

(毎月発行)

2019年(平成31年)4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)

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

宅建しずおか



「スマイミー静岡」情報 ……2

スマイミー静岡での「会社情報」編集の仕方

平成30年：新設住宅着工統計 ……4

県内住宅着工戸数は23,405戸、前年比0.1%の増加

Topics ……6

団地再生～注目を集める「高島平」の取り組み 他

取引(賃貸)紛争の事例と解決 ……10

媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったとする賃借人による損害金の支払請求

取引(売買)紛争の事例と解決 ……11

元付業者の誠実義務違反や暴言を否定し説明義務違反に対する慰謝料のみを認めた事例

「簡単便利」な事務処理 ……12

賃貸物件の火災保険は「宅建ファミリー共済」におまかせ下さい！

Topics ……14

店舗、オフィス、自転車 ……シェアビジネス多様に 他

提携金融機関より ……18

静岡県労働金庫

社会福祉・奉仕活動 ……19

第4回 全国知的障害特別支援学校高等部「サッカー選手権」に協賛

Topics ……20

国庫入り遺産の総額が2017年度は約525億円

新築住宅供給事業者の皆様へ ……24

住宅瑕疵担保履行法 届出手続きのお知らせ

▲ いよいよキャンプシーズン(朝霧高原キャンプ場)

「Web 宅建だより」を配信しています！

宅建協会より様々なお役立ち情報をメールで受信できるようになります。

まずは、協会ホームページ(会員専用ページのSet up ボタンをクリック)よりメールアドレスを登録しましょう！

Vol.440



春爛漫の候、皆様におかれましては、ますますご繁盛のほどお喜び存じます。

昨今は、消費者が売買や賃貸借に関連して、依頼する不動産会社をインターネットで検索することも多くなってきております。物件広告を掲載している「不動産情報サイト」の会社ページを充実させて、営業に結び付けてみましょう。

本誌では、【スマイミー静岡】の会社情報のページについて解説いたします。

スマイミー静岡の会社情報のページの表示

【基本情報のみ入力されている場合】▼

会社名 連絡先	所在地 交通	営業時間	写真	詳細 表示
(株)静岡不動産サポートセンター 054-246-1337	静岡市東区東3丁目 東海運本線 静岡駅より 徒歩12分	9:00~17:00 定休日:土、日、祝、年末年始		詳細 表示

会社情報	
代表者名	代表 吉田 浩
住所	〒420-0839 静岡市東区東3丁目18-16 不動産会館
出庫	東海運本線 静岡駅より 徒歩12分
バス停	
電話番号	054-246-1337
FAX番号	054-246-2724
営業時間	9:00~17:00
定休日	土、日、祝、年末年始
HP	http://www.st-sc.co.jp/
E-Mail	
免許番号	不動産(2)第13131号
コメント	
加盟/代理店	

【消費者から見た場合】

商号・住所・電話番号などの基本情報は分かるが、一般消費者の目から見ると、どのような会社で、どういった分野（賃貸・売買・分譲）を得意としているのか不明なため、特別な事情のない限り、取り立てて声をかけようとは思わない。

【多くの情報を入力している場合】▼

会社名 連絡先	所在地 交通	営業時間	写真	詳細 表示
(株)静岡不動産サポートセンター 054-246-1337	静岡市東区東3丁目 東海運本線 静岡駅より 徒歩12分	9:00~17:00 定休日:土、日、祝、年末年始		詳細 表示

静岡市東区東3丁目18-16 不動産会館

会社情報	
代表者名	代表 吉田 浩
住所	〒420-0839 静岡市東区東3丁目18-16 不動産会館
出庫	東海運本線 静岡駅より 徒歩12分
バス停	
電話番号	054-246-1337
FAX番号	054-246-2724
営業時間	9:00~17:00
定休日	土、日、祝、年末年始
HP	http://www.st-sc.co.jp/
E-Mail	
免許番号	不動産(2)第13131号
コメント	＜サンプルPR＞ 静岡市東区東3丁目18-16 不動産会館を以て、土地建物の売買、空き家などを取り扱っています。査定依頼も無料にて承ります。地元密着、不動産でお困りの時はぜひご相談ください。
加盟/代理店	

外観写真など	

社員プロフィール	
宅建 建築士 宅地建物取引士登録番号: (静岡) 00000号 宅地建物取引士の資格を所有しています。休日には山に登っています。空き家問題で困っている方、お気軽にお声がけください。	宅建 建築士 ファイナンシャルプランナーの資格を所有しています。住まいのこと何でもご相談ください。解決を願っています。

会社一言PRは、不動産会社検索の一覧ページで、商号のすぐ下に表示され、消費者にワンポイントPRをすることが出来ます。

コメント欄に、どのような会社で、どのような得意分野があるのか紹介文を記入することで、消費者が声を掛けやすくなります。

事務所の写真が掲載されていると、消費者の安心感が増します。

社員のプロフィールや写真があると、親近感が湧きます。

①スマイミー静岡の会員ページにログインします。

②画面左端の【自社管理メニュー】を左クリック



③左クリック

TEL 054-246-1538



※基本情報は会員側では修正出来ません。
変更されている場合は、ヘルプデスクまで、お問い合わせください。

● 会名(漢字)、所在地、代表者、支店番号、TEL、FAX・・・各支店にて届出用紙を入手して下さい。

④各情報を登録します。
メールアドレス【お問い合わせ先1】は消費者からのお問い合わせに必要。【有効期限通知先】は広告掲載期限が近づいている物件を通知してくれますので、必ず入力するようにしましょう。

⑤ 入力が終わったら、左クリック

平成 30 年 新設住宅着工統計（H30.1.1～H30.12.31）



静岡県 建築住宅局 住まいづくり課が発表した平成 30 年の県内新設住宅着工戸数は、23,405 戸。前年比 0.1%増。戸数にして 28 戸増と、平成 29 年とほぼ同数となった。全国統計においては、前年比 2.3%減と 2 年連続の減少となった。

《地域別の動向》

地域別の着工戸数を前年比でみると、【東部地域】0.3%減、【中部地域】7.9%減、【西部地域】7.6%増となり、地域によって大きな差が出た。県下 43 市区町別では、17 市区町で増加、23 市区町で減少、3 町で同数となった。増加割合が一番多かったのは函南町で、前年の 144 戸から 222 戸へ 54.2%増、次いで磐田市 48.9%増、伊豆の国市 41.7%増、菊川市 36.6%増となった。（詳細は次ページ参照）

《利用関係別の動向》

利用関係別の着工戸数を前年比でみると、[持家] 0.9%減、[貸家] 4.9%減、[社宅] 19.8%減、[分譲住宅] 11.7%増となった。過去 10 年間の平均値と比べた場合、[持家]、[貸家]、[社宅]は昨年に引き続いて低い数値となっているが、[分譲住宅]は、過去 10 年間の平均値を上回っている。

《本年の見通し》

内閣府の月別経済報告(H31.2)によれば、「住宅建設の先行きについては、当面、横ばいで推移していくと見込まれる」となっている。消費税率の引き上げ時期が 2019 年 10 月に迫っているが、2014 年時の 3%UP に比べ、今回は 2%UP に留まるので、駆け込み需要も前年に比べると少ないと思われる。

■ 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〕

	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
総 数	↘ 26,946	↘ 25,314	↘ 25,023	↘ 24,722	↗ 28,002	↘ 24,497	↘ 24,052	↗ 24,951	↘ 23,377	↗ 23,405
利 用 関 係 別										
持 家	↘ 13,551	↗ 14,035	↗ 14,392	↘ 13,745	↗ 15,799	↘ 12,499	↗ 12,508	↘ 12,160	↘ 11,876	↘ 11,770
貸 家	↘ 10,632	↘ 8,340	↘ 6,825	↗ 7,472	↗ 8,314	↗ 8,371	↘ 7,408	↗ 8,563	↘ 7,506	↘ 7,154
社 宅	↘ 137	↗ 214	↘ 176	↘ 149	↗ 209	↗ 212	↘ 123	↗ 165	↘ 145	↘ 121
分譲住宅	↘ 2,626	↗ 2,725	↗ 3,630	↘ 3,356	↗ 3,680	↘ 3,415	↗ 4,013	↗ 4,063	↘ 3,850	↗ 4,360

■ 平成30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 (うちマンション)		H30総計	対前年比(%) △は減	H29総計
静岡市	葵 区	717	648	4	441	(261)	1,810	2.3	1,770
	駿 河 区	583	525	5	333	(120)	1,446	△ 24.5	1,915
	清 水 区	715	456	3	254	(0)	1,428	8	1,322
	静岡市計	2,015	1,629	12	1,028	381	4,684	△ 6.5	5,007
浜松市	中 区	569	751	27	617	(373)	1,964	0.8	1,948
	東 区	502	240	3	152	(0)	897	△ 10.8	1,006
	西 区	351	47	0	103	(0)	501	2	491
	南 区	355	238	0	141	(0)	734	22.5	599
	北 区	357	148	1	42	(0)	548	△ 3	565
	浜 北 区	491	159	1	119	(0)	770	△ 5.4	814
	天 竜 区	63	2	0	8	(0)	73	2.8	71
浜松市計		2,688	1,585	32	1,182	373	5,487	△ 0.1	5,494
沼 津 市		438	450	10	215	(41)	1,113	△ 6.2	1,187
熱 海 市		40	5	3	5	(0)	53	△ 50.9	108
三 島 市		338	154	3	183	(75)	678	△ 4.2	708
富 士 宮 市		438	272	2	125	(0)	837	△ 0.9	845
伊 東 市		138	29	3	12	(0)	182	△ 18.4	223
島 田 市		394	31	3	76	(0)	504	△ 11	566
富 士 市		862	703	30	294	(63)	1,889	6.7	1,771
磐 田 市		648	467	3	286	(98)	1,404	48.9	943
焼 津 市		510	181	0	125	(0)	816	△ 4.1	851
掛 川 市		473	174	2	107	(0)	756	△ 6.3	807
藤 枝 市		466	172	3	110	(0)	751	△ 18.5	921
御 殿 場 市		234	275	3	63	(0)	575	12.1	513
袋 井 市		313	218	3	126	(0)	660	13.4	582
下 田 市		35	10	3	1	(0)	49	△ 9.3	54
裾 野 市		163	82	0	40	(0)	285	0.4	284
湖 西 市		217	64	1	83	(0)	365	11.3	328
伊 豆 市		62	6	0	19	(0)	87	△ 19.4	108
御 前 崎 市		113	11	3	2	(0)	129	△ 10.4	144
菊 川 市		202	292	0	29	(0)	523	36.6	383
伊豆の国市		161	72	0	83	(0)	316	41.7	223
牧 之 原 市		137	31	0	8	(0)	176	10	160
東 伊 豆 町		20	0	0	1	(0)	21	△ 16	25
河 津 町		12	6	0	0	(0)	18	12.5	16
南 伊 豆 町		9	0	0	1	(0)	10	△ 9.1	11
松 崎 町		9	0	0	0	(0)	9	0	9
西 伊 豆 町		7	0	0	0	(0)	7	0	7
函 南 町		112	68	1	41	(0)	222	54.2	144
清 水 町		102	24	0	53	(0)	179	△ 8.7	196
長 泉 町		189	141	1	36	(0)	367	△ 14.1	427
小 山 町		60	0	0	6	(0)	66	△ 45.9	122
吉 田 町		107	0	0	5	(0)	112	△ 15.2	132
川 根 本 町		5	1	0	0	(0)	6	△ 33.3	9
森 町		53	1	0	15	(0)	69	0	69
東 部 計		3,429	2,297	59	1,178	(179)	6,963	△ 0.3	6,981
中 部 計		3,747	2,056	21	1,354	(381)	7,178	△ 7.9	7,790
西 部 計		4,594	2,801	41	1,828	(471)	9,264	7.6	8,606
静 岡 県 計		11,770	7,154	121	4,360	(1,031)	23,405	0.1	23,377

