

(毎月発行)

2019年(令和元年)5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

広告の露出度アップのオプション利用方法

2019年：地価公示 ……4

静岡、浜松、三島、藤枝、熱海で上昇

取引(売買) 特定紛争処理案件 ……8

相続した空き家の譲渡所得の特別控除特例の説明をめぐるトラブル

取引(賃貸) 紛争の事例と解決 ……9

ペットによる損耗は賃料に含まれるとする主張が、敷金より一定額控除される特約で棄却

連載：所有者不明土地問題を考える① ……10

急増する所有者不明土地とその背景

Topics ……12

マンションの「空き家」深刻、管理組合もなく 他

「簡単便利」な事務処理 ……16

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！

提携金融機関より ……18

静岡県労働金庫、三島信用金庫

Topics ……20

新法による届出開始から1年 民泊利用が回復 他

賃貸不動産経営管理士「講習」・「試験」 ……24

講習を受けると「本試験」で4問免除されます！

おめでとうございます ……25

宅建ローン特別キャンペーン 2018：抽選結果発表

▲ 浜松まつり(風揚げ)：例年5月連休中に開催

「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.441



青葉若葉の好季節、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。

【スマイミー静岡】の運用開始から、早2年が経とうとしております。スマイミー静岡の便利な利用方法等につきましては、今年も会報等でお知らせさせていただきます。**令和元年** もよろしく願いいたします。



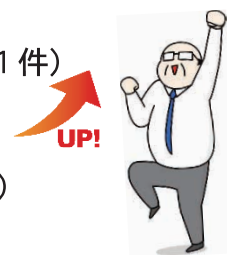
スマイミー静岡 現況データ（4/1現在）

公開物件数 : 9,463 件 (売買物件 5,437 件、賃貸物件 4,026 件)

成約物件登録数（累計）： 4,840 件（売買物件 2,579 件、賃貸物件 2,261 件）

訪問数（延べ数）： 101,585 人（2019 年 3 月の 1 ヶ月間）前年同月比 96%

公開ページへのアクセス数 : 1,002,730 ページ (2019 年 3 月の 1 ヶ月間)



ライフルホームズの活用（広告の露出度UPのオプション利用方法）

1. LIFULL HOME'S Manager にログインします。

ログイン方法が不明な場合は、スマイミーヘルプデスクまでお問い合わせください。

①貸貸、もしくは売買
のタブを左クリック

②取扱物件一覧を
左クリック

③スマイミー静岡から
転送されている登録
物件一覧が表示
されるので、露出を
増やしたい物件の
一番左列を左クリック

④一括設定の特別広告
を 1pt にして変更
ボタンを左クリックで
設定することができます

[ホーム](#)
[賃貸](#)
[売買](#)
[会員情報](#)
[問合せ課金管理](#)
[各種設定](#)
[FAQ](#)
[意見・要望](#)

[売買取ツ](#)
[物件新規登録](#)
[取扱物件一覧](#)
[お試し版](#)
[売却査定対応](#)
[物件問合せ対応](#)
[アクセスログ](#)
[パノラマ編集](#)

重要なお知らせ

リリース予定のお知らせ

2019/11/01 代表物件査定基準について

2019/01/22 CSV仕様書等のダウンロード先変更について

2019/02/15 ご意見・ご要望フォーム改修について

2019/02/25 「LIFULL HOME'S B2B」物件詳細画面リニューアルのお知らせ

2019/03/06 売却査定サービス 実名査定依頼の「閑取り」の表示変更について

取扱物件検索

物件番号 | 自社管理番号 | 物件名/建物名

運営からのお知らせ

[★バックナンバー](#)

売買 取扱物件一覧

取扱物件一覧を登録します

ご利用状況 LIFULL HOME'S掲載: 1件 / 99999件 (うち登録済み: 0件) 物件登録: 1件
パノラマ掲載: 0/5 特別広告ポイント: 0/5

[取扱物件一覧](#) [成約物件一覧](#) [確認物件一覧](#)

[表示切替](#) [情報更新](#) [再掲載](#) [特別広告](#) [パノラマ](#) [売却確認](#) [成約入力](#) [投資募集](#) [ランキング](#) [システム](#)

検索:

募集状況: [掲載期間切れの物件](#) [現在掲載中の物件](#) [詳細な条件で検索](#)

1件中 1 ~ 1 件を表示しています。 (20 件) 表示

掲載状況:

特別広告:

グループ:

このページの物件全てを選択

物件名/物件番号	特別広告	取引用途	物件番号/物件管理番号	物件種類/物件名/物件管理番号	売却/売却管理番号	売却期切れ	所在地	掲載/掲載先	グループ	状態	掲載期間/掲載状況	詳細	売却/売却
Opt 8枚 外				土地 ・			東京都 ・	東京都 ・	東京都 ・	東京都 ・	東京都 ・	東京都 ・	東京都 ・

1件中 1 ~ 1 件を表示しています。 (20 件) 表示

【ライフフルホームズ サイトで実際に 検索した時の表示】

特別広告ポイントを
割り振った物件は
通常の検索結果より
上部に表示されます。
写真の上に「PR」と表示
されているものです。

通常の検索結果
の物件は、特別広告の
下部から始まります。

※1 ライフルホームズでは、同一物件を複数業者が掲載している場合、情報量の多い広告を代表して表示させる代表物件制度を取っていますので、賃貸物件など、他社競合が多い場合は、通常検索から自社の広告を見つけることが難しい場合があります。

自社の広告の露出を上げたい場合、物件に特別広告ポイントを割り振ることで、通常検索よりも上部に表示される可能性がありますので、他社競合がある場合はもちろん、他社競合がない場合も、広告ポイントを割り振っておいた方が効果的です。

※2 スマイミー静岡 会員には、無料で特別広告ポイントが5ポイント付与されています。ポイントは使用して無くなるものではなく、付け替えで回していくことができます。5ポイント以上の追加ポイントの購入は、有料オプションとなっています。

※3 特別広告ポイントによる広告にも、ライフフルホームズ利用の他社との競合がありますので、常に通常検索の上部に表示されるわけではありません。

※4 ライフルホームズマネージャーにログインすれば、特別広告として表示された回数、クリックされた回数等を、物件ごとに確認することが出来ます。

※5 ライフルホームズマネージャーから直接、物件を新規登録した場合、通常の利用料金とは別の課金が発生する可能性がありますので、物件の新規登録は行わないようにしてください。あくまで、スマイミー静岡から、連動掲載されている物件について、特別広告ポイントを付与するようにしてください。

ご不明な点がございましたら、スマイミーヘルプデスクまでお問い合わせください。

TEL 054-246-1538

2019年
地価公示

静岡、浜松、三島、藤枝、熱海で上昇

(静岡新聞2019年3月20日号などより転載＝文責：事務局)

