され、インターネット受付期間が延長されています。また、静岡県では、県外申込者も受け入れています。

●アクトシティ浜松 コンgresセンターは、昨年度のアクトシティ浜松 研修交流センターと比較

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
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

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
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。

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
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。

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話料も含まれます)。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/

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

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。
夢おいプラザ浜松・磐田は土日と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) (夢おいプラザ磐田)
053-401-2261 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

〈静岡ろうきん〉

Web完結ローン

24時間いつでも



Webで完結!
スマホでいつでも
お申込み!

申込み中だから

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

Web完結ローン
取扱商品一覧

オートローン 教育ローン ライフローン

無担保住宅ローン 無担保住宅ローン^{元金お}25

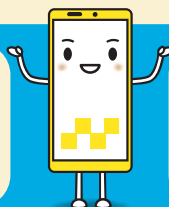
福祉ローン 子育て応援ローン カードローン「マイプラン」

※カードローン「マイプラン」のお申込み限度額は100万円まで

お申込み手続き等
の詳細はこちら



https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/webloan_sougou/



ローンの借入金額や利用可否を
事前に確認されたい場合は
インターネットローン仮申込みをご利用ください。>>>



インターネットローン仮申込みはこちら

<https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/entry/>

ご注意事項

●お申込みいただける方／静岡県内にお勤めまたはお住まいの方(勤務先の労働組合・互助会等が〈静岡ろうきん〉の会員の場合は、県外からのお申込みも可能)／満18歳以上(カードローンは満20歳以上)満65歳未満の安定・継続した収入のある方／当金庫所定の保証機関の保証が受けられる方。●保証人・担保は原則不要です。●事業資金・投機資金・負債整理資金にはご利用いただけません。●各商品の詳細説明は当金庫ホームページをご確認ください。●審査の状況によってご来店が必要となる場合がございます。●諸条件によりご希望にそえない場合がございます。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

平日 9:00~18:00 フリーダイヤル
0120-609-123
▶音声ガイダンス番号「3」を選択ください

〈静岡ろうきん〉
ホームページ
静岡ろうきん 検索



〈ろうきん〉は地域のために活動する団体へ
皆様のご利用に応じた寄付を行っています。

「葦山城跡」史跡指定へ

原爆ドームは「特別史跡」 文化審答申

国の文化審議会は6月20日、原爆ドーム（広島市）を特別史跡にするよう文部科学相に答申した。戦後80年を迎える中、「被爆遺構の中で象徴的存在」と評価し、保護を強化する必要があると判断した。この他に県内では、伊豆の国市の「葦山城跡附（つきたり）付（つけ）城（じろ）跡」を国史跡に、また静岡市駿河区の国指定史跡「片山廃寺跡」は名称を「駿河国分寺跡」に変更し史跡範囲を拡大、加えて登録記念物として静岡市葵区の料亭「浮月楼」の庭園を答申した。

（R7.6.21 静岡新聞ほかより引用）

原爆ドーム（広島市）

被爆遺構の「象徴的存在」

原爆ドームは1915年に建てられ、ドーム部分に鉄骨を用いたレンガと鉄筋コンクリート造りの3階建てで、正面中央階段室が5階建ての構造。33年に「広島県産業奨励館」と改称された。米軍が45年8月6日に投下した原爆の爆心地から北西約160メートルに位置し、建物内にいた約30人は全員即死したが、奇跡的に倒壊を免れた。

95年に国史跡に指定、96年には世界文化遺産に登録された。広島市は今年3月、特別史跡に向け、保存整備に関する報告書をまとめていた。文化審は「人類史上初めて投下された原爆の惨禍を示す」と指摘した。



葦山城跡附付城跡（伊豆の国市）

北条早雲が築いた本拠



葦山城跡（伊豆の国市）は、15世紀末ごろに小田原北条氏の祖である伊勢宗瑞（北条早雲）が伊豆国の本拠として築き、後に北条領国西側の拠点となった城郭跡。周囲には1590年に豊臣秀吉が葦山城攻略時に築いた付城跡（攻め手の陣地）が現存し、当時の戦闘状況が判明する重要な遺跡と評価された。