団地再生 ～ 注目を集める「高島平」の取り組み

■1970年代の高度経済成長期、全国各地に建設された団地の衰退が言われて久しい。住民の高齢化などが共通課題だ。こうした中、団地再生に向けて、注目を集めているのが東京都板橋区の高島平団地だ。1972年に入居が始まった大規模団地で、計64棟約10,170戸が並ぶ。現在、一帯の高齢化率は約5割に上り、一人暮らしの高齢者が目立つ。(読売新聞2018.10.22号、同10.23号)

医療・介護以外の相談も可能

●団地の1階部分で週3～4日オープンしている「高島平ココからステーション」。ソファやテーブルが並び、明るい雰囲気で、多くの住民らがふらりと顔を出す。一人暮らしする認知症の女性(83)もその一人。届いた郵便物の内容について聞いたり、思い出話をしにきたりする。2年前夫が急死、子どもはおらず親族は遠方に居る。女性の自宅を同ステーションのスタッフが

訪れ、信頼関係を築いたことで出向くようになった。スタッフは買い物を手伝うこともある。

◆同ステーションは一昨年オープンし、東京都健康長寿医療センターが運営している。認知症になっても暮らしやすい街の拠点づくりが目的で、団地を管理する都市再生機構(UR)と板橋区が設置に協力した。誰でも参加できる居場所だが、保健師らが常駐し、世間話をしながら、さりげなく相談にも乗っている。団地には、介護保険サービスの相談窓口になっている地域包括支援センターや、看護師らが医療の相談に乗ってくれる拠点もある。ただ、介護や医療を受ける状況ではないが、様々な不安を抱える人も少なくない。同ステーションは、こうした悩みに応え、制度の隙間を埋める居場所という位置づけだ。東京都健康長寿医療センターの小川まどか研究員は「何んでもなくても来られることが大事。気軽に相談もできる居場所があれば、家族がいない一人暮らしの高



▲高齢者が暮らしやすい街づくりの取り組みが続く高島平団地

「高島平ココからステーション」の役割のイメージ



齢者も暮らしやすいはず」と語る。

空き室を「サ高住」に改修 現在満室

●一方、人を呼び込むユニークな取り組みもある。同団地内の1棟のうち、空き室42戸分を改修し、サービス付き高齢者向け住宅「ゆいま～る高島平」として再生させた。2014年12月に開設。隣の棟の1階に事務所があり、日中は、スタッフが常駐している。入居者は生活相談ができる。運営するのは、(株)「コミュニティネット」(東京)だ。42戸すべてに入居している。サ高住は、安否確認と生活

相談の提供が前提で、実際、入居者は毎朝、小型の端末でスタッフに連絡し、安否確認してもらっている。万一の場合は、警備会社のスタッフが駆けつける。一人暮らしする森良子さん(85)は「安心で、自由さもあるところがいい」と話す。入居者同士の交流もあり、趣味のお茶の集まりが楽しみだ。ハウス長の古川才乃さんは「普通の団地にあるからこそ抵抗なく入居しやすい。元気なうちから移り住み、終の住み家にしてほしい」と話す。

困りごと対処に若者の力を活用

■高島平団地では、若者たちが、団地の活性化に一役買っている。生活上の困りごとの相談に乗ったり、多世代交流の場作りをしたり……。世代を超えた取り組みが住民の暮らしを支えている。

◆昨年10月、団地で一人暮らしの岩崎良一さん(70)の家で、(株)「御用聞き」の松岡健太さん(24)がエアコンの掃除をしていた(下写真)。「御用聞き」は“5分100円のちょこっとお手伝い”のサービスを提供する家事代行会社。高島平団地を拠点に、電球の取替や重い物の移動などを行っている。都内の学生アルバイトら約200人が働いている。岩崎さんは独身で母親を亡くしてから一人暮らし。道で転んで足を悪くした。介護保険の認定が下りるまでの期間、買い物などを頼んだのが使い始めたきっ

かけだ。岩崎さんは、「ヘルパーには頼みづらい、細々したことも依頼している。便利だし、若い人が来てくれるのがよい」と言う。「御用聞き」は、社長の古市盛久さん(39)が2011年に始めた。古市さんは元々不動産関係の仕事をしていたが、入居後の高齢者の生活を支える目的で、買い物代行事業を起業した。高齢者のニーズを丁寧に聞き取る中で、自立した高齢者でも、生活の中で色々困りごとがあることがわかったという。

“食”を通じて多世代交流を実現

●一方、団地の商店街の一角で、食を通じた多世代交流の場を提供しているのが、NPO法人ドリームタウンが運営する居場所「地域リビングプラスワン」だ。2013年にオープンし、昼は週4日ほど、ボランティアがつくるメニューを提供している。その他、英会話教室や「子ども食堂」も展開している。担い手となっているのは、子育て中の母親や高齢者らさまざまな住民。家族のような関係を育んでいる。代表理事の井上温子さん(34)は、地元、大東文化大の学生時代、授業を通して同団地を活性化させる地域活動に参加。以来、ずっと地域づくりに関わってきた。当初は無機質に感じられた団地も、住民の知り合いや友人ができると、「愛着のある色づいた町になった」と言う。井上さんは「多世代の出会いを通じ、住民が孤立しないだけではなく、暮らして楽しいと思える地域づくりをしたい」と話している。

岩崎さん(左)の家のエアコンを掃除する「御用聞き」の松岡さん。「手を動かしながらも、会話を大事にしている」と言い、暮らしのことや世間話に花を咲かせる(東京都板橋区の高島平団地で)



住民ボランティアが作る食事を求めて、子どもから高齢者まで多世代が集う「地域リビングプラスワン」(高島平団地で)

日本平「夢テラス」 広がる青空 霊峰一望



●木組みの屋根が印象的な建物の向こうに富士山がのぞく。八角形を基調に建築家 隅研吾さんの設計事務所がデザインした新施設「日本平夢テラス」だ。1周約200mの展望回廊を歩いてみた（上写真）

静岡市清水区の景勝地、日本平の山頂。眼下には清水港、遠くには伊豆半島がうっすらと見えた。遮るもののない青空も美しい。歩を進めると、南アルプスの山々まで一望できた。（静岡新聞2018.11.14）

富士市大淵の新工業団地 21年度完成へ

■富士市が富士山フロント工業団地（同市大淵）の隣接エリアに整備を計画していた新工業団地の概要が明らかになった。全体面積は約5.8^{ヘクタール}で4～6区画の分譲を予定。事業費は16億円程度を見込み、2021年度の完成を目指す。県企業局が19年度に用地買収と実施設計を行い、20年度に造成工事に着手する見通し。市が用地買収費用を含む開発事業費を負担金として拠出するセミオーダーメイド方式で実施する。造成後に所有権が市に移り、市から進出企業に売却する。分譲区画は0.3^{ヘクタール}～1^{ヘクタール}未満の規模を中心に整備する方針。立地企業の要望にも柔軟に対応する。誘致する対象業種は食品、医薬品、セルロース

ナノファイバー（CNF）関連など成長分野の工場や研究所、物流施設など。（静岡新聞2018.11.14号）



▲富士市の新工業団地予定地。赤枠で囲んだ部分が対象区域

廃校となった公立学校旧校舎の活用已成功した事例

●少子化に伴って近年、全国で年に約500校の公立学校が廃校になり、校舎の活用が課題になっている。活用已成功した事例を取り上げた。(毎日新聞2018.10.29号)



吉本興業東京本社は小学校の廃校舎

■黒光りした廊下、黒板や校内放送のスピーカーが残るオフィス。お笑い芸人を輩出してきた吉本興業東京本部の社屋は、1995年に廃校になった東京都新宿区の旧区立四谷第五小の校舎。昭和9年完成のモダンな校舎は3階建て。教室のドアや廊下との仕切りを取り払い、各部署のオフィスにしている。開放的な雰囲気、至る所に当時の面影が感じられる。関連会社を含む社員約600人が働き、芸人の稽古や打ち合わせ場所としても使われている。建物はできるだけ現状のまま利用できるように改修し、耐震工事を施した。1階には社員食堂があり、テラスでは芝生が広がる中庭を眺めながら食事を楽しめる。広い体育館は席を固定しない「フリーアドレス」を採用し、社員のミーティングや記者会見にも使っている。2008年、歓楽街・歌舞伎町を新しい文化の創造や発信の場にしようとする組んでいた区が、町に隣接する校舎の再利用を吉本興業に提案、移転が実現した。