●国土交通省が3月19日発表した県内公示地価は、投資需要が活発な静岡市、浜松市の中心市街地や、ＪＲ駅前の再開発が進む藤枝市や三島市、多くの観光客で賑わう熱海市などで上昇した。下落が続く沿岸部でも地価が改善した地区もあり、今後は内陸、沿岸を問わず人気のエリアに需要が集まる一方、少子高齢化を背景に中山間地や郊外の住宅団地などの下落が顕著になるものと見られる。県内32市町672地点の平均変動率(対前年比)は、住宅地－0.7%(前年－0.8%)、商業地－0.0%(同－0.2%)、工業地－0.1%(同－0.2%)で、商業地は11年ぶり横ばいに転じた。

〈以下文中に出てくる価格^①は1㎡当たりの単価。変動率(%)は当該市町平均の対前年比

県 東 部

商業地が軒並み下落（沼津市） 住宅地の下げ幅縮小（富士市）

沼津市

住宅地は－1.5%、下げ幅は前年より0.1%小さいが下落傾向が続く。商業地も全地点で下がった。2018年に三島市に抜かれた最高価格地点は－1.6%で価格差が広がった。人口減やＪＲ沼津駅付近鉄道高架事業の先行き不透明さが影響しているとみられる。東椎路周辺は、大型商業施設「ららぽーと沼津」の10月開業後の渋滞への懸念から動きが少ない。大岡、岡宮など人気の住宅地はほぼ横ばい。岡宮では11万～13万円の取引事例がある。「道の駅」構想がある原、浮島地区は堅調。原町中や西添町で7～8万円。

三島市

住宅地は生活利便性の高い中心市街地の人気が根強く、高値で推移。東本町2丁目で15万2千円の取引があった。一方、郊外はばらつきがある。市街地に近い谷田城ノ内は横ばいだが、高台は下落傾向。徳倉1丁目で9万9400円など。商業地は三島駅南口西街区の開発事業の影響もあり＋0.2%。

富士市

住宅地は平均で－1.2%だが、下げ幅は縮小した。人気が高い青葉町は供給が少なく12～13万円台で高止まり。松本、中島は9万円台で

売買されている。郊外の新興住宅地は需要と供給のバランスが崩れつつあり、一色は5万円台、岩本は6万円台の取引が中心。工業地は物流や家庭紙業界からの引き合いが強い。

富士宮市

住宅地で－1.1%、商業地で－0.8%。住宅地は全地点で下落したものの、下げ幅は縮小傾向が続いている。新興住宅地の小泉・万野原新田エリアでは4万円台の取引が中心。消費税率8%への引き上げ時に旺盛だった駆け込み需要は今回、10月を予定する10%への増税を前に活発ではない。

裾野市、長泉町、清水町

住宅地で裾野市は－0.8%。ＪＲ長泉なめり駅に近い伊豆島田が11万円台で引き合いが強い。ＪＲ裾野駅西口の佐野も10万円台で取引があった。長泉町はわずかに上昇。池田終線が開通した下長窪で12万円台の取引があった。清水町は横ばいで、ＪＲ三島駅に近い新宿は11万円台だった。裾野市の商業地は横ばい。

御殿場市、小山町

御殿場市は住宅地が－0.2%。商業地は－0.5%。利便性の高い御殿場中、南中校区や降雪の少ない富士岡地区の需要が高い。

東田中の角地は8万円、大坂は6万8千円前後で売買された。小山町の住宅地は-0.7%。平たんで御殿場市に近い北郷地区が人気で、分譲地も増えている。5万7千円前後で取引があった。

熱海市 商業地は+1.4%。観光客数の回復に伴って宿泊施設の新設計画が相次ぎ、中心市街地の銀座町周辺で飲食・物販の新規出店が増えたことなどが追い風になっている。市役所そばの中央庁で20万円前後の取引がある。住宅地は横ばい。交通利便性の高いJR熱海駅に近いエリアは堅調に推移している。

伊東市 市内全域で動きが鈍い状況が続く。住宅地は-0.5%。交通の便がよい南伊東や広野などの市街地と久須美、吉田などの周辺地域は、家族連れを中心に5万円前後の引き合いがある。商業施設などが増えた対島地区も伊豆急行沿線で3

万円台の取引があった。商業地は-1.2%。物件供給がほとんどなかった。

伊豆市、伊豆の国市、函南町 住宅地は下落傾向で、特に伊豆市は-2.5%。動きがあるのは伊豆箱根鉄道沿線が中心。函南町は間宮、仁田、塚本が人気を集める。伊豆の国市は菰山、大仁両地区の小学校周辺の四日町、南條、三福、田京あたりの需要が高く、四日町では10万円台で取引があった。駅から遠い地域は敬遠されている。

下田市、賀茂郡 住宅地、商業地ともすべての調査地点で下落した。過疎化で取引が大幅に減り、「地盤沈下」が続いている。中核の下田市は中心市街地の3丁目の住宅地が-2.6%の5万2千円。津波リスクが高く、地形の悪い場所は3万円前後で取引されたという。蓮台寺など津波浸水想定区域外の需要はあるが、物件自体が少ない。

県中部

オフィス需要大きく（静岡市葵区） 駅周辺に高い注目度（藤枝市）

静岡市葵、駿河区 葵区の商業地は+2.4%。37年連続県内最高価格地点の呉服町を中心に昭和町や鷹匠、伝馬町、人宿町なども堅調な動きで、ホテル開発や商業施設の出店が続いている。オフィスは供給を上回る需要があり、JR静岡駅近くでは入居待ちの物件も見られる。住宅地は葵区が+0.2%で、「人気の地区は高めの価格設定でもすぐに売れる」。安東で21万円台、田町で15万円台前半など公示価格を上回る事例も出ている。駿河区は-0.3%だが、利便性のよい中田や馬淵は依然として引き合いが強い。八幡で18万円台後半の取引があった。

静岡市清水区 住宅地、商業地ともに-1.3%。人気のJR草薙駅周辺は駅南側の供給が限られ、生活環境の改良が進みつつある楠新田などで引き合いがある。沿岸の宅地は動きが鈍く、下落基調が続く。商業地は公民連携でのまちづくりの

進展を見守るムードが強い。取引例は、草薙20万円前後、西高町14万円、楠新田10万円強など。

焼津市 住宅地は市全体で-2.1%だが、若い世代に人気のJR西焼津駅周辺は横ばいで推移し、実勢は小屋敷8万~9万円台、三ヶ名6万~7万円台などで取引されている。市内で唯一上昇した中新田は5万5千円前後。中心部や焼津港周辺は動きが鈍い。商業地は-2.2%。下落幅は縮小したが、厳しい環境が続いている。