宗瑞は伊豆に進出した後、葦山城を生涯の「居城」として使用した。宗瑞の没後、拠点は小田原へ移るが、領地の西側を守る重要な城郭として、駿河今川氏や甲斐武田氏との軍事緊張があるたびに改修が行われ、発掘調査では城郭の大規模改修を示す堀跡などが確認されている。秀吉による葦山城攻めの際には約3カ月の籠城戦が行われた。豊臣軍の付城跡は葦山城跡の周囲の丘陵部に五つ、良好な状態で残っている。低地部にもひとつあったとされている。

今回の指定箇所は葦山城跡の本城部（籠城山）と要害部（天ヶ岳）、付城跡のうち追越山付城跡。山下正行 伊豆の国市長は「市制20周年を飾るうれしいニュース。今後も市民や関係団体し協力し、保存と活用に努める」とコメントした。

駿河国分寺跡（静岡市駿河区）

名称変更 範囲追加

駿河国分寺跡（静岡市駿河区）は1965年に「片山廃寺跡」として史跡指定された。当時は豪族の氏寺説と見解が分かれていたが、近年、国分寺説が確実となったことを受け改称した。併せて伽藍（がらん）の南西隅に当たる土地を史跡に追加指定した。平城京とよく似た瓦、大勢の僧侶が住める僧坊があることなどから、741年の聖武天皇の詔により、全国60カ所以上に建てられた国分寺のひとつであることが分かったという。市によると、駿河国分寺は10世紀後半に焼失したという。



浮月楼庭園（静岡市葵区）

登録記念物（名勝地）



静岡市葵区の料亭「浮月楼」にある庭園は明治初期、元將軍徳川慶喜が大政奉還後に過ごした邸宅の園池を基に造られた。東西約40メートル、南北約25メートル、広さ約4700平方メートルの池泉回遊式で橋や舞台、茶室をしつらえ、梅や桜、紅葉など四季折々の花木をめぐることができる。

静岡大火や静岡空襲に遭いながらも慶喜時代の造園文化を今に伝える。庭園西側の木造2階建て「明輝館」は今年3月、登録有形文化財の答申を受けた。

移住促進 3行連携本格化

静岡銀行・山梨中央銀行・八十二銀行

就業支援や専用住宅ローン

3県の魅力 国内外に発信

包括業務提携(アライアンス)を結ぶ静岡銀行と山梨中央銀行、八十二銀行は7月、各行が地盤とする静岡・山梨・長野の3県における移住促進プロジェクトを本格始動させる。移住者が抱える仕事、住居、コミュニティの不安解消に向け、地域企業とのマッチングや専用ローンなどで3行が連携する。アライアンスのロゴも策定し、3県の魅力発信を強化して首都圏を中心に人を呼び込む。

住宅や産業支援などの総合型リノベーションプラットフォームを運営する「リノベル」(東京)と協業し、移住者と地域企業をつなぐ「人財マッチング事業」に乗り出す。建築・不動産業に特化した同社の人材紹介システムを活用し、首都圏の求職者情報を共有。3行が持つ地域企業の求人情報と照合させ、移住者の就業支援を通じて定住人口の



タクシー事業者が運行管理し、一般ドライバーが自家用車で客を運ぶ「日本版ライドシェア」が昨年4月に解禁され、1年が過ぎた。導入は全都道府県に広がり、公共交通を支える重要インフラに育ちつつある。一方、IT企業などタクシー事業者以外の参入を認める全面解禁には、なお慎重な意見が目立つ。

自家用車を使って有料で客を運ぶライドシェアは、日本では「白タク行為」として原則禁止されてきた。現在はタクシー事業者が主体となり、安全管理や事故対応の責任を負う日本版と、タクシー事業者のサービス提供が困難な場合に自治体やNPOが実施する「公共ライドシェア」に限定して認められている。地方の「交通空白」解消や、インバウンド(訪日客)需要の増加に伴う観光の足の充実が狙いだ。人口減少が続く地域は、公共交通の運転手の人件費を賄うのが困難になり、自治体が赤字を穴埋めせざるを得ない状況に陥っている。路線バスは2013年から22年度に約1万3000キロ超が廃止された。鉄道の廃線も各地