◆校舎は小学校特有の横に広い造りで、階段がいくつもある。そのため、フロアが別々の社員でも顔を合わせる機会が多くなった。中庭を開放して夏祭りを開いたり、地域の子供を招いてイチゴ狩りをしたりと地元住民との交流に取り組んでいる。

●文科省の調査によると、02～15年度に全国で廃校になった公立学校は計6,811校。福祉施設や企業事務所として再利用されているケースも多いが、約2割(1,260校)は用途が決まらず、放置されてい

る。自治体からは「地域から要望がない」「立地条件が悪い」といった声が出る。

IT企業を誘致した島根県浜田市の例

●IT企業のサテライトオフィス設置に力を入れている島根県浜田市は、近隣にIT企業が少なく、人材確保が優位に進められることや、自然あふれる静かな環境で仕事ができることが企業進出の決め手になったという。賃料を8年間、ネット通信料を5年間無料にするなど、県と連携した支援制度もある。山間部で交通が不便な学校ほど廃校になりやすく、活用が難しい。場所をあまり選ばず、施設の改修が不要なIT企業とは相性がいい。

観光施設として蘇った淡路島の例

■豊かな自然環境を生かし、年間18万人が訪れる観光施設として生まれ変わった例もある。12年に旧淡路市立野島小の校舎でオープンした「のじまスコラ」だ。市内で新規就農希望者を育成するチャレンジファームを展開している人材派遣会社パソナグループ(東京都千代田区)が運営。1階は地元の食材を使ったベーカリーやカフェ、野菜の加工所や直売所。2階はイタリアンレストラン。3階にはバーベキューテラスがある。校庭ではアルパカとヤギを飼育し、子ども連れに人気だ。目の前には海が広がり、夕暮れ時には息を飲むような景色が楽しめるという。



▲観光施設として生まれ変わった「のじまスコラ」



媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったとする、賃借人による損害金等の支払請求が棄却された事例（東京地判：H30.1.19）

事案の概要

X（原告）は、平成 28 年 9 月 27 日に宅建業者 A を訪問し、その後、貸室をいくつか案内して貰った上で、都内のマンション 1 室を賃借する事とした。

同年 10 月 21 日、X、A の担当者及び宅建業者 Y（被告）の代表者が A の支店に集まった。A は客付業者、Y は元付業者であるが、Y と賃借人との間では仲介手数料は支払わない契約となっていた。

同日、Y の代表者が読み上げて説明した重要事項説明書には、借主は自己の責任と負担にて賃料保証会社 B と賃料保証委託契約を締結する、本件契約が継続する限り保証委託契約も更新し継続するなどの記載があり、X はこの重要事項説明書に署名押印した。もっとも、媒介業者欄には元付業者 Y の記載及び宅建士の記名押印はあるが、客付業者 A に係るものは無かった。X は同日付で、上記重要事項説明書記載事項の他、期間 2 年、賃料月額 69,000 円、賃料等の支払方法は賃料保証会社 B より毎月口座振替とするなどの内容で、賃借人との間で本件貸室の賃貸借契約を締結した。

その後 X は、Y らの本件賃貸借契約に係る媒介には下記の瑕疵があったと主張し、Y に対して損害賠償金等 50 万円（うち 34,500 円は保証委託料）及びこれに対する延滞損害金の支払いを求め提訴した。

① Y が作成し X に対して読み聞かせ交付した宅建業法所定の重要事項説明書には客付業者 A の宅建士の立会印がない（宅建業法 35 条 5 項違反）、② 宅建業法 37 条 2 項所定の交付書面には「借賃の額並びにその支払時期及び方法」が一応記載されているものの明確でない（書面上では賃料保証会社 B が賃料収受権者である旨の記載があるが、元付業者 Y が X に対して賃料を支払うように要求した事から、X は賃借人が賃料収受権者であり、B はあくまで連帯保証人であると理解した）、③ Y が宅建業法 46 条所定の報酬額の制限を超えた報酬を収受した。

また、X は賃借人の賃料受領拒否を理由に本件貸室の賃料を供託してきたが、賃借人は Y の助言によ

り X に対する建物明渡請求事件を東京地方裁判所に提起し、これにより X は大きな心身の負担を受けた。さらに Y は B に支払うべき保証委託料を受領する権限がないのに、これを X から収受し不当に利得した。

判決の要旨

裁判所は、賃借人 X の請求を棄却した。

各認定事実によれば、X が主張する Y の媒介の瑕疵のうち、①「本件重要事項説明書に A の宅建士の立会印がない事」は認められるが、その余は認める事が出来ない。すなわち本件貸室の賃料は、当初 2 ヶ月分は現金で支払い、3 ヶ月目からは賃料保証会社 B が集金すると明確な記載があり、その旨が理解出来る。また Y が報酬制限額を超えた報酬を収受した事について認めるに足る証拠はなく、むしろ Y は賃借人から媒介手数料を得ていない事が認められる。

本件重要事項説明書に客付業者 A の宅建士の立会印がないことについては、A の支店にて本件賃貸借契約を締結し、A の担当者が立ち会っていたものの、A の会社の印鑑が本店にあるため押印が出来なかったためであり、取締規定としての宅建業法 35 条 5 項には違反しているといわざるを得ないが、本件の事情を踏まえて、賃借人 X に対する関係で元付業者 Y の不法行為を構成するとはいえない。

また X が主張する建物明渡請求の訴訟提起に関しては、そのような事実を認めるに足る証拠はない。さらに X は、Y が賃料保証会社 B に支払うべき保証委託料を受領する権限がないと主張するが、Y は B の契約代行と集金業務をしているのであり、Y には B に支払うべき保証委託料を受領する権限がある事が認められ、X の主張はその前提を欠く。

以上からすれば、X の請求は理由がない事となるからこれを棄却する。



買主が主張する元付業者の誠実義務違反や暴言を否定し、説明義務違反に対する5万円の慰謝料のみを認めた事例（東京地判：H30.1.31）

事案の概要

平成26年2月、買主X（原告・個人）は、客付業者（法人、担当C）を通じて、売主A（個人）の所有土地について、3700万円で買付申込書を提出したが、同年4月、代金を3750万円とする売買契約を締結した。

その際、元付業者Y（被告・法人）がXに交付した物件状況等報告書には「越境なし」と記載があった。

平成26年5月、XはAより引き渡しを受けたが、同年9月、本件土地の隣接地に建っている倉庫の底が本件土地に約2cm越境している事が判明。Xは以下のように主張し、元付業者Yに対し、194万円余の損害賠償を請求する本件訴訟を提起した。

①Yは本件売買契約の締結に際し、物件状況等報告書において越境はない旨の誤った説明をした。

②Yは、Xのローン審査が内定していたにもかかわらず、源泉徴収票の提出を求める等、売買契約の成立を遅らせた。結果、平成26年3月中に引き渡しを受けていれば享受できたはずの住宅ローン優遇金利の適用を受ける事が出来なかった。また、同年4月に本件土地を3750万円での購入希望者が現れた事で、値上げの可否を2日間で判断する事を迫られ、購入金額を50万円引き上げざるを得なくなった。

③Yの担当Bは、源泉徴収票を見て「Xの収入だと、Yの基準では本件土地を買えない」等と暴言を吐いた。

これに対しYは、以下のように反論した。

①本件越境について説明しなかった事は認めるが、軽微な越境であり、説明義務違反の程度は重大でない。Yは説明不足を謝罪し、隣地所有者との交渉協力を申し出たが、Xは倉庫全体の撤去を要求してこれを拒絶した。

②本件売買契約の成立が遅れたのは、Yがローンの事前審査を勧めたにもかかわらず、Xが本審査に固執したからであり、わざと売買手続きを遅延させた事はない。また本件土地は元々3750万円で売り出していた土地であり、3700万円で購入できる事についてXの期待権は発生しない。

③担当BがXに対して暴言を吐いた事はない。

判決の要旨

裁判所はXの請求の内、慰謝料5万円のみ認めた。

（1）本件越境による説明義務違反について

本件土地の越境について、重要事項説明書及び物件状況等報告書で説明をせず、誤った説明をした事は、当事者間に争いが無い。しかし越境はわずかであり、隣接地倉庫の存在は、買主Xも事前に現地を見分して認識しており、仮に本件越境について説明を受けていたとしても、Xが購入を断念したとは考え難く、何らかの対応を余儀なくされた可能性が高いといえる。これらの事情を総合的に判断すると、本件越境により買主Xが被った精神的苦痛に対する慰謝料は5万円と認定するのが相当である。

（2）誠実に売買交渉を行う義務違反について

認定事実によれば、Yは、Xのローン審査が通るまでの間、客付業者の担当Cに対し、審査が通る見込みについて打診していたにすぎず、売買契約の締結をわざと遅らせていたと認める事は出来ない。

なお、源泉徴収票の提出を求めたか否かは明らかでないが、仮にその事実があっても、嫌がらせや不当な目的のために行ったとまでは認められない事からすれば、不法行為を構成するとまではいえない。

また、元付業者Yが当初提示した売買金額は3750万円であり、Yが3700万円で購入できるとXに伝えた事実を認めるに足る証拠もなく、Xに法的な意味での期待権が発生していたという事は出来ない。また50万円の値上げの可否について、回答期限を2日間に設定した事についても、Yは元付業者であり、売主の利益のために交渉すべき立場にある事に加え、当初から公表されていた売主の希望価格である事に照らせば、社会通念上の不当とまではいえない。

（3）担当BによるXに対する暴言について

Xの主張によっても、元付業者Yの担当Bの発言は、客付業者の担当Cに対してされたものにすぎない上、具体的な発言内容は必ずしも明らかでない。

そうすると、BがCに対し、Xの資力について疑いを持つ発言があったとしても、Xに対する不法行為を構成するとまでは認める事は出来ない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

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

代理店募集のご案内

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!!