藤枝市 住宅地は-0.5%。JR藤枝駅周辺は依然人気で、「売り出し価格も高めになっている」状況。田沼で10万円台の取引があった。一方、駅周辺と駅から離れた場所との人気差は広がりつつある。藤岡で4万円台後半の売買例。商業地は+1.2%。再開発が進む駅周辺の注目度は高いが、物件数が少ない状況が続く。

島田市

住宅地は－1.2%。商業地は－1.3%で下げ幅は縮小傾向。ＪＲ島田駅北の住宅地は堅調で、中河町で7万円、稲荷では6万2千円の取引があった。同駅南は徒歩圏内で9万円の実績。金谷、川根地域は依然として取引が少ない。商業地は同駅周辺で引き合いが弱い状況が続くが、幹線道路沿いは需要がある。

牧之原市、榛原郡

住宅地は牧之原市が－3.1%、吉田町が－2.7%。人口流出などが原因で沿岸部の取引は総じて低調。吉田町は内陸部の東名高速吉田インターチェンジ周辺に一定の需要がある。牧之原市汐見台で3万円台半ばの販売実績があった。商業地は牧之原市が－3.6%、吉田町が－1.6%。依然として引き合いは弱い。

県西部

マンション用地が上昇（浜松市中区） 中心部堅調・沿岸部は低調（磐田市）

浜松市中区、東区、南区、西区

住宅地は生活利便性の高い地域や内陸部の高台で上昇傾向にある。市内最高価格をつけた中区中央はマンション用地の需要が高く、30万円台での取引も。道路整備が進む同区上島は12万円前後になったケースもある。県内変動率最上位で＋6.3%の西区雄踏は大型商業施設が近い区画整理地で、7万5千～8万4千円ほどに上がった。同区舞阪町や馬郡町は下落が続くが、公示価格より高い取引も見られる。商業地は中区のＪＲ浜松駅近くの中心街で物件の動きが活発。鍛冶町は＋3.6%で、繁華街では60万円前後の取引がある。

浜松市浜北区

遠州鉄道浜北駅付近の市街化区域は人気が高く、強含みの傾向が続いている。貴布祢は9万円台でも引き合いがある。周辺部は分譲する土地の総額が1千万円以内であれば売れ行きは良く、根堅では4万8千円の取引があった。工業地は県外からも進出意欲があるものの、企業の希望に見合う土地が乏しい。商業地も物件が少ない。

浜松市北区

住宅地は－0.5%。工業地は＋2.9%。宅地人気の根強い三方原台地と、買い手が付かない旧引佐3町で地域差が広がった。市街地へのアクセスも良い初生町で8万円の取引。三方原町には、都田テクノロード周辺の企業進出に伴い、市外から転入する世帯も出てきた。実勢価格

は公示価格をやや上回るとみられる。

浜松市天竜区

住宅地は－4.4%。商業地は－4.8%。区内の一部地域で路線バス撤退の方針が示されたことが影響も。遠州鉄道や天竜浜名湖鉄道の駅周辺地域では引き合いがある。二俣町二俣で4万5千円前後、山東で4万円前後。船明が2万5千円前後で売買されるが取引は少ない。

湖西市

住宅地は－0.2%、商業地は－1.0%。ＪＲ鷲津駅から続く商業エリアでは、物件が少なく引き合いが強い。10万円前後の高値の取引があり、土地の形状などの条件が悪い物件でも7万円台の値が付く。好況感の持続を背景に、複数の地元企業が工場の増築に向けた用地を探しているが、供給物件が不足している。

磐田市

住宅地は－0.7%。商業地は－0.1%。ＪＲ磐田駅北など市中心部の住宅地は堅調だが、沿岸部の動きは依然鈍く、二極化の状況が続く。駅北の国府台は9万円台。富士見町で8万円前後の取引。6万～7万円台の駅南部地域も引き合いはある。一方、国道150号以南の需要は乏しく、駒場は－4.1%。

掛川市

住宅地は－1.2%。掛川駅に近い中央小、第二小学区などは引き合いが強く6万～8万円前後で取引があるが、物件は不足気味。郊外の下垂木は大型商業施設の開業が予定されていて期

待感が高まる。駅前西街区用地の売却先が決まったことによる地価への影響も注目される。沿岸部は依然低調で、中心部との二極化が続く。

袋井市、森町

袋井市の住宅地は-0.5%。7万円台後半で売買があった愛野南などJR愛野駅周辺に一定の需要があるが、物件は少ない。6万円台前半の取引があった田町や旭町など、袋井北小学区が30~40代に人気。住宅地が-0.9%の森町は2万円台で成立した谷中をはじめ、中心部よ

り南部に引き合いがある。

菊川市、御前崎市

菊川市の住宅地は-0.6%。菊川駅周辺の堀之内、加茂は依然人気で6万~7万円中心。小笠地域の下平川なども需要があり、アパート用地の取引がある。御前崎市の住宅地は-0.3%。池新田で3万円前後の取引がある。第一小に近い大山は新築住宅が増加傾向で、三つの調査地点の中で唯一、変動率が横ばいだった。

(解説) 沿岸部でも一部では 地価改善の動きが

■19年地価公示では、東日本大震災以降、下落が継続する沿岸部の中でも、住環境整備や観光開発を追い風に上昇したり、下落幅が大きく縮小したりした地域が見られた。土地需要の強弱は沿岸部と内陸部の「二極化」から、個々に状況の異なる「多極化」へと向かっている。

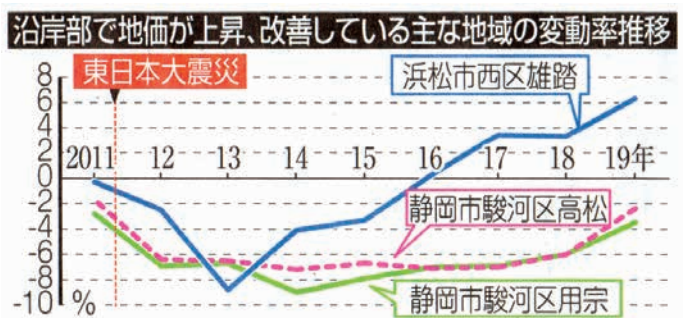
●前年から6.3%地価が上昇し、上昇率県内1位となった浜松市西区雄踏の住宅地。東日本大震災直後は浜名湖に近い川のそばの立地が敬遠され、2013年には対前年比8.8%も下落したが、16年に上昇に転じた。地元業者は、「大型商業施設に近く、街路も整然としている。購入層は30代が多い」と明かす。実際には県の第4次地震被害想定で津波浸水域には入っておらず、「ハザードマップを示して説明すると安心してもらえる」という。

◆海岸に近い静岡市駿河区高松も、整った町並みが人気。地価の下落は続いているが、下げ幅は年々縮小していて、市内の業者は「津波の懸念が和らいできたようだ」とみる。

●地価公示鑑定評価員分科会の鈴木隆史代表幹事によると、沿岸部で地価が改善している地域には2つのパターンがあるという。1つは雄踏や高松のように「良好な住環境が形成されたきれいな街」防災情報を分析した上で、割安感から購入する動きが出ている。もう1つは、「商業やレジャー開発があった旧来の漁村集落」で、代表例は下落率が