富士山・アルプスアライアンス

Mt. Fuji Alps Alliance

増加と人手不足解消を図る。今後、他の職種にも拡大させる方針。

3行合同の移住者向け住宅ローンも開発し、7月1日に取り扱いを開始。借入れから最大5年間の元金返済を猶予し、新生活が落ち着くまでの負担を抑える。職場の勤続年数を審査要件に加えず、転居に伴い転職しても利用可能。一定期間後に住宅を取得するケースも想定し、対象を希望者、直近3年間以内の移住者とした。

移住促進と街づくりの連携も見据え、情報発信を強化する。制定したロゴは富士山と日本アルプスをモチーフとし、静岡銀行の担当者は「首都圏との近接性、自然、産業など共通した3県の魅力を国内外に伝えていく」と意気込む。

(R7.6.28 静岡新聞より)

ライドシェア導入

地方の「交通空白」解消期待も
全面解禁には慎重意見

で進み、対応は待ったなしだ。

国土交通省によると、昨年末時点で1741市区町村のう



ち約1000でライドシェアを導入済みだ。タクシー事業者に加えて、バス・鉄道事業者を対象に参入要件を緩和することも検討しており、今後さらに拡大しそうだ。日本版は地域と時間帯、台数を限定しているが、大阪・関西万博中の大阪市では規制緩和し、24時間体制で運行している。

全面解禁について政府は、運行の安全性確保や事故が起きた際の対応、ドライバーの適切な労働条件確保などを理由に後ろ向きだ。許可された運行時間帯が限定的で、一般のドライバーが働きにくく、担い手が集まらないとの指摘もある。

(R7.6.22 静岡新聞より)

源頼朝&曾我兄弟がキャラ化 スタンプラリー 史跡巡りグッズゲット

富士市 若い世代へ「歴史を身近に」

富士市は7月28日から、源頼朝と曾我兄弟（十郎祐成、五郎時致）ゆかりの市内21カ所の史跡を巡るデジタルスタンプラリーを実施する。若い世代が歴史を身近に感じられるよう、人気イラストレーターのシラノ氏に依頼して3人をキャラクター化した。



曾我十郎祐成

源 頼朝

曾我五郎時致

静岡県公式観光アプリ「TIPS」を使い、史跡付近を訪れたらキーワードを答えてスタンプを取得する。2個集めると、キャラクターが描かれた缶バッジ（全3種）、10個でクリアファイルがもらえる。市内各地に散らばる史跡を効率よく回れるよう、モデルコースも設定した。来年3月1日まで。参加無料。同市には富士川の戦いや富士の巻狩り、日本三大あだ討ちの一つとして知られる「曾我兄弟のあだ討ち」などにまつわる史跡が数多く残っている。「市長への手紙」として、高校生から寄せられた「史跡を人気ゲームコンテンツの活用で活性化させたい」との提案を基に企画したという。（R7.7.11 静岡新聞より）

コストコ、静岡市駿河区に出店へ

東名日本平スマートIC南側
土地組合、法人と協議

静岡市駿河区の東名高速道路・日本平久能山スマートインターチェンジ(SIC)南側の大規模開発を巡り、米国系会員制大型スーパー「コストコ」の出店に向けた地権者の宮川・水士地区画整理組合と運営法人側との協議が最終段階に入ったことが7月18日、分かった。2029年までの出店を視野に、詳細な立地場所や土地取得を巡る条件などを詰める。関係者によると、コストコ側は出店の条件として、駐車場も含めて敷地6万平方メートル程度、売り場面積1万平方メートル超を求めているという。

組合は7月19日に開いた地権者の代表者が集まる組合総代会で、コストコの出店を踏まえ、仮換地指定など今後事業計画変更の可能性があることを説明した模様。コストコ側が求める規模の区画は現在の土地利用計画になく、SIC出入口西側での受け入れを視野に計画変更を検討している。

同組合は24年6月より、より集客力の高い施設を誘致するため、1万2千平方メートルの売り場面積を実現できるよう難波静岡市長に土地利用の規制緩和を要望した。市長が前向きな考え方を示したことをきっかけに事業者からの引き合いが増え、以前から同地区への出店に関心を示していたコストコ側との協議が進展したという。