宅建ファミリー共済とは

宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
2008年4月に営業を開始し、現在では全国7,800店を超える代理店(2018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。また、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会員の業務支援に努めてまいります。



取扱商品について

家財道具や什器備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、家主さんへの賠償責任や水漏れ事故など、第三者への賠償責任をカバーする補償となっています。

●賃貸住宅入居者様向け

新ハトマーク補償

新住宅用賃貸総合補償保険

●テナント入居者様向け

新ハトマークテナント補償

新事業用賃貸総合補償保険

安心

宅建ファミリー共済なら 充実した補償で安心をお届けします!

宅建ファミリー共済の「新住宅用賃貸総合補償保険」は賃貸入居者の皆さまを様々なリスクからお守りする補償をパッケージ化!

家財補償



◆火災

失火やもらい火の事故による場合



◆盗難

100万円限度
現金20万円、預貯金証書200万円限度



◆水濡れ

給排水設備の事故や他の戸室に生じた事故による場合

◆落雷・破裂・爆発

◆風災、雹災、雪災

◆騒擾・集団行動に伴う暴力行為

◆床上浸水などの水災

◆建物外部からの物体の飛来、落下

賠償責任



◆借家人賠償

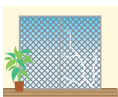
火災などで住宅が損壊し大家さんに対する法律上の損害賠償責任を負担した場合



◆個人賠償

自転車事故などで他人にケガを負わせ法律上の損害賠償責任を負担した場合

各種費用保険



◆窓ガラス・洗面台・便器・浴槽不測かつ突発的事故修理費用

それぞれ30万円限度



◆給排水管凍結損害修理費用

(解冻費用含む)
10万円限度

◆罹災時諸費用

家財保険金の20%(100万円限度)

◆残存物取片づけ費用

家財保険金の10%限度

◆ドアロックいたすら・盗難事故交換費用

それぞれ3万円限度

◆修理費用

100万円限度

◆地震火災費用

家財総合補償保険金額の5%

◆賃借・宿泊費用

家賃の3か月相当額または30万円のいずれか低い額限度

◆損害防止費用



◆特殊清掃費用

30万円限度

全契約で
孤独死に対応

追加プラン

◆特殊清掃費用の限度額を50万円に引き上げ

◆遺品整理費用を補償 (住宅外でお亡くなりになった場合も補償します) 1回の事故につき50万円限度



24時間ホームサポートサービスつき



水まわり 給排水管・トイレ・LOK

※このサービスは提携会社より提供します。



30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

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

宅建ファミリー共済なら、会員様がご納得いただける 「簡単・便利」な事務処理をご提供します。

〈主な特長〉

簡単・選べる計上方法

宅建ファミリー共済の業務処理システムなら
ご都合に合わせて計上方法が選べます。

※新たに専用FAX機を設置する必要はありません。
※パソコンなら事前登録で契約時の管理物件情報の
入力が省略できます。



パソコンを使って



業務用(貴社の)FAXを使って

契約証は代理店で発行

保険契約証兼保険料領収証を**代理店内で発行**でき、その場でお客さまに
お渡しいただくことができます。

便利な保険料精算

保険料の精算は、**コンビニエンスストア・郵便局**もしくは
インターネットバンキング・モバイルバンキング・銀行ATMでも可能です。

全国・全構造 一律の保険料

保険商品は賃貸物件に特化した**補償をパッケージ化!**(プラン販売)
保険料率は**全国・全構造一律の保険料**のため、お申込みにあたり、
物件の構造の判定が不要です。

更新時は申込書不要!

前契約と同じ内容で更新する場合、契約者からの
申込書の取付が不要です。

不要



契約事務の サポートも万全

契約手続きの窓口となる弊社の事務センターは、平日はもちろん土日祝日も
9時~20時までオペレーターが対応いたしますので、**記入もれや書類不備も
その場で修正が可能**など、安心してお取扱いいただけます。

退去時の手続きも簡単

退去時の解約手続きも「専用ハガキ」を用意しており、
契約者へは後日**弊社から直接返金**します。

24時間365日事故受付

万一の事故の場合、**24時間365日体制**でオペレーターが
受付対応いたします。



ノルマはありません!

弊社保険商品販売にあたっての**ノルマ等はありません。**

ぜひともこの機会に宅建ファミリー共済に詳細資料をご請求ください。

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

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	フリガナ	フリガナ	電 話	()
	貴 社 名	ご担当者名	FAX	()
	(〒 -)		損害保険代理店を している	はい
	送 付 先 住 所		少額短期保険代理店を している	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、個人情報保護法及び関連する其他法令・規範を遵守し、
代理店委託契約の説明及び確認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7F

店舗、オフィス、自転車…シェアビジネス多様に

■空いている時間に場所を貸し出すシェアビジネスが広がっている。ネットで空き部屋の時間貸しを仲介するスペースマーケット(東京都新宿区)は、空き部屋や店舗など約1万件を掲載している。会議やセミナー、パーティ、映画撮影などに活用されている。稼働率を上げて貸し手が収益増を図る一方、借り手も費用を抑えながら起業や、機動的な出店拡大につなげられる。飲食店だけでなく様々な分野に新たなビジネスの芽が生まれそうだ。

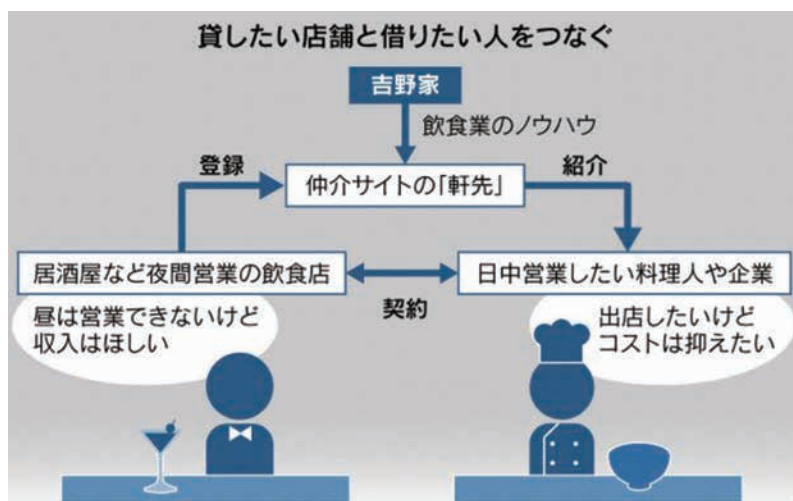
① 外食店 時間帯で貸し借り＝居酒屋借りて昼はパスタ店

●東京・渋谷にあるビアバーの店舗で、昼時間にローストビーフ丼の販売が始まった。営業するのは店舗を所有するビアバーでなく、シェア店舗のみでチェーンを展開する「鬼ビーフ」。夜に営業する居酒屋店舗などを日中に借りて営業している。都内を中心に9店舗を展開している。

ネット仲介サイトが起業促す

●鬼ビーフが渋谷のビアバーを借りたきっかけは、飲食店舗のシェア仲介サービスだ。駐車場やオフィスのシェア仲介サイトを運営する軒先(東京・千代田)と吉野屋HDが昨年5月から共同で始めた。空き時間に店を貸したい飲食店をネットで紹介し、創業を目指す人らに貸し出す。飲食業に必要な契約や衛生管理などのノウハウは、吉野屋が提供した。借り手は月10万円程度の家賃を払えば、数百万円の初期投資をしなくて済む。貸し手も売上げのなかった時間帯に賃貸収入を得られる。

■外食産業の環境は厳しい。従業員の確保も厳しく、24時間店を開けるのは難しい。創業意欲があっても人件費の負担が大きければ、新規出店をためらうことになる。店舗シェアで初期投資や運営コストが下がれば参入しやすくなる。アイデアや技術はあるが、資金力の乏しい事業者や料理人に創業の途を開くことになり、店の個性や魅力につながる可能性がある。(日本経済新聞2018.11.3号)



② 「シェアオフィス」 広がる市場 米大手が日本全国で

■複数の企業などが仕事場を共有する「シェアオフィス」が広がっている。米大手ウィーワークは昨年6月時点で、23か国・77都市に280のシェアオフィスを持ち、契約者はどこでも使える。同社のシェアオフィスには音楽が流れ、カラフルな机やソファが並ぶ。壁には絵画が飾られ飲み物も自由に飲める。共用部と個室が配置され、利用者同士がコミュニケーションしやすい造りだ。専属のスタッフは利用者の業種やプロフィール、趣味などを

把握しておりオフィスでの対話を促す。同社は18年2月に国内で初めてシェアオフィスを東京六本木に開き、現在は都内で6か所を運営する。登録会員は6千人強に上る。今後は横浜や大阪、福岡に進出する。横浜は2,800席と同社の国内施設で最大となる。不動産サービス大手のC B R E(東京都千代田区)によると、利用者が交流できるシェアオフィスは東京都内に346か所あり総床面積は約22万㎡に上る。23区で18年1～6月に成約した賃貸オフ

イス面積の約1割をシェアオフィスが占めた。国内不動産大手も拠点を増やしている。三井不動産はワークスタイリングの名称で都内や地方都市など全国31か所を運営している。東急不動産も都内7か所で展開。今後も新設ビルに取り入れるなどして増やす方針だ。ビルオーナーがビルの価値を高めようと一部フロアをシェアオフィスにする動

きも広がっているという。

日立・味の素・・・大手も活用に向き

◆シェアオフィスは日本では5年ほど前から注目されている。これまではスタートアップ企業の利用が多かったが、最近では大手企業の利用が急速に増えている。味の素は17年に、週1回出社すれば働く場所を問わない働き方を取り入れシェアオ

フィスを活用する。営業マンが空き時間に使ったり、在宅勤務の社員が仕事場にしたりする。日立製作所はグループ社員が利用できる社外のオフィスを首都圏に48か所用意した。今後、10万人規模の社員が自宅や外出先で働ける環境を整える。不動産情報を扱う三幸エステートは「オフィス不足の中で施設の確保も簡単ではないが、シェアオフィスのニーズは高まっている。大企業の需要をうまく取り込めば市場はさらに拡大する」と指摘して