▲19年地価上昇率1位となった浜松市西区雄踏の住宅地周辺



前年の6.0%から3.5%に縮小した静岡市駿河区用宗だ。同地区では新たに温泉施設が開業するなど町おこしがヒットし、訪れる人が増加している。

■熱海市は人口が長期減少傾向にあるが、官民で観光客誘致を進めた結果、温泉街の店舗やホテルの需要が高まり、08年以来11年ぶりに商業地の地価が上昇に転じた。「駅前など足の踏み場もないほどの人通り。ホテル等の建設が進むが、いつまで続くか心配。景気が後退しないことを祈りたい」。

「相続した空き家の譲渡所得の特別控除特例の説明をめぐるトラブル」

※特定紛争処理事業とは、一般財団法人不動産適正取引推進機構が、都道府県の宅建業法主管課等（第1次処理機関）で解決のつかない紛争のうち、両当事者の同意があるものについて、紛争処理委員により調整・仲裁を行うものです。よって結果は判決ではなく、和解成立である旨をご理解下さい。

事 案 の 概 要

売主Aは、相続して空き家となっている実家(土地158.06㎡、建物106.14㎡)を売却する事とし、取引銀行から紹介された媒介業者Xの媒介により、平成29年6月4日に第三者と売買契約(昭和46年建築の古屋付き現況渡し／2900万円)を締結し、同年7月24日に引き渡しを完了した。

平成30年2月、Aは、確定申告の準備を進める過程で、当該物件を更地渡しにしていれば3000万円の特別控除が受けられて無税だったにも拘わらず、古屋付きで売却したため適用除外となり、500万円程度の税金がかかる事を認識した。

売主Aが媒介業者Xに対して、特別控除が使えた場合の税金相当額と実際の納付税額との差額を負担するよう要求したところ、Xがこれを拒否したため紛争となったもの。

紛 争 処 理 の 経 過

委員3名(弁護士、一般行政経験者、建築専門家)により3回の調整を行った。

【第1回：売主Aの主張を確認】

①当初、更地渡しするつもりだったが、Xから現況渡ししが一般的と言われて従った。②Xは、私が「税金の事は銀行に相談するからいい」と言ったと主張しているが、絶対に言っていないし、現に銀行へは相談していない。③Xは、本物件が相続物件だという事を十分認識しており、この制度を知っていたのなら説明して然るべきである。顧客が不利益を受けないように注意義務があったにも拘わらず、一切の確認や助言を行わなかったのは不動産の専門家として重大な過失があった。④自分にも当該税制を知る機会が無かったわけではないので、2割を過失と認め、8割(400万円)の負担を求めたい、と主張した。

【第1回：媒介業者Xの主張を確認】

①銀行からの紹介によりAが来訪された初日に媒介契約書を締結した際、譲渡所得税として20%の税金が掛かる旨を説明したが、Aから「税金の事は銀行に相談するから(説明しなくて)いい」と言われたため、以後、税金の話は一切していない。②空き家特別税制については知っていたが、そもそも宅建業者は税の専門家ではなく、税理士法からも積極的に説明すべきでない。またAからもこの税制に焦点を当てた質問はなかった、と主張した。

結局、「税金の事は銀行に相談する」との発言の真偽について双方に証拠が無く、事実関係は不明であり、委員からXに対し解決案の検討を要請した。

【第2回・第3回：解決案の聴取と和解合意】

媒介業者Xは、①宅建業法上の説明義務違反を前提とした解決金を支払う事、並びにその金額案を当社自ら提示する事は出来ない。②しかし本件トラブル解決のための具体的解決金額案を紛争処理委員から提示されれば、仲介手数料相当額を限度として再度検討する余地はある、と申し出た。

これを受け、紛争処理委員にて協議の上、仲介手数料相当額1,004,400円を和解に向けた解決策として双方へ提示し、受諾可否を検討する事とし、第3回目の調整で双方合意し、正式に和解成立に至った。

ま と め

宅建業者の税に関する説明と責任について、宅建業者には、原則として取引関係者に対し、税について説明したり、調査したり、調査の求めに応じる義務はないとする判例(大阪高判昭49.11.6、東京地判昭49.12.6)がある。

不動産取引に係る税金は、本件3000万円特別控除の他、住宅ローン減税、すまい給付金等、多岐に渡っており、一般消費者から質問を受ける機会も多いと想定される。本件のように「言った、言わない」のトラブルに発展する可能性が高い事象であり、宅建業者として各制度の知識を持った上で、税金に関しては税務署や税理士等の専門家に相談すべき事を助言し、書面でもその旨を記載しておく事が、トラブル回避のために重要と思われる。



ペットによる損耗は賃料に含まれるとする借主主張が、敷金より一定額を控除するペット特約により棄却された事例（東京地判：H29.2.6）

事案の概要

平成25年11月、貸主X（控訴人・被告）と借主Y（被控訴人・原告）は、入居者をC（訴外）として、マンション1室の賃貸借契約を、次の内容で締結した。

期間：平成25年12月1日から2年間。

賃料：12万1千円、敷金：24万2千円。

特約①：ペット飼育細則を遵守する限り、小型犬又は猫1匹まで飼育出来るが、飼育の際は、貸主に必要書類を提出し、賃料の1ヶ月相当額を敷金として預け入れ、敷金1ヶ月分は償却する。

特約②：明け渡し時に、敷金からクリーニング費用を控除する。

特約③：借主退去時の原状回復費用の分担方法は、契約時に借主が説明を受け記名押印した「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」の定めによる。

平成27年7月、エアコン使用の結露により、クローゼット内の天井からの水漏れが発生し、Cの衣類等に被害が出た。Cはクローゼット内のハンガーラックを取り出し、ブラインドの前に置いた所、ハンガーラックが傾き、ブラインドの一部が破損した。

平成27年11月、借主Yは、本住戸の明渡しを完了後、ペットの飼育が出来る以上、賃料にペット飼育による損耗補修分も含まれ、またXは、Yに同特約の説明をしていないため、合意したとはいえないとして、敷金全額の返還と、Cから譲り受けた水漏れ被害に係る損害賠償請求権に基づく損害賠償金の支払いをXに求め提訴した。原審では、貸主Xの注意義務違反による水漏れ被害に係る賠償請求が認容された事等から、貸主Xは控訴した。

判決の要旨

裁判所はXの請求を認容し、Yの主張を棄却した。
（ペット特約の合意の有無）

本契約書では、上記特約①の記載があり、提出書類に、入居者Cが犬種を記載の上、署名押印していることから、借主Yは自ら又はCを通じて、Xとの間でペット特約に合意していると認める事ができ、特約により、敷金から12万1千円が控除できる。