静岡市は今年1月、同地区で延べ床面積2万平方メートル、売り場面積1万2千メートルの大規模集客施設を立地できるよう審



コストコが出店に向けて地権者組織と協議していることが分かった
東名高速道路・日本平久能山SIC南側用地（静岡市駿河区）

査基準と条例指針を改定した。難波市長は2月の定例記者会見で具体的な出店店舗については言及を避けたものの、「宝のような立地を最大限有効活用するため公共投資を加速し、4年以内に立地できるようにしたい」と意欲を示していた。

店舗を運営するコストコホールセールジャパン（本社・千葉県木更津市）の広報担当者は18日までの取材に「日本全国で出店候補地を探している。計画・検討中の案件に関して情報をお伝えすることはできかねる」と答えた。

（R7.7.19 静岡新聞より引用）

岳南電車 存続へ ふるさと納税活用 夜景電車切符やバッジ 返礼品拡充 富士市 応援事業を追加

富士市は2025年度、ふるさと納税の中でもあらかじめ使い道を示す「特定事業への寄付」に、岳南電車（同市）の応援事業を追加した。合わせて、岳南電車関連の返礼品を9種類に拡充。効果的に財源を確保し、公共交通機関であり市のシンボルとして観光振興にも貢献する地方鉄道の維持存続を図る。（R7.7.12 静岡新聞より）

返礼品には、沿線の工場の明かりが幻想的な光景を織りなす名物企画「夜景電車」の乗車券を加えた。体験型のメニューで納税者に来訪を促し、市の魅力を肌で感じてもらう狙い。このほか車両のイラストが描かれた手ぬぐいや缶バッジなども用意した。

これまで岳南電車に関する返礼品は、市特産のほうじ



昨年、岳南電車が特別運行した「夜景電車」(左)＝岳南原田駅

茶を使ったオリジナルカレーと茶葉のセットのみだった。新たなメニューは既に全国の鉄道ファンから反響があり、市が設定する「特定事業」の中では比較的ハイペースで寄付を集めているという。

岳南電車は市東部の全長9.2キロ区間を結ぶ。貨物輸送の低迷や廃止、沿線人口の減少などで経営が厳しく、市が04年度から公的支援を行なっている。

茶業再興へ 企業組合設立 移住者や元製茶問屋ら協力 新商品開発、認証取得後押し

2024年の茶生産統計で、荒茶生産量の首位を鹿児島県に明け渡した本県茶業の再興へ。静岡茶に魅せられた移住者や元製茶問屋らがこのほど、茶の新商品開発や安全認証取得を後押しする企業組合「静岡 MUGEN」を設立した。異業種が手を取り合い、専門知識を駆使した提案活動で茶の未来を切り開こうと、事業者支援に力を入れている。（R7.7.17 静岡新聞より）

「茶畑と海や山が共存する風景は壮観だった」。同組合の井上晴久代表(51)は趣味のツーリングで初めて訪れた牧之原台地の印象をこう振り返る。豊かな自然の中で息づく茶産業に魅了され、22年に妻と埼玉県から島田市へ移住。自動車や家具開発の工業デザイナー経験を生かすべく、同市産業支援センター「おびサポ」に登録し、同センターコーディネーターで元食品会社開発部長の九島祥弘さん(64)に茶業活性化への熱意を伝えて相談した。九島さんの紹介でかつて同市で製茶問屋を営んでいた青島光俊さん(59)と意気投合し、信用強化と相互扶助の考えから6月に企業組合を



茶畑に囲まれた自宅兼事務所で行合をする井上代表(中央)ら企業組合「静岡 MUGEN」のメンバー(島田市)