いる。（日本経済新聞2018.10.26号）



▲ウィークワークは階段や廊下の幅も互いを意識しやすい寸法にしている

① 藤枝市で「シェアサイクル」 市内を回遊、にぎわい創出

《シェア自転車》

■借りた場所で返却するレンタル自転車と違い、移動先の専用駐輪場（ポート）などで乗り捨て可能な賃貸自転車。2015年に中国でスマートフォンのアプリを使ったサービスが始まり、世界各国で利用が急拡大している。中国メディアによると、全世界の利用者は17年に2億人を超えた。利用者は自分のスマホで近くにある自転車を検索。アプリでカギを開け、利用時間に応じて料金を電子決済で支払う仕組みが一般的。都市部の渋滞緩和や排ガス対策、健康増進効果など、自動車利用からの切り替えが期待される一方で、サービスの普及に伴い違法駐輪などが社会問題化、各国で規制強化の動きも出ている。

●藤枝市は「ハローサイクリング」を運営するオープンストリート（東京都港区）と提携し従来のレンタサイクル事業を刷新した。それまでは1日単位の利用しか受け付けず、夜や早朝は使えなかったが、昨年3月からスマ

ホにアプリをダウンロードして登録すれば、15分50円から乗れ、出発地以外でも乗り捨てられるようにして、利用が大幅に伸びた。現在はJR駅や蓮華寺池公園など市内10箇所に28台を設置している。通勤・通学の足としても浸透しており、年間1,200回弱だったレンタサイクルの実績を上回る勢いだ。来年度中に約50台まで台数を増やす考えだ。藤枝市は「地方再生コンパクトシティ」のモデル都市に県内で唯一選定されている。（日本経済新聞2018.10.17号）



▲藤枝駅前にあるシェアサイクルの拠点

静岡市葵区呉服町に新ランドマーク「札の辻クロス」

■静岡市中心部の葵区呉服町に整備された再開発ビル「札の辻クロス」が昨年11月完成した。にぎわい創出と、国が推進する高齢者の「生涯活躍のまち」構想を取り入れた新たなランドマークがお目見えした。

高齢者「生涯活躍のまち」を目指す

◆同ビルは敷地面積2,700㎡で地上13階、地下1階建ての延べ床面積19,700㎡。店舗や多目的ホール、健康増進施設を備える。元気な高齢者を中心市街地に呼び込み生き生きとした生活を送ってもらうため上層部には有料老人ホーム。建物の外観には駿府のまちをイメージし、和の衣装を施した。

◆静岡呉服町第2地区市街地再開発組合が約82億円（国と市の補助金約20億円を含む）を投じて手



竣工した再開発ビル「札の辻クロス」＝静岡市葵区

掛けた。10年11月に再開発準備組合を設立して16年12月着工、2018年9月完成（静岡新聞2018.11.19号）

変わる「相続」 遺産を公益性の高い団体に“寄付”も

■人が亡くなれば相続が生じる。国内で1年間に相続される資産総額は50兆円強。日本では「財産は子に遺す」という考えが根強いが、最近では、公益性の高い団体に寄付したいという人も出てきた。

◆「頑張って蓄えたお金の行く先は自分らしく決めたかった」。大阪市に住む80歳代の女性は、日本赤十字社に遺産を寄付する内容の遺言書をしたためた。30歳代で離婚し、財産を託す配偶者や子ども

もはいない。「必死に働き、貯めてきたお金は自分が生きた証し。交流もないのに親族というだけで虎の子を渡すのは釈然としなかった」と言う。

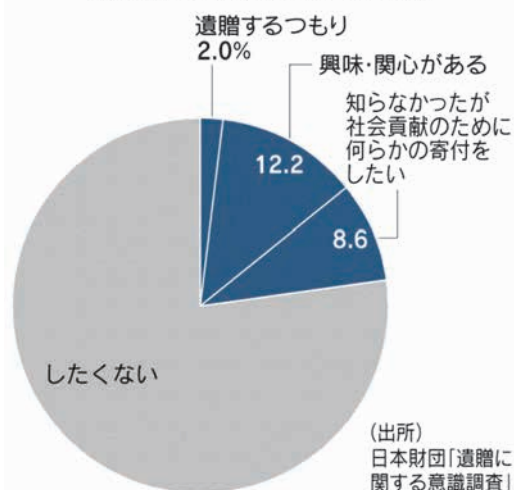
◆家族のかたちや価値観が多様になる中、死後の財産を非営利法人などへ贈る「遺贈」を選ぶ人も増えている。そもそも法定相続人がおらず遺言書も作っていなければ故人の遺産は国庫に入る。最高裁の資料では、相続されずに国庫へ入った個人の

金銭などは17年度に約520億円あった。そこで、「国庫

に入るくらいなら、納得できるところへ寄付したい」と考える人が増えたのだ。「遺贈寄付サポートセンター」を運営する日本財団によれば、2015年度に150件だった遺贈に関する相談が17年度には約830件となった。親族と疎遠だったり不仲だった人が関心を寄せる。日本ファンドトレイジング協会の推計では、個人による寄付額は年間7,000億円を超える。車イスを使う人の生活を支える介助犬の育成を担う日本介助犬協会のもとには、09年以降で20件近い遺贈があるという。数百万～数千万円を寄付した人も少なくない。

●総務省の家計調査報告から単純計算すると、貯蓄の60%近くを60歳以上の高齢者が占める。財務省の資料によると、80

60歳以上の5人に1人が遺贈に前向き
(遺贈は法定相続人以外への相続)



歳以上で亡くなった高齢者の相続人が50歳以上だった割合(老々相続)は13年時点で約69%と15年間に22%増えた。相続資産が住宅の購入や子どもの

教育費を必要とする現役世代に回らず、滞留する「老々相続」は年々進む。生前贈与を促す政策の後押しも必要だろう。(日本経済新聞2018. 11. 8号)

都会の片隅で「孤立死」、高まるリスク 誰にも

■誰にも気付かれることなく死亡する「孤立死」。高齢者の単身世帯の増加に伴い、孤立死を生むリスクも高まる。職場を引退して親類、友人とも疎遠になり、いつの間にか都会の片隅で忘れ去られる。ある高齢者の死の現場は、問題が多くの人の身に降りかかる可能性があることを改めて教えた。

ある男性の「孤立死」の現場

◆都内の住宅街にある2階建てアパートの1Kで昨年8月、男性(75)が亡くなっているのが見つかった。死後1か月。異臭に気付いた近所の人の通報で発見された。男性はこの部屋で40年間、一人暮らしを続けていた。独身のまま会社を勤め上げ、定年退職後は、気ままな年金暮らし。東京にいる親類とも行き来があったという。数年前、病気で足を悪くし、一人では出歩けなくなったことで周囲との接点を失っていった。弟(72)は「『部屋が汚いから入らないでくれ』と言うので、親族も会いに行く頻度がだんだん減っていった」と話す。

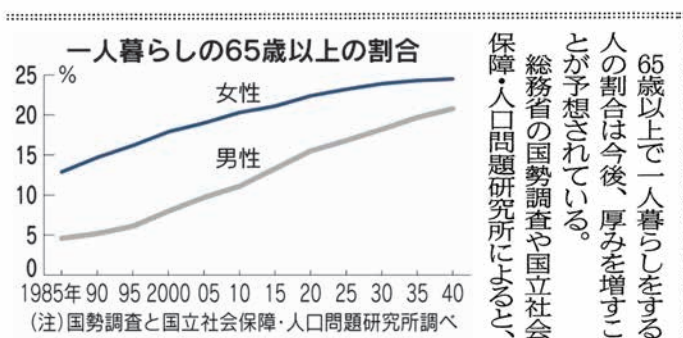
遺品整理業者による片付け作業

◆遺族は荒れ果てた部屋の原状回復と遺品の整理を専門業者「遺品整理業・キーパーズ(東京都大田区)」に依頼した。遺族立ち会いの下、作業員4人と共に部屋に入ると鼻をついたのは



強い臭気。部屋に散らばった昆虫の死骸とカーペットにできた黒いシミ、空き缶や読んだ形跡のない新聞の山、長い間使われなかった流し台は調理器具で埋まっていた。作業員はたんすの引き出しやカバンのポケットなどを入念にチェックしていく。生前はカメラが趣味だった男性。記念写真のアルバムなど貴重品は段ボール箱に。約5時間で清掃が終わり、男性の死の痕跡は消えた。

●2017年に東京23区内の自宅で一人で亡くなった65歳以上の人数は約3,300人で、10年前から約4割増えた。未婚率の上昇を考えれば今後も増加が見込まれる。遺品整理業キーパーズが全国で引き受ける遺品整理は年間約1,800件。40～50代の孤立死現場も少なくないという。吉田太一社長は、「孤立死のリスクは高まる一方」と話す。人と人との結びつきが薄れた現代社会。孤立死は誰にとっても身近な問題となってきた。(日本経済新聞2018. 10. 22号)



厚み増す単身高齢者

65歳以上の高齢者で一人暮らしをしている人の割合は1990年時点では男性が5・2%、女性が14・7%だった。それが2015年にはそれぞれ13・3%と21・1%に上昇。40年は男性20・8%、女性24・5%になると推計される。

孤立死を防ぐためには、日常的に身近な人と会話を交わすなど、社会と接点を持ち続けることが重要だ。内閣府の「平成30年版高齢社会白書」によると、単身で暮らす55歳以上の人のうち、家族や友人と「ほとんど毎日会話する」と答えたのは54・3%。一方で「週に1回以下」とした人も19・6%に上った。

共働きでローンをお考えのお客さまに是非ご紹介ください！



夫婦連生団信付住宅ローン

ささえ愛

ふたりのマイホーム。
幸せ、ふたり分。
安心、ふたり分。



わずかなご負担で、
住宅ローン返済に係るリスクをカバー
住宅ローン
ご融資金利 + 年 **0.1%** で、
万一のときに
ローン残高が **0円**



ご家族に
ローンの
返済負担は
残りません！
ご夫婦のどちらかに万一のことがあった場合、住宅の持分や借入額等にかかわらず、残りの住宅ローンがなくなります。
「夫婦連生団信^{※1}」には、連帯債務者であるご夫婦^{※2}2人でご加入いただけます。
〈ろうきん〉なら共働き夫婦でも安心です！

例えば...