（クリーニング特約の合意有無とブラインド交換費用等の控除の要否）

特約③の説明書には、退去時の損耗等復旧について、費用負担の一般原則として、通常損耗等の復旧は貸主X負担で行い、借主Yの故意・過失やYの責めに帰すべき事由による損耗等の復旧はY負担とする旨の記載がされているとともに、XとYの合意により、一般原則と異なる特約を定める事が出来るとされ、本契約では貸室内クリーニング費用、エアコン清掃代、油污れ等の清掃費用をY負担とする旨の記載がされている上、本契約締結時、YがXから説明を受け、記名押印している事が認められる。

本契約書には、敷金から控除する事が出来る費用に係る原状回復の範囲は説明書により定められていることから、Yはクリーニング特約に合意しているという事ができ、Xは敷金からクリーニング費用を控除できる。

Yは、本来賃料で賄うべきクリーニング費用を敷金から差し引く事は、信義則に反して無効と主張するが、賃料が割高である証拠がない事に照らせば、クリーニング合意が信義則に反して無効という事は出来ず、部屋の広さや賃貸期間等を考慮すると、同費用として、3万7800円を認めるのが相当である。

ブラインドの一部破損は、入居者Cがハンガーラックに多くの衣服を掛けていた事により傾いた事が要因と認められ、Yの責めに帰すべき事由によるといえるが、復旧費用を的確に認定する事は出来ないため、敷金からブラインド交換費用を控除できない。

（貸主の注意義務違反の有無）

Yは、Xがエアコンにカバー等を付ける事で結露を防ぎ、水漏れを防止する注意義務を負うところ、同義務を怠ったと主張するが、本建物内の他の住戸もエアコンのカバーはないものの、水漏れ報告がないことから、貸主Xは同義務を負っていたといえず、水漏れによる損害の有無等を判断するまでもなく、Xに対する損害賠償請求権は認められない。



【連載】所有者不明土地問題を考える ①

急増する所有者不明土地とその背景

▶ 急増する所有者不明土地

昨今、官民が協力して空き家等の対策を進めるにあたり、所有者が不明な土地のことについて話題となることが多くなった。ここでいう所有者不明土地とは、不動産登記簿等により所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者と連絡がつかない土地のことで、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の同土地とは区別する。

所有者が不明の土地は、約410万haに上り、九州の土地面積約368万haを上回るといわれている。日本全土の土地面積は3,780万haだから、約9%の土地が所有者不明ということになる。また、2040年には720万haになるという調査結果も出ており、所有者不明土地は今後も増加傾向にある。

▶ 人口は減るが土地は減らない

現在、日本の総人口は1億2千万人だが、今後2040年まで死亡者数は増加し、2100年には総人口が約4,700万人にまで減少すると予測されている。

人口はこれから確実に減っていくが、土地が減ることとはない。つまり、人口減少に伴い今後ますます所有者の不明な土地は増える可能性がある。

ちなみに、不動産登記簿上で所有者の所在が不明な土地は、全体の筆数約2億8千筆の約2割に当たるとのことで、これは5筆に1筆は所有者が不明だということになる。

▶ 所有者不明土地の背景

所有者が不明な土地が増える背景には様々な理由があると思われるが、大きな理由として考えられるのは、大都市以外の土地は今後、地価が上昇する可能性が低いということである。そのため、土地を維持していくのに費用が掛かるような場合、その土地は資産ではなく負債になってしまう。

一般に個人や公共性のない法人が土地を所有して

いた場合、その土地の用途が公共性のあるものでない限り、固定資産税が課せられる。また、相続登記や住所変更登記をすると、司法書士の報酬と登録免許税が掛かる。

高度経済成長期に地方から集団就職で都会に出てきたような人達にとって、今さら故郷の土地を相続したところで使い途もなく、ましてやそれが山林などの場合、持っているだけで維持費が掛かってしまう。そのため、「義務のない相続登記や住所変更登記はしない」ということが起こる。

▶ 未登記の相続人を探すのは大変

相続登記をしない場合、既に死亡している被相続人の住所と氏名が登記されたままである。相続人は確かにいるのだが、当該相続人が登記されていないから、境界確定などで隣地の人に現地の境界確認を求める場合には探さなくてはならない事態となる。

最近は個人情報保護法があるために、以前のように容易に探すことができなくなった。そのための費用と時間が余計に掛かってしまう。

市町村の固定資産税課などは、相続人の情報を知っていることが多いと思われるが、依頼された土地の隣地所有者となると、そう簡単には教えてはもらえない。

ちなみに、行政にとって税金は誰が払ってくれてもいいので、税金が支払われている間は当該土地の所有者が死亡したことを知っていても、あえて手間と費用の掛かる場合は放置されていることもあると聞く。

▶ 隣地の人もなかなか買ってくれない

土地家屋調査士に依頼した境界確定測量が、調査の段階で中止になることもあるという。

A氏の相続財産の中に、地方の山林2haが含まれていた。山林を相続したA氏は、その山林を処分しようとして、売却するための土地調査と確定測量を調査士に依頼した。

調査を始めてみると、隣地に所有者の不明な土地が2筆あった。また、所有者はいるが高齢で調査に同行できないという人が1人いることもわかった。

更に、その地方の山林地価を調べてみると、1㎡ 約10円ということもわかった。2ha だから20万円である。所有者不明土地の所有者を探すだけでもかなりの出費となるのに、2ha の境界確定測量をすれば20万円では済まない。

よって、測量はせず、現況のまま隣地の人に買ってもらおうということになった。ところが、隣の山林を所有している人に話をしに行くと、「タダでも要らない。維持費を負担してくれるのなら考えてもいい」と言われてしまったという。

A氏は、当該山林のみを相続放棄することはできないため、森林組合に組合費を支払って、現在でもその山林を所有しているという。もちろん、相続登記などしていない。

所有者不明の土地は、この例のような山林に限ったことではない。ある調査によれば、農地についても約93万haの土地が相続未登記農地となっているという。このように、相続登記が適正に行われていないことが所有者不明土地の増える背景となっている。

▶ 所有者との連絡が容易に取れないケース

外国人が所有者で、その所有者の所在がわからない場合がある。さすがに土地を残したまま本国に帰られてしまうと、通常では探しようがない。

日本人が外国に移住した場合は、大使館や領事館を通じて探すことができる場合がある。しかし、境界確認のためにわざわざ帰国してもらうわけにもいかないので、メールで写真や動画を送信して確認してもらう手段もある。その方法で納得してもらえない場合は、本人が帰国するのを待つしかない。

移住したのではなく、外国に長期間旅行している人もいる。この場合は所有者不明土地とはならないが、移動するためなかなか連絡が取れない。連絡はメールで行うことになるが、結果的に先方より連絡が来るのを待つしかない。