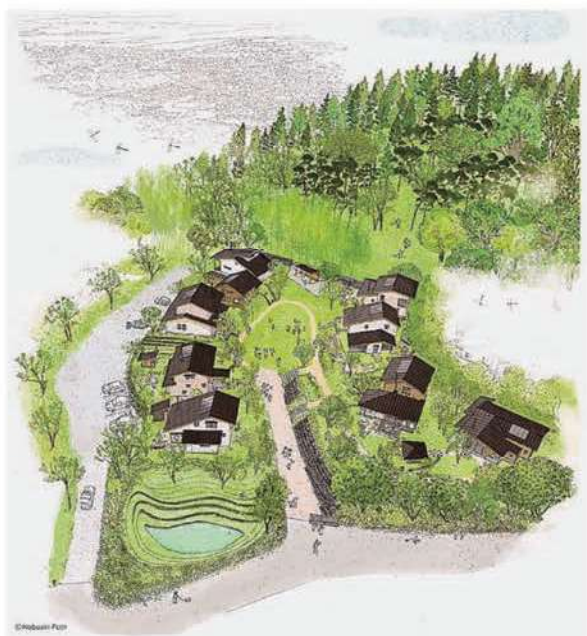
立ち上げた。

具体的な業務は、茶生産者らの経営課題を吸い上げ、各自の強みであるデザイン力や人脈、経験値を生かし、新商品案やブランディング、ISO(国際標準化機構)や HACCP(総合衛生管理製造過程)などの認証取得をサポートする。井上代表は、既に志太榛原地域を中心に20社以上から相談があると明かし、「抗菌作用が強い茶は電車のつり革やシート、医療用素材など工業製品にも活用できる。静岡茶の可能性は無限。多角的な視点から持続可能な茶作りに貢献していきたい」と強調する。

里山の麓で住宅地開発

県内8工務店 連携

袋井 豊かな自然・首都圏にPR



遠州田園住宅協同組合が袋井市宇刈で計画する住宅地のイメージ



計画地を視察する見学者（袋井市宇刈）

県内の8工務店が連携し、袋井市宇刈の里山の麓に自然豊かな住宅地の開発を進めている。自然や隣近所とつながりの深い暮らしを求める首都圏の共働き世帯などの需要があるとみて、来年5月ごろの入居開始を目指している。

(R7.7.9 静岡新聞より)

JR袋井駅から北に約6キロに位置する里山の麓約9千平方メートルのエリアに9軒の一戸建てを建築し、中央に共有広場を設ける。9軒の各宅地面積は200～290平方メートル。島田、袋井、御前崎、浜松などの工務店が遠州田園住宅協同組合（浜松市中央区）を設立して進めている。

竹林や広葉樹が茂る里山では、住民が約束ごとを決めてタケノコ掘りを楽しんだり、ツリーハウスを造ったりすることを想定する。共有の散歩道や調整池なども整備し、敷地内は歩車分離にするという。

一般社団法人 町の工務店ネット（同区）の代表理事で、遠州田園住宅協同組合長の小池一三さん（79）が主導し、景観をデザインするランドスケープアーキテクトと呼ばれる専門家も携わる。参画する入政建築（同区）の新野恵一社長（39）は「自然とともに暮らす考えに基づいた開発に共感した。1社ではできない取り組みで、集客面でもメリットがある」と話す。

各工務店が天竜材などで長期優良住宅を建て、販売価格は5850万～6850万円を見込む。首都圏の新築マンションの平均価格が9千万円以上に高騰する中、小池さんは土地の広さや自然環境に競争力があると指摘。「自らコミュニティをつくるか考えに賛同できる人に住んでもらい、入居後にこそ魅力が高まるエリアになるよう道筋を付けた」と語る。

6月中旬に開いた見学会には、地元や首都圏などからの約20人に加え、関心を寄せる県外の工務店経営者も訪れた。埼玉県から移住を検討しているという会社員 新原美紀さん（34）＝静岡市葵区出身＝は、夫婦共働きで2人を子育て中。「自然や地域とともに面白い生活が送れそう」と話した。

科博発の巡回展

清水港で「和食展」

県 10月から 茶や海産物など発信

県は10月から静岡市の清水港で特別展「和食展しずおか」を催す。和食が国連教育科学文化機関（ユネスコ）の無形文化遺産に登録されてから10年を記念し、東京発で全国を巡回展示している。茶や海産物など静岡ならではの展示も用意し、試食や試飲も通じて魅力を発信する。