▼ 借入額 3,000万円 ▼



▼ 借入額 3,000万円 ▼

「夫婦連生団信」の場合



ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合

残債0円

どちらを選びますか？

通常の団信(付保割合設定)の場合



ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合

債務が残る ▶ 単独返済開始

※1 夫婦連生団体信用生命保険

※2 夫婦連生団信付住宅ローン「ささえ愛」をご利用できるご夫婦とは、戸籍上のご夫婦のほか、婚姻関係にある方または内縁関係にある方をいいます。

夫婦連生団信付住宅ローン「ささえ愛」の金利は、〈ろうきん〉営業店にご確認ください。

団信保障内容の詳細は店頭にてチラシをご用意しています。

R 静岡ろうきん
いつもあなたの目線で。

ビボバ de ろうきん 携帯電話からでもOK!
フリーダイヤル 平日 9:00~18:00
0120-609-123

インターネットホームページ
<https://shizuoka.rokin.or.jp>
静岡ろうきん 検索

相談会のご予約
スマホ版に
アクセス!





第4回 全国知的障害特別支援学校高等部サッカー選手権（もうひとつの高校選手権 2018）に協賛

当協会は2019年2月16日・17日の両日、藤枝総合運動公園サッカー場で開催された「もうひとつの高校選手権」に、昨年に続き協賛しました。

今年は、日本サッカー協会、日本障がい者スポーツ協会、スペシャルオリンピック日本等名だたる団体が後援に加わり、障がい者スポーツが認知されてきたことを伺わせる大会になりました。小中高校生が、吹奏楽の演奏やチアダンス、歌で大会を盛り上げてくれました。

試合の方は、今大会、東京都から2チーム出場した東京都立志村学園と東京都立永福学園が決勝で対戦し、志村学園が昨年度に続き優勝しました。

2020年東京オリンピック、パラリンピックを間近に控え、東京都及び都民の障がい者スポーツへの理解と取組みが、試合から、応援スタンドから感じとれました。

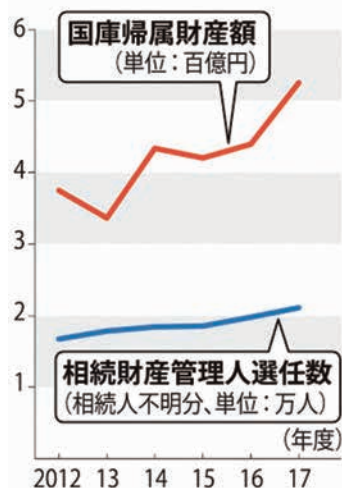
オリンピック・パラリンピックといった目標があれば自ずと盛り上がっていきますが、それを過ぎると下火になる傾向が兎角あります。そうならないよう障がい者スポーツへの理解が深まり定着することを期待します。

宅建協会は引き続き、公益事業の一つとして、障がい者の自立支援を応援していきます。

表彰式の模様 ▶



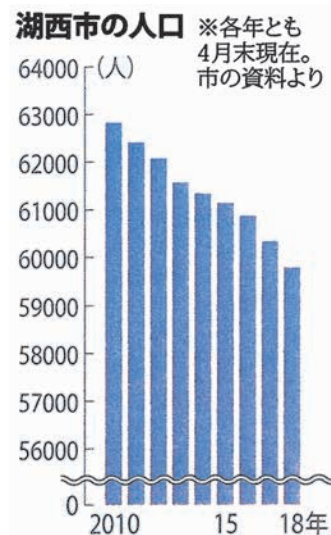
国庫入り遺産の総額が 2017年度は約525億円に



●遺産の相続人が不在で国庫に納められた遺産の総額が、記録が残る5年前の1.4倍で初めて500億円を突破したことが、最高裁への取材で判明した。近年、単身高齢者人口(15年・592万人)と生涯未婚率(50歳時点: 男性23.4%、女性14.1%)の上昇、少子高齢化が進んだことを背景に相続人がいないケースが年々増えている実情が浮かび上がる。相続人がおらず、遺言もない財産は、家庭裁判所が選任する相続財産管理人によって整理手続される。身寄りがなく、長年介護していたなどの「特別縁故者」と認められる人もいなければ、その財産は民法239条に基づき国庫に入る。国庫に入った財産は、国の決算で裁判所の歳入に計上される。相続財産管理人の選任数も17年度は2万1130人と5年前の1.3倍に増えている。(毎日新聞2019.1.8号)

湖西市が「住みたいまち」目指し手厚い支援

■各地方自治体が人口減少に悩む中、湖西市も例外ではない。そこで市が目をつけたのが市外から市内の企業に通う人たちだ。湖西市内には、自動車部品メーカーなど数多くの企業があるが、通勤する人の約6割が市外からだ。湖西市は、新婚夫婦など若い世代に移住してもらおうと「市内に住んで通勤時間を短くして、その分を家族や余暇のために活用しよう」とアピールする。市内に転入する新婚夫婦に応援金10万円を支給。1年以上市内に住むという条件付だ。19年度からは市内に住宅を購入する世帯などを対象に100万円前後を上限に費用の一部を補助する制度も検討している。一方、市内にお産ができる施設がないところから、産科診療所を開業する医療法人に市有地を10年程度、無償で貸し出す他、診療所の整備や医療設備に、県の制度と合わせて最大1億円補助など環境作りにも力を入れている。(日本経済新聞2019.1.9号)



空き家所有者は固定資産税情報で特定 が効率的

●総務省は1月22日、自治体による空き家対策の実態調査結果を公表した。現場が抱える悩みへの対応策を共有するのが狙いで、**建物の所有者特定には固定資産税情報の活用が有効だと指摘**。分割払いなどで回収率を上げている事例もあるとして、国土交通省などに周知を求めた。空き家対策特別措置法が2015年に全面施行され、市区町村には強制撤去などの権限が認められた。ただノウハウが乏しく、地域によっては十分に活用できていないことが課題となっている。

◆所有者特定の手順で、約70市区町村を調べたと

ころ、最初に固定資産税情報を確認する自治体は、この情報だけで約8割を突き止めていた。最初に登記簿の場合は5割程度で、追加調査を迫られて効率が悪かった。判明した所有者がすでに死亡しているケースでは、司法書士会などの協力を得ている自治体もあった。強制撤去などの代執行をした自治体の抽出調査では、所有者から費用全額を回収できたのは48件中5件。分割払い導入の他、建物の基礎部分を残すことで費用を抑えて回収しやすくしたり、債権回収の専門部署に引き継いだりする工夫が見られた。(毎日新聞2019.1.23号)

原野商法被害者を標的に 詐欺グループが暗躍

■価値の低い土地を高く買わせた「原野商法」の被害者に、「土地を購入する」と持ちかけ、現金をだまし取ったとして、警視庁組織犯罪対策4課は、詐欺の疑いで都内の男13人を逮捕した。2016年6月～18年11月にかけて、茨城、栃木、群馬などで約190人から計約4億円を搾取した可能性がある。

◆このグループの犯行ではないが、本県でも同様の被害を確認している（不動産相談所）。原野商法は、「あなたも土地持ちになれる」のキャッチフレーズで北海道や那須（栃木県）の原野を売りつける手口で、1970～80年代に被害が相次いだ。被害者にはなぜか学校の先生が多い。昔の教え子が詐欺グループに勧誘されて一味となり売りにきたのを

断れなかったケースでは、100坪200万円で1画地を購入。後からその土地の実勢が坪500円程度であると知り欺されたと気付くが、代金支払・所有権移転が済んだ後では如何ともすることができず、無論転売もできず心の負担となっていた。そこへ「買い取る」との申し出、しめたと思って話に乗ると、言葉巧みに別の原野を買わせその差額とか手数料や整地代の名目で現金をだまし取られた。

◆犯人グループはかつての原野商法被害者の名簿とか、登記簿などから所有者を調べ狙い撃ちしてくる。中にはれっきとした東京都（埼玉県）知事免許の宅建業者である者もいるが、苦情を申し立てても、立件が難しく、弁済に至った例はない。

公営住宅：単身者死亡後の遺品放置が1,093戸も

■公営住宅＝住宅困窮者に供給するため、国と地方自治体が整備する。公営住宅法に基づいて運営され、家賃は入居者の収入に応じて決められる。国土交通省によると、16年度は全国に約216万戸。うち130自治体の管理戸数は計158万7952戸。

●全国の公営住宅で単身入居者の死亡後に残された遺品の扱いに、管理者である自治体が苦慮している。7割近い87自治体の少なくとも1,093戸で遺品が放置されていた。放置期間の最長は18年間だった。高齢化の進行で入居者の半数が65歳以上となるなか、自治体の多くが「国による遺品処理のルール化」を求めており、国土交通省は実態調査に乗り出す方針である。

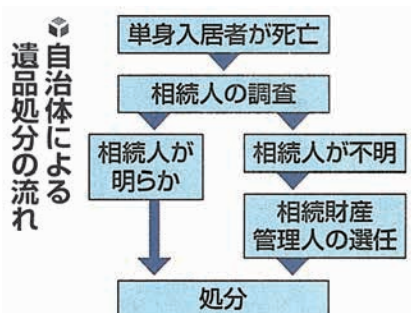
■自治体別の放置戸数は大阪府が最も多い177戸。全体の放置期間は1年以上が6割強で、うち21戸は10年を超えていた。最長は埼玉県川越市の18年。

同市は「相続人から遺品処分の同意は得ており、住宅の改修に併せ実施する計画だ」としている。

管理者は遺品を勝手に処分できない？

●民法では、遺品の所有権は配偶者や子などの相続人に移ると規定。処分には原則、相続人全員の同意が必要である。そこで自治体は相続人を探し、遺品の引き取りを要請する。しかし、戸籍上の住所地に相続人がいなかったり、探しあてても故人との関係が疎遠になっていて引き取りを拒否されるケースに直面する。その結果、58自治体の706戸が入居者の募集を停止していて、放置住宅全体の6割超に影響が出ていた。残り約400戸は入居希望がないなどの理由で募集対象から外していた。

◆国交省は17年1月、相続人が明らかでない場合にも遺品を他の場所に移すことができるとの対応方針を示しており、東京都や大阪府など大都市圏の自治体では、遺品を空室などに集約していた。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2040年には、単身高齢者世帯は15年比1.43倍の896万になるとされる。（読売新聞2019.1.6号）