▶ 法人が破産すると清算人の職務は極めて困難

土地は個人だけが所有者とは限らない。法人が所有している場合もある。法人に相続は発生しないが、破産することがある。会社が破産すると、破産管財人や清算人が選任される。この管財人や清算人が死亡した場合、新たに管財人や清算人が選任されるが、なかなか選任が進まないことがある。

物納のための確定測量を実施した案件で、隣地に破産した会社が所有していた土地があった。その土地の登記簿には清算人が登記されていたが、調査したところ、この清算人は既に死亡していた。直ぐ弁護士に依頼し、裁判所に清算人選任の申し立てをしてもらったが、なかなか選任されない。

弁護士の話では、破産した会社はバブル当時、土地開発を見込んで、全国の開発が行われそうな土地を買い漁っていて、開発が始まると、安く買ったその土地を高額で売却するという商売をしていたとのこと。そのため、清算人になると、その破産した会社名義になっている全国の土地を、すべて担当しなくてはならず、清算人の成り手がいなかった。

結局、相続税を支払うお金がなくて物納するにも関わらず、隣地の清算人を選任してもらうために予納金を増額することにもなった。清算人のスポット運用も可能だったかもしれないが、選任されるまで結局2年も掛かってしまった。2年もの間、隣地の清算人が選任されなかったということは、所有者が不明な土地に等しいと言えるのではないだろうか。

公益財団法人 不動産流通推進センター 発行
月刊 不動産フォーラム 21 (2019年2月号) より引用



マンションの「空き家」深刻、管理組合もなく

●マンションの空き家問題が深刻な影響を及ぼしている。管理組合が機能せず、基礎的な修繕もできない物件が水面下で増えている。(日本経済新聞2019.2.6号)

管理組合がなく損壊も修繕できず

■埼玉県のある住宅地のマンション。建物の中央部の外壁が剥落しているのにシートさえかけられず、鉄骨がむき出しになっている。こんな危険な状態がすでに半年以上続いている。関係者によると、住民は生活しているものの管理組合はなく、壁の修繕を話し合う会議さえ開けないという。

◆管理組合が機能しないマンションが陥る危機を示す例だが、マンション管理のコンサルティングなどを手がけるさくら事務所(東京・渋谷)の土屋輝之氏は「あと数年で珍しくなくなる」とみる。組合がなければ基本的な管理さえまならないが、都の2011年の調査では、6.5%の物件が「管理組合がない」と回答。未回答の物件を追加で抽出したら、「ない」と答えた割合は15.9%にも上った。

対策急ぐ自治体 都は新条例案

◆組合がなければ、危険な損壊が放置されたり、管理不全の隙を突いた侵入者による犯罪の温床になったりするリスクがある。住民だけでなく周辺地域にも悪影響が出る。都の条例案では、管理組合や管理規約の有無などを提出させ、マンションに組合の設立を支援したり運営方法についてマンション管理士らが相談に乗ったりする。都に先駆けて届け出を義務化する条例を施行した豊島区は、未届けのマンションに区職員や管理士らが訪問。組合が機能するように支援している。従来、組合から要請があった場合に限り支援してきた横浜市は18年度から、不安のあるマンションには要請がなくても市職員や管理士らが訪れている。

老朽マンションは戸建てよりも 空き家状態が長期化しやすい

●ただ、解決への道は平坦ではない。マンション空き家の拡大が背景にあるからだ。総務省によると、戸建ても含めた空き家の数は13年10月時点で約820万戸。うち半数超の約471万戸が分譲マンシ

ョンに賃貸アパートなども加えた共同住宅だ。さらに、このうち約173万戸の建築時期が分からず、専門家からは「老朽物件がかなり多い」と問題視されている。全国で空き家の管理を担うNPO法人空家・空地管理センターの上田真一代表理事は「老朽マンションは戸建てよりも空き家の状態が長期化しやすい」と話す。

空き家の増加→マンション管理不全 →空き家の増加 負のスパイラル

■空き家になる理由で多いのは相続。戸建てなら建物解体して更地での売却が可能だが、マンションはそれができないため、空き家が放置される。空き家が増えたマンションは管理組合の理事を担う人材も、管理費や修繕積立金も減っていく。自治体の対策は所有者への聞き取りや支援が柱で、所有者が不明・不在では実効性が乏しくなる。日本では1970年代後半からマンションの供給が増加。国土交通省によると17年末に約73万戸だった築40年超の物件は37年末には352万戸と約5倍になる。

空き家の増加に歯止めはかかるか

●戸建てや賃貸マンションなど所有者が単独の空き家では、リノベーションの後に新たな入居者を募ったり、オフィスや店舗に転用したりする工夫が進み始めた。分譲マンションではどうだろうか。上田氏は、所有者の死後に部屋を、自治体や管理組合へスムーズに寄付できる仕組みづくりを提案する。寄付される側の負担は増すが、所有者が不明・不在の状態を防ぎ、対策を講じる態勢が整うという。「マンション管理は所有者の責任という従来の常識にとらわれない発想が求められる」と話す。

▼マンション管理不全に対する自治体の取り組み

東京都	管理状況の届け出義務化を含む条例案を3月開会の定例都議会に提出予定
横浜市	18年度からは、管理不全の懸念があるマンションに必要な応じ専門家を派遣

空き家を有効活用する事業に参入する企業が増加

■これらの企業は、空き家の物件情報をまとめたデータベースの作成や、売り手と買い手のマッチングサービスを通じて取引を促す。空き家は増加する一方だが、物件ごとに事情が異なり流通には手間がかかるため、大手は手がけづらい。機動性を武器にするスタートアップ企業が市場をつくりつつある。(日本経済新聞2019.2.11号)

空き家の情報をまとめたデータベース

●名古屋市の住宅地。酒谷勝志さんが自転車で空き家を探し、スマホに記録していた。酒谷さんは空き家のデータベースを手がける「空き家活用」(東京都港区)の調査員だ。同社は空き家の情報をまとめたデータベース「AKIDA S (アキダス)」を作り、住宅の改修事業者などに提供している。改修後は住宅や民泊用施設として活用される例が多いという。都内や大阪市などで約50人を動員し空き家を探す。◆調査員は郵便受けや電気メーターを確認し、空き家かどうか判断する。自社アプリに物件の住所や状況を入力。別の職員が登記簿などから所有者の情報を追加し、空き家の一覧を作る。アキダスには約3万件の空き家・空き地が掲載され、約70事業者が利用する。月10～15万円のデータベース利用料が主な売り上げだ。