10月11日から12月14日まで清水マリニビルとフェルケール博物館で開く。前売り券は大人1300円とし、当日券は1500円。子供はそれぞれ500円と600円とする。市内の美術館や書店で販売しており、電子チケットは8月上旬から売り出す。

特別展「和食～日本の自然、人々の知恵～」は、2023年10月に国立科学博物館（東京・上野）で始まった。その後山形県や愛知県などを巡り、静岡県は8カ所目になる。試飲・試食ではお茶や日本酒、卵焼きなどをふるまう予定。地域ごとの静岡の特産品と料理などを学べるパネルなども用意する。

(R7.7.16 日本経済新聞より)



藤田昭一 副会長 が「国土交通大臣表彰」を受賞



令和7年度の建設事業関係功労者表彰(7月10日)において、藤田昭一氏(副会長:当協会推薦)が国土交通大臣表彰を受賞しました。これは、永年にわたり不動産業に従事し、社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠にありがとうございます。



本部活動概要

令和7年6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)
〃	名古屋	中部圏流通機構 理事会・中部地区連絡会	
5日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者55名)
9日	本 部	苦情解決業務委員会	
10日	全 国	取引士資格試験事務説明会 (Web)	
11日	全 国	全宅管理 事業説明・意見交換会 (Web)	
12日	本 部	月例法律相談	(来館相談1件)
13日	本 部	正副会長会	
〃	静 岡	県建築士会 総会	
16日	本 部	第1回 人材育成委員会・3支部長打合せ	
17日	名古屋	東海不動産公取協 定時総会	
19日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者73名)
20日	名古屋	中部圏流通機構 定時総会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
25日	静 岡	静岡県労働金庫 通常総会	
30日	本 部	正副会長会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談15件、電話相談235件)
Webシステムによる取引士法定講習 (6月分)			(受講者46名)

令和7年7月	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
2日	本 部	第7回 総務財政委員会	
3日	本 部	月例法律相談	(来館相談2件)
4日	静 岡	県国土利用計画審議会	
5日	静 岡	静岡市空き家ワンストップ相談会	
9日	本 部	正副会長会、要望事項 選定会議	
10日	静 岡	専門事業者団体連絡協議会	
11日	本 部	第2回 人材育成委員会	
〃	〃	レディス部会 代表者会議	
14日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	〃	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	
15日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者75名)
〃	本 部	第1回 会計帳票検査	
17日	本 部	第2回 初級実務研修会	(受講者43名)
18日	本 部	第7回 情報提供委員会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	静 岡	県防犯まちづくり県民会議総会	
24日	本 部	第2回 地域活性化委員会	
28日	本 部	役職員研修会 (ハラスメント対策、改正公益認定法)	(Web併用)
29日	本 部	苦情解決業務委員会	
30日	本 部	第2回 会務運営協議会	
〃	静 岡	県献血推進大会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談7件、電話相談237件)
Webシステムによる取引士法定講習 (7月分)			(受講者44名)

宅建ローン等の実績

▶2025年5月(5/1~5/31)

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	38	31	40	—	109件
		金額	28億2,466万円（土地1、新築戸建72、中古戸建28、中古マンション8）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	4	0	—	4件
		金額	1億8,300万円（土地購入新築1、新築戸建2、中古戸建1）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	0	1	2件
		金額	5,170万円（新築戸建1、中古戸建1）				

▶2025年6月(6/1~6/30)

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	32	45	62	—	139件
		金額	44億944万円（新築戸建111、中古戸建22、中古マンション6）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	—	10件
		金額	2億7,547万円（土地購入新築1、新築戸建4、中古戸建5）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	1	0	1	2件
		金額	3.520万円（新築戸建1、中古戸建1）				



2026年版 業務手帳 のご購入方法について

下記要領により、各自お求めください。

全宅連 REAL PARTNER Diary 2026 (リアルパートナー・ダイアリー)