高齢者専門に賃貸住宅を仲介する異色の業者を発見

■高齢になると賃貸住宅を借りにくくなり、特に身寄りのない単身者は苦勞するという。だが若い借り手にはないよさ（長く住んでくれる、1階もOK）があり、高齢者専門の仲介業者も登場した。東京都杉並区の「R65」（山本 遼 社長）だ。（毎日新聞2019.1.13号）

高齢者を入れれば賃貸経営が安定する

●65歳以上の高齢者に限定して、賃貸住宅を仲介する「R65」は、2015年の開業時から現在まで約200人の入居を仲介した。毎月40～50件の問い合わせがあり、相場より低額な家賃の物件が半数以上を占める。山本社長によると、賃貸住宅を借りている高齢者は全国に約600万人、うち民間の賃貸住宅を借りているのは200万人。元気な高齢者が増えていくが、受け入れ先は不足している。ではなぜ、高齢者は賃貸住宅から敬遠されてしまうのか？

◆一つには「孤立死」のリスクがあるという。いったん事故が起きれば、物件の価値が下がってしまい、次の入居者の募集にお金や手間がかかる。他にも、高齢者は収入が少ないので、家賃の支払に不安があったり、身寄りがなく連帯保証人を見つけにくい。「賃貸は事業なので、リスクがある高齢者に貸しにくいのは当然かな」と山本社長は話す。反面、高齢者は入居すると、長く住む傾向がある。日当たりや防犯面で敬遠されがちな1階にある物件も、高齢者にとっては階段を上り下りする負担がなく都合がよい。最寄り駅から遠く離れた物件も、バスの便がよければ選ばれるケースがあるという。高齢者を受け入れれば空室が埋まり、賃貸経営が安定する側面がある。

家主の本音はどうなのか？

■都内を中心にアパートを何棟か経営する男性(54)は、「これから空室がどんどん増えていくと思うので外国人と高齢者をどう入れていくかが大きな課題」とみる。ただ、「空室は埋めたいが、高齢者が亡くなった場合に遺体や遺品をどうするか対応が難しい」という。一方「高齢者でも元気に生活し、働いて収入がある人もいる。入居してもらいたい高齢者は結構いる」とも話す。

孤立死対策に見守りや保険で対応

◆不動産業者も「今のまま高齢者の入居を断り続けていく姿勢ではやがて行き詰まる」と見る者が多い。「R65」は、孤立死対策として、賃貸住宅に見守りサービスや保険を付けることを提案し、導入された物件もある。見守りサービスは入居者のプライバシーに配慮して、起きた時と寝た時の電気の使用量から、異常があれば入居者が指定した連絡先にメールで伝えられる仕組みだ。家賃保証は賃貸借契約時に月額家賃の3～5割、以後1年毎に年間1～2万円程度の保証料を支払い、家賃保証を受けるサービス。近年は、連帯保証人よりも家賃保証会社の利用を求める家主が増え、日本賃貸住宅管理協会の17年度調査では全体の66%を占める。ただ、審査を通らない高齢者や保証会社が立て替えた家賃の取り立てなどでトラブルがある。

国の公的支援「住宅セーフティネット」制度

●2017年に国が整備した「住宅セーフティネット制度」は現在、全国で計7000戸が登録され、20年度末までに17万5000戸の登録を目指す。今は低調だが今後に期待を込める。社会福祉法人や不動産業者、地方自治体で構成する「居住支援協議会」が、高齢者はじめ外国人、生活保護受給者、障害者、一人親世帯などいわゆる“住宅弱者”の物件探しの手伝いをはじめ、入居後の見守りサービスの仲介、家賃保証会社の紹介といったサービスを提供している。

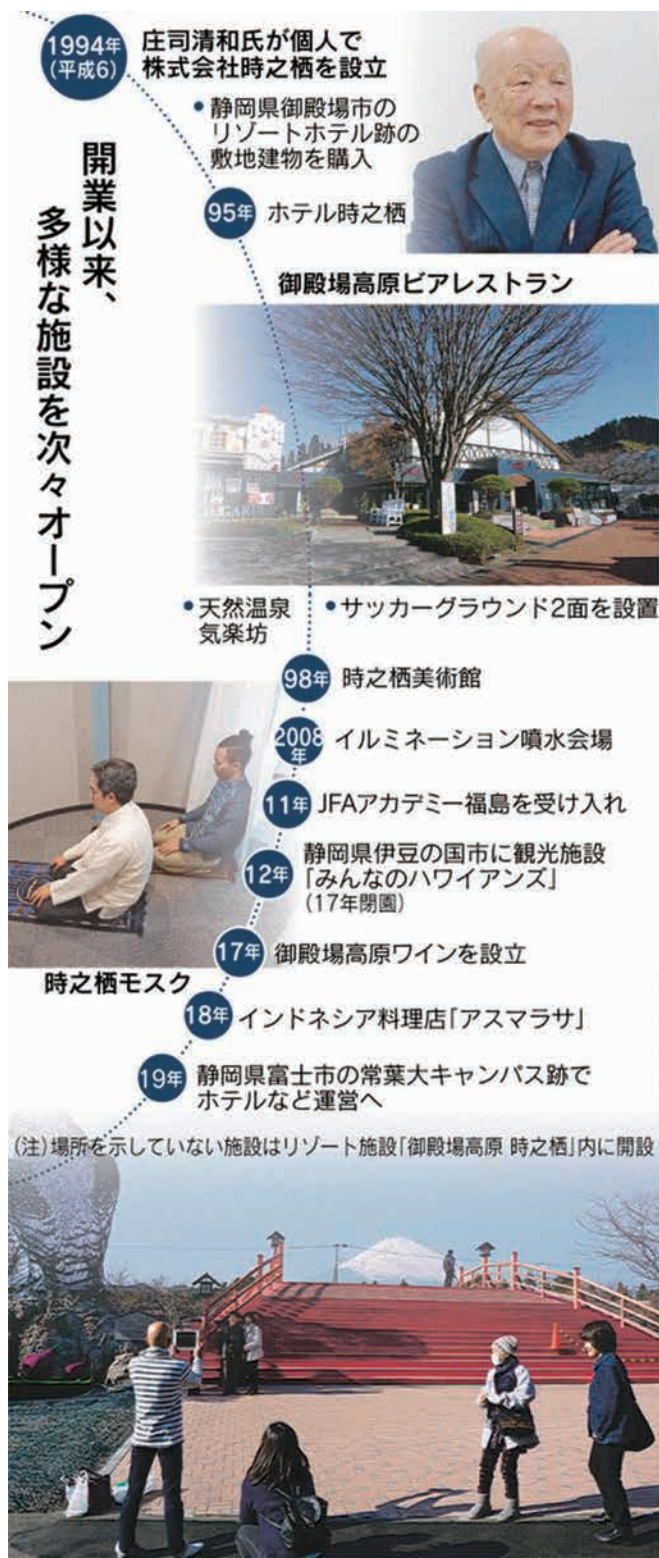


▲高齢者の賃貸住宅をめぐる調査結果について説明する「R65」の山本 遼 社長

静岡観光業の異端児「時之栖」 多様な施設次々と

ときのすみか

●静岡県内を中心とした総合リゾート企業「時之栖」(御殿場市)は常に目新しさを追い求めてきた。「他社と同じ事をやっていると何の意味もない」との価値観を貫き、事業を拡大。1994年(平成6年)の設立から24年間で運営する宿泊施設は22か所、単体売上高は100億円を突破するまでに成長した。(日本経済新聞2019.1.9号)



「時之栖」の軌跡、挑戦なお続く

■その歴史は1993年、食肉加工大手の米久に御殿場市内のリゾートホテルの売却案件が持ち込まれたことに遡る。同社創業者で当時社長だった庄司清和氏(当時56歳)は経営会議にかけたものの反対にあう。あきらめきれない庄司氏が翌年に個人で設立したのが「時之栖」だった。約20万㎡の敷地と建物を購入。まずは人を集める仕組みを考え、サッカーグラウンド2面を併設、温泉施設や地ビールを出すレストランと併せ、試合や合宿ができるトレーニング施設として首都圏方面に発信したところこれが大当たり。今では隣接する裾野市にサッカーグラウンド10面と宿泊施設等を備え、御殿場の拠点では一部を除いて無料で公開する冬場のイルミネーションも人気を呼んで、年間180万人が訪れる県内有数の人気スポットとなった。

経営不振の施設を次々買収して再生

■成功例の一つが「はままつフルーツパーク時之栖」だ。入園者数の減少で経営難に直面していた施設の指定管理者となり、大型レストランやイルミネーションの設置でV字回復を果たした。他方、伊豆の国市の「伊豆洋らんパーク」を買収し、「みんなのハワイアンズ」に再生する試みは失敗した。庄司氏(現在80歳)は「失敗しても構わない。失敗したらすぐやめればよい」と意に介さない。判断の速さでも時代の波を乗り越えてきた。

富士常葉大学跡地の活用挑戦

●跡地は引き続き富士市から無償で借り受け、時之栖は大学校舎を買収し、合宿が可能なホテルに改修する。将来的には世界的に有名な米国のスポーツトレーニング施設「IMG」をモデルとしたスポーツ交流拠点を目指す構想だ。

住宅瑕疵担保履行法

～ H31.3.31基準日の届出手続きのお知らせ ～

平成21年10月1日以降に新築住宅の引き渡し実績がある事業者は、住宅瑕疵担保履行法に基づき、年2回の基準日ごとに許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

平成31年3月31日の基準日が近づいております。届出が必要となる事業者の方は下記をご覧ください、期間内(H31. 4. 1～H31. 4. 21)に届出を行って下さい。

なお、今までに届出を行った事業者は、今回の基準日前6ヶ月の間に引き渡しの実績がない場合でも「0件」である旨の届出を行う必要がありますのでご注意下さい。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年2回の基準日(3月31日・9月30日)から3週間以内に届出を行う必要があります。

基 準 日	届 出 期 間
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10月21日

* 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

①届出書

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書(規則別記第一号様式(建設業)・第七号様式(宅建業))