空き家の改修を担うスタートアップもある

◆賃貸住宅の改修を手がけるハブティック(東京都渋谷区)は賃貸仲介サイトのグッドルーム(同)と連携して中古物件を改修し、サイトで入居者を募っている。収益の柱は1件あたり200～250万円の改修請負料。間取りをパターン化して設計の手間を省く他、床材を集中購買するなどして施工費用は通常よりも2割程度抑える。強みは、グッドルームが借り手の募集を支援する点だ。改修が終わるまでに約6割の物件で入居が決まるという。両社の代表取締役を兼務する小倉弘之氏は「借り手が直ぐに決まると思えば改修に投資しやすくなる」という。

空き家のマッチングを行う企業も

◆エアーリーフロー(東京都新宿区)は売り手と買い手のマッチングを手がける。両者を直接結びつける掲示板サイト「家いちば」を立ち上げた。2015年の開設以来、90件以上が成約した。同社は成約時に売り手と買い手から価格に応じた手数料を受け取る。藤本哲也社長は「本当に知りたい情報を得るには直接交渉が最適」と話す。一般の不動産サ



調査員は空き家を見つけ、スマートフォンに情報を入力する(名古屋市)



イトは専門の事業者しか載せられないが、家いちばは所有者や許可を得た人が無料で投稿可能。売却理由なども書き込めるようにした。今後は全国の不動産会社と連携してサービスを充実する。

●空き家関連の市場は拡大する見通しだ。野村総合研究所は国内の空き家の数は33年に1,955万戸と13年の2.4倍に増えると予測する。富士通総研の米山秀隆主席研究員は「今後、相続によって新耐震基準を満たした質の高い空き家が多く出回る」と指摘する。ただ、空き家ビジネスは「新築物件の販売に比べ利益率が低い」(米山氏)という。

『住み替え』.. 60歳からは“小さくする”暮らしへ

●国の政策により借金して家を買うことが奨励された日本。総務省の2013年住宅土地統計調査では、高齢者世帯の持ち家所有率は8割を超える。だが老後が長くなると自宅の管理は重荷になる。見越して早めに賃貸住宅へ移る選択肢もある。

4LDK 150㎡から 2LDK 65㎡へ転居

■フレンチレストラン経営者でシェフの藤野賢治さん(66)と料理研究家の嘉子さん(61)夫妻は2年前、東京都目黒区で25年暮らしたマンションの自宅を売却し、都内中央区にある都市再生機構(U R)の賃貸住宅に引っ越した。きっかけは 賢治さんが60歳を過ぎ、仕事の規模を縮小したこと。

「資産と債務のバランスをとり事業を小さくするのは大きくするより難しい。もし倒れたりしたら、会社勤めの子ども達に任せるのは無理。心身とも力のあるうちに自分で進めようと考えていた」。前の家は撮影に使うこともあり150㎡の4 L D K。

●今の自宅で食卓を囲む(左から)藤野賢治さん、賢治さんの母、嘉子さん。生活を見直した経験を嘉子さんは著書『60歳からは『小さくする』暮らし』(講談社)につづった。提供写真



3人の子どもと入れ替わりに 嘉子さんの母に同居してもらったがなお広く、築40年が経過し建て替えも必要だった。住宅ローンはほぼ返済していたが、共益費・修繕積立金、駐車場代、固定資産税も含め月平均約30万円に上っていた。

引っ越し先は賃貸物件 不要な家具や小物、マイカーは売却

◆賢治さんはマンション管理組合で住民の意見を

まとめる苦勞をした経験から、引っ越し先は賃貸で、更新料も保証人も不要のU Rで探すと決めた。嘉子さんの母の居室の広さ、大人3人が気兼ねなく過ごせる間取り、立地の良さを条件に決めた。マイカーは手放し、住まいの費用は月22万円になった。自宅の売却は、情報を十分調べた上、地元で詳しい業者が査定した額で売りに出したところ買い手はすぐついた。「リサーチすれば適切な価格がわかる。機会を逸するので、条件を吊り上げる交渉はしなかった」と賢治さん。売却が決まってからは大忙し。引っ越し先は半分以下の広さだ。家具は知り合いの古道具屋にまとめて安く売り、小物は思い入れの深い品を少し残して友人に好きな物を選んでもらい残りは処分した。捨てて後悔した物もあるが、以前の家でも倉庫に入れたきりになった物は多く、嘉子さんは外に収納場所を借りることは考えなかったと言う。「最初は不安でも行動してみたらすっきりして楽なのです。移動に便利で街歩きを楽しめる地域に引っ越したのもよかった。でも80歳近くで同じことをするのは難しいでしょう」。

この先も引っ越しは必要になるだろう

◆この先は母を送り、次は夫婦どちらか一人になるだろう。「2人になったらさらに小さな賃貸住宅に移り、夫に先立たれた後は子ども達と相談して決めます」と嘉子さん。90歳過ぎても洗濯も料理もする母を見ているせいか、ケア付き住宅は考えず、次の家もU Rの賃貸物件に住み替えるつもりだと言う。

人生100年時代を3段階で住み替え

●老後の住み替えに詳しい特定非営利活動法人シニアライフ情報センター(東京都渋谷区)の池田敏史子さんは「人生100年時代、長い老後をどうしたらよいのか今、皆が戸惑っている」と話す。一昔前は土地があれば売却し、有料老人ホームで最後まで暮らすこともできたが、今は 空き家が増える

時代。「売却しても大したお金にならず、施設での生活が長期化すると、貯えが尽きる恐れもある」。さらに難しいのは自宅を処分するときの年齢。要介護認定を受けるのは80代。不動産を売り、次の住まいを手配するのは大変な作業だ。「子どもなど頼れる人がなく自宅を処分するなら、早めに70代で取り組むほうがよい」。最も安上がりなのは介護保険の在宅サービスを使い、最後まで自宅で暮らすことだが、認知症になると難しい。「元気な時は

自宅、一人で不安になったら何らかの見守りがついた賃貸住宅、状況次第では最後を過ごすホスピスのような場所・・・」と3段階の選択もあり得るでしょう」。体が不自由になったり、夫が早くに要介護状態になったり、身の回りの変化は老後も訪れる。「刻々と状況が変わることも考え、60～70代なら5年刻み、その後は2、3年刻みで、次の自分の生活に必要なのは何か、段階を踏み考えることが求められます」。(毎日新聞2019.1.27号・くらしナビより)

足柄スマートIC開通、小山に複合リゾート施設計画

●東名高速足柄サービスエリアのスマートICが3月9日に開通した。週末を中心に発生する御殿場ICの混雑緩和、観光客増につながると期待される。(静岡新聞2019.1.9)