全宅連(<https://www.zentaku.or.jp>) → 出版物のご案内 → 不動産手帳

- 販売時期 ▶ 11月中旬より発送開始(申込受付10月頃開始)
 申込方法 ▶ ホームページ内にある「申込書」を記入してFAX送信
 支払方法 ▶ 事前 銀行振込み 又は 代引き(送料、手数料は購入者負担)
 問合せ先 ▶ 株式会社 文寿堂(ぶんじゅどう = 製作・販売委託会社)
 Tel: 03(3948)6631 FAX: 03(3948)6635



販売価格などの詳細については、各ホームページにてご確認ください。(画像は、いずれも2025年版)



(株)住宅新報 不動産日記

(株)住宅新報(<https://www.jutaku-s.com>) → 出版物 → 不動産日記

- 販売時期 ▶ 11月中旬より発送開始(発売日11月頃)
 申込方法 ▶ ホームページ内の「ご注文 フォーム」より申し込み
 支払方法 ▶ 事前 銀行振込のみ(送料、手数料は購入者負担)
 問合せ先 ▶ 株式会社 住宅新報(じゅうたくしんぼう)
 ホームページ内の「お問い合わせ フォーム」より問合せ

2025年度 県内木造建物 標準的建築費を改定

『既存住宅 価格査定計算システム』を使用する際に必要な県内標準的建築費を、右のとおり改定しました。建物価格査定を行う際の参考としてご利用下さい。
 (注)標準的な外構工事費、消費税を含まない。



地域	昨年度 坪単価(㎡単価)		今年度アンケート 坪単価(㎡単価)
東部 (下田・伊東・熱海)	699,000 (211,450)	6.58% UP	745,000 (225,360)
東部 (上記の地域以外)	675,000 (204,190)	12.59% UP	760,000 (229,900)
中部	702,000 (212,360)	5.98% UP	744,000 (225,060)
西部	764,000 (231,110)	8.64% UP	830,000 (251,080)



(公社)静岡県宅地建物取引業協会 レディス部会 主催



吉松 こころ氏 講演会 民泊市場の最前線！

— 外国人受け入れの課題と未来展望 —

参加無料

10月7日(火)

13:00 開場

13:30 開演

プロフィール

不動産業界における多彩な経験と深い知識を持つ不動産ジャーナリスト。全国賃貸住宅新聞社での豊富な取材経験を経て、不動産業界のトレンドをリードする。退職後の世界一周旅行で国際的な不動産市場の動向を肌で感じ、その経験を生かしてHello Newsを設立。現在は、「Owner's Way」編集長として、また月刊文藝春秋、週刊新潮、週刊アエラでの執筆活動を通じて、不動産業界の最前線で活躍。22回の引越経験とシェアハウスや民泊での生活から得た実践的な知見には高い価値がある。

定員

50名 申込先着順 参加無料

Zoomによるオンライン受講も可能

申込締切：2025年9月30日(火)

- ・講演会の開催を延期もしくは中止させていただく場合がございますことをご了承ください。
- ・ご来場の際は、発熱や咳などの症状・感染の疑いがある方は参加をご遠慮ください。
- ・講演会での録音・録画・写真撮影等はご遠慮ください。

会場

三島市民文化会館 3階 大会議室

静岡県三島市一番町20-5

(JR東海道線 三島駅南口より徒歩5分)

申込方法

- A** 会場での受講を希望される方は下記【受講申込書】をご記入後、FAXにてお申込み下さい。
- B** Zoom受講を希望される方は、協会ホームページ内の講演会申込フォームよりお申込み下さい。複数名でのご参加の場合は、それぞれお申込み下さい。

◆開催日数日前に当日必要なURL等をメールアドレスに送付します。



〔協会HP〕<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>

お問合せ先

(公社)静岡県宅地建物取引業協会
〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16
☎：054-246-1511

A：会場での受講

【受講申込書】

FAX番号 054-245-9730

商号

所在地
(住所)

※会員の方は記入 所属支部： 東部 ・ 中部 ・ 西部

お名前

連絡先

TEL
FAX

- ※ お申込書1枚につき1名様まで。複数名でのご参加の場合は、お手数ですが申込書をコピーして人数分お送りください。
- ※ 定員を超えた場合のみ連絡させていただきます。
- ※ お申込み頂いた個人情報は、当講演会の運営・統計のためにのみ使用し、第三者に提供することはありません。