②引渡し物件一覧表

住宅建設(販売)瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表(規則別記第一号の二様式(建設業)・第七号の二様式(宅建業))

③添付書類

- ・住宅建設(販売)瑕疵担保責任保険契約を証する書面(保険の場合)
- ・住宅建設(販売)瑕疵担保保証金に係る供託書の写し(供託の場合)

※保険の場合②・③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省ホームページ「住まいのあんしん総合支援サイト」(下記アドレス)にてダウンロード出来ます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

住まいのあんしん総合支援サイト

検索

3. 届出先及び届出方法について

1) 静岡県知事 許可・免許業者の方

業者種類	届 出 先	届出方法	問い合わせ先	備 考
建設業者 宅地建物 取引業者	下田土木事務所 都市計画課 【下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町及び西伊豆町の事業者】	郵送 又は持参 (窓口提出)	0558-24-2109 (送付先住所)〒415-0016 下田市中531-1 下田総合庁舎	届出書の提出部数は、正1部です。 主たる事務所の所在地を管轄する土木事務所に提出して下さい。 郵送の場合は、簡易書留郵便など確実な方法による提出が必要です。 「住宅瑕疵担保履行法届出書在中」と朱書で記載をお願いします。
	熱海土木事務所 都市計画課 【熱海市及び伊東市の事業者】		0557-82-9191 (送付先住所)〒413-0016 熱海市水口町13-15 熱海総合庁舎	
	沼津土木事務所 建築住宅課 【沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町及び小山町の事業者】		055-920-2224 (送付先住所)〒410-0055 沼津市高島本町1-3 東部総合庁舎	
	富士土木事務所 都市計画課 【富士宮市及び富士市の事業者】		0545-65-2248 (送付先住所)〒416-0906 富士市本市場441-1 富士総合庁舎	
	静岡土木事務所 建築住宅課 【静岡市の事業者】		054-286-9346 (送付先住所)〒422-8031 静岡市駿河区有明町2-20 静岡総合庁舎	
	島田土木事務所 建築住宅課 【島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町及び川根本町の事業者】		0547-37-5273 (送付先住所)〒427-0019 島田市道悦5-7-1	
	袋井土木事務所 建築住宅課 【磐田市、掛川市、袋井市、菊川市、御前崎市及び森町の事業者】		0538-42-3294 (送付先住所)〒437-0042 袋井市山名町2-1	
	浜松土木事務所 建築住宅課 【浜松市及び湖西市の事業者】		053-458-7283 (送付先住所)〒430-0929 浜松市中区中央1-12-1 浜松総合庁舎	

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

2) 国土交通大臣 許可・免許業者の方

業者種類	届 出 先	届出方法	問い合わせ先	備 考
建設業者 宅地建物 取引業者	国土交通省 中部地方整備局 建政部建設産業課	郵送 又は持参 (窓口提出)	052-953-8572	・届出書の提出部数は正1部です。 ・静岡県庁を経由せず直接中部地方整備局に提出して下さい。 (送付先住所) 〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館

※控に受付印が必要な場合は、控を併せて提出下さい。(郵送の場合は控と返信用封筒(切手貼付・宛名記載)も同封して送付して下さい。)

4. 注意点

- ① **基準日前6か月間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間(ただし、平成21年10月1日以降に限る)に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出が必要です。**
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は、新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

【問い合わせ先】

- ◎大臣許可建設業者・大臣免許宅建業者 中部地方整備局建政部建設産業課 052-953-8572
- ◎静岡県知事許可建設業者 静岡県交通基盤部建設業課 054-221-3058
- 静岡県知事免許宅建業者 静岡県くらし・環境部住まいづくり課 054-221-3072

2019年2月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
2月4日	神 戸	中部地区・近畿地区連絡会 合同会議	(試験会場借用の件)
5日	静 岡	静岡商業高校 訪問	
6日	名古屋	中部圏流通機構 企画事業委員会	
〃	本 部	サポートセンター取締役会	(試験会場借用の件)
7日	静 岡	駿河総合高校 訪問	
〃	本 部	月例法律相談	
8日	本 部	会計帳票検査	(来館相談3件)
〃	浜 松	取引士法定講習会	(12月分)
12日	名古屋	東海不動産公取協 総務・調査指導 合同委員会	(受講者106名)
13日	本 部	初級実務研修会	(受講者35名)
〃	〃	新規採用職員 面接試験	
14日	本 部	第3回 中間監査・正副会長会	
〃	東 京	全国事務局長会議	(受講者65名)
17日	藤 枝	全国知的障害者サッカー大会	
18日	名古屋	東海公不動産公取協 正副会長会	
20日	本 部	コンサル協 自主研修会	(来館相談5件)
〃	名古屋	中部圏流通機構 正副会長・委員長 合同会議	
21日	本 部	空き家対策特別委員会	
〃	東 京	Retio講演会	(来館相談5件)
22日	本 部	AI・IT活用特別委員会	
25日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	苦情解決業務委員会	(来館相談11、電話相談214件)
26日	名古屋	レイズ情報等検討委員会	
28日	東 京	全宅住宅ローン(株) 取締役会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	

2019年1月 宅建ローン等の実績 (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	件数	45	27	62	134件
		金額	41億1,077万円 (土地1、新築戸建113、中古戸建17、新築マンション2、中古マンション1)			
三島信用金庫	融資実行	件数	10	0	0	10件
		金額	3億478万円 (土地1、土地購入新築3、新築戸建5、中古戸建1)			
静岡信用金庫	融資実行	件数	0	7	0	7件
		金額	1億4,245万円 (土地3、土地購入新築1、新築戸建2、中古戸建1)			
浜松磐田信用金庫	融資実行	件数	—	—	—	一件
		金額	(合併直後のため今回の集計は先送り)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	5	1	0	6件
		金額	2億738万円 (新築戸建6)			

「ハトマーク」をご活用下さい！

「ハトマーク」は、全国47都道府県宅建協会のシンボルマークです。会員であればどなたでも利用可能です。店舗看板や事務所、パンフレット、チラシ、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに「ハトマーク」を是非ご活用下さい。

正式なハトマーク（ロゴ）は、ホームページ（会員ページ：店舗等掲示用）よりダウンロードできます。



2羽のハトは、会員業者と消費者の信頼と繁栄を意味しています。また、「赤」は太陽を、「緑」は大地を、「白」は取引の公正を表しています。

ご存じでしたか？

届出必要 Q&A

Q1

国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

A 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

Q2

届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

A 一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上※1の土地について、土地売買等の契約※2（対価の授受をとる土地に関する権利の移転または設定をする契約）を締結した場合です。

※1）一定面積以上の土地

イ) 市街化区域：2,000㎡以上
ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上
なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

※2）土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など
なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1)契約当事者の氏名・住所等、(2)契約締結年月日、(3)土地の所在および面積、(4)土地に関する権利の種別および内容、(5)土地の利用目的、(6)土地に関する対価の額などです。

Q3

届出は誰が行うのですか？

また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

A 土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者（買主等）が行います。
契約（予約を含みます。）を締結した日を含めて2週間以内（たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで）に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

※届出期間の最終日が行政機関の休日（土日、国民の休日、十二月二十九日～翌年一月三日）である場合には、特例として、休日の翌日（次の開庁日）が期限となります。

※注視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約（予約を含みます。）の6週間前に届出が必要です。詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

Q4

届出をしないとどうなりますか？

A 届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

2019 年度 会費払込票 (郵便ハガキ) を送ります

1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

いつでも

24 時間、皆様のご都合の良い時間にお支払いいただけます。

どこでも

全国のコンビニエンスストアよりお支払いが可能です。取り扱い店舗も、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、ミニストップ、デイリーヤマザキなど、県内を網羅しています。

かんたん

払込票 (兼 請求書) に添えて現金をお持ちいただくだけで、コンビニ店頭で簡単にお支払いができます。振込手数料のご負担もありません。

2. 払込票 (兼 請求書) は、圧着ハガキで郵送します

- ① 会費のご請求は、従来どおり前期と後期に分けて行います。なお、前度分の会費が未納の場合は、本年度分に加算して請求させていただきます。
- ② 会費明細が記載された払込票 (兼 請求書) を圧着ハガキで郵送します。個人情報漏洩の心配はありません。これをお近くのコンビニへご持参の上お支払い下さい。
- ③ 払込票には支払期限が設定されていますので、期限を過ぎますとその払込票では支払いができなくなります。必ず期限までにお支払い下さい。これ以降は指定口座への振込みをお願いすることになり、振込手数料もご負担いただくことになりますので、ご注意願います。
- ④ 領収書は、改めて協会より発行致しません。コンビニ店頭で受領印の押された領収書と請求書の部分がその場で返却されますので、大切に保管して下さい。

3. 会費ご請求の流れ (2019 年度 : 前期分) … 後期分も同じ流れです



4. その他、お願い

- ① 収納代行による電算処理にて集計を行ないますので、本部または支部・支所での現金による受領は致しません。お手数でも最寄りのコンビニエンスストアでお支払い下さるよう、お願い致します。
- ② 会費請求総額がコンビニ支払限度額を超える場合、または会社の規程で現金を持ち出すことができない場合には、別途指定口座への振込みによるご請求をさせていただきますので、ご一報下さい。(振込手数料はご負担願います)
- ③ 政治連盟の会費につきましても、コンプライアンスの遵守により、同様の払込票を別途郵送致します。

【注】 雨などで圧着ハガキが濡れてしまった場合は、必ず乾かしてから開いて下さい。

変更届の提出について (お願い)

事務所の所在地、商号、代表者氏名、取引士その他の事項を変更したときは、所定の変更届を 30 日以内に所属支部を経て協会宛て提出することになっています (定款施行細則 第 5 条)。特に従業者については、採用、退職、配置替え等の異動の際、その都度提出して頂くことになりますので、お忘れなくお願い致します。

様式は協会ホームページ (会員専用ページ) よりダウンロード可能です。会費徴収業務に関連し、従業者賦課金算出のための基礎データとなるものですので、年度末に変更が生じた場合は、本年 **4 月 15 日 (月)** までに変更届をご提出下さい。