■県内の海産物や畜産物を取りそろえる3千㎡の産直市場を開設、ハイエンド(高級)ホテルも併設される。ホテルは11階建てで客室は約250室。同ホテルとは別に、部屋面積が広く、キッチンを備えた長期滞在型ホテル建設も視野に入れる。施設内には富士山を望む温泉施設、有名シェフの飲食店、アウトドア用品など15店ほどが出店し、駐車場1,500台分を備える。事業主体は「ふじのくにアクアイグニス小山」で同社は既に町から土地利用の許可を得ている。今後は県の開発許可を得た上で造成工事に着手し、2022年の開業を目指す。計画地は、ごみ固形燃料化施設の跡地周辺約26ha。足柄スマートICの直近に当たる。御殿場プレミアム・アウトレットにも近く、国内、海外から年間300～500万人の来訪を見込んでいる。

御殿場、小山にホテル続々

●複合リゾート整備に伴い、小山町や隣接の御殿場市では、ホテルの新設が相継いでいる。2018年は両市町で3件がオープン。開業に向けた計画は相談中なども含めて計14件に上る。集客力が高い世界遺産富士山や御殿場プレミアム・アウトレットがあり、行政の規制緩和に伴う後押しが功を奏している。背景にあるのは好調な観光交流客数。県のまとめによると、両市町を訪れる観光客は14年度以降、毎年度1,800万人を超える。



事業者は増加傾向の訪日外国人や、工業団地整備によるビジネスマンの利用も見込んでいるという。

市街化調整区域の規制緩和が呼び水

■御殿場市は14年12月から、小山町は16年4月から市街化調整区域内に開発可能なエリアを定めた。宿泊施設の建設により来訪者の滞在時間を増加するのが狙いで、ホテル建設計画地のほとんどは、この規制緩和により開業可能になった場所だ。



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

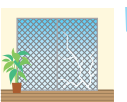
火災などで住宅が損壊し大家さんに対する法律上の損害賠償責任を負担した場合



◆個人賠償

自転車事故などで他人にケガをさ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

30万円限度

◆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

カギあけサービス

水まわりサービス

給排水管・トイレOK

※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。



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その他法令・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

組合せ自由！お客さまに合ったプランをご提案します。ご紹介ください！

〈ろうきん〉業者会、静岡県宅建協会会員の皆さま



〈ろうきん〉の住宅ローンは
すべてのお客さまが
保証料0円
※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

2019
SPRING
SUMMER

〈ろうきん〉
住まいの
ホット情報

家計にうれしい。
家族もうれしい。
そんな家づくりに賛成！

新築、リフォーム、借換えも。〈ろうきん〉でかなえる家づくり。

ろうきん住宅ローン

ご融資
金額 最高
1億円

ご返済
期間 最長
40年

組合せ自由！あなたに合ったプランを〈ろうきん〉がご提案します。

変動金利型	固定金利特約型				全期間固定金利型
	3年 固定型	5年 固定型	10年 固定型		
					固定15 U+SC
					固定20 U+SC
					固定25 U+SC
					固定30 U+SC
					固定35 U+SC
	15年 固定型	20年 固定型			
					返済年数に応じた固定金利が魅力！ 返済期間中ずっと金利が変わらないから安心

☆3団信応援割引対象商品！安心の保障ラインナップ☆

ご夫婦どちらかに 万一の事があった場合、ローン残高0円！ 夫婦で安心の夫婦連立団信付住宅ローン 「ささえ愛」「ささえ愛プラス」	三大疾病に加え、あらゆるケガ・疾病による 重度の障がい ^(※) に対応した オールマイティ保障型住宅ローン (※障がい年金の障がい等級1級相当)	「万が一への備え」に、 「ケガや病気への備え」を加えて、 さらなる安心をお届けします。 就業不能保障団信
--	---	---

※詳しくは〈ろうきん〉窓口までお問合せください。

うれしい金利割引制度（変動金利型に適用）

※基準金利は店頭でご確認いただけます。

基本割引

会員の方 ▶ 年 **-1.35%** +

一般の方 ▶ 年 **-1.00%** +

共通割引

【提携割引】 年 **-0.20%**

【提携割引】 年 **-0.15%** +

下記の2つに該当すれば
【応援割引】 年 **-0.40%**
【取引割引】 年 **-0.40%**

最大金利割引！
基準金利より
年 -1.55%

特別割引

「変動金利型」のみ利用
または
固定金利併用割合30%未満
年 **-0.20%**

「固定併用割引※」をご利用の方は

固定金利併用割合30%以上50%未満
または30%未満で自治体協調融資を満額利用 年 **-0.25%**

固定金利併用割合50%以上 年 **-0.30%**

※借入金額の一定割合以上を「全期間固定金利型」または「固定金利特約型（自治体提携融資含む）」でご利用いただく場合の「変動金利型」について適用する割引

●表示の内容は2019年5月1日現在の内容です。●資金使途／住宅取得（土地取得を含む）資金、住宅ローンの借換え資金および関連資金。●適用金利／お借入れ日の金利が適用されます。●「変動金利型」は、年2回金利を見直しますが、返済金額は5年間変更されません。金利が上昇した場合でも、返済金額の増加は1.25倍以内となります。●「固定金利特約型」の当初固定期間終了後は、各「固定金利特約型」または「変動金利型」へ切り替わりますが、その時点の各基準金利より、年-1.0%の金利割引となります。以降の切替時にも同様の扱いです。●保証／保証人は原則不要です。保証機関の保証をご利用いただけます。保証料は〈ろうきん〉が負担します。●担保／当金庫が、融資対象の土地建物に原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。●担保不動産取扱手数料／54,000円（消費税含む）●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●融資期間中に繰上返済等をされる際には手数料が必要になる場合がございます。●「固定金利特約型」の期間終了時に他の固定期間へ変更される場合や、「変動金利型」から「固定金利特約型」へ変更される場合は、所定の手数料が必要となります。●火災共済・保険／お客さまのご負担で、ご融資対象物件に火災共済・保険を付保いただきます（土地購入の場合を除く）。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭で説明書をご用意しています。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

ビバ 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!



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

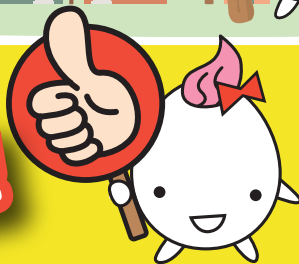
お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

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



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。

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。

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/

新法による届け出開始から 1 年 民泊利用が回復

●民泊を本格解禁した住宅宿泊事業法(民泊新法)での営業届け出が始まって約 1 年、出足は低調だったが、受理件数は新法施行時の6.2倍の1万3千件に増加。宿泊客数も200万人を超えた模様だ。届け出をしない「ヤミ民泊」も残り、各自治体による規制も根強いが、日本でもじわり民泊が浸透し始めたようだ。(日本経済新聞2019. 3. 15号)

■民泊新法で自治体に届け出て受理された物件は、2月15日時点で計1万3660件。新法施行日の2,210件から大きく増えた。民泊は旅館業法や国家戦略特区の許認可で営む方法もあるので、これらも合わせると物件数は3万件以上とみられ、全体の宿泊者数は400万人程度に達している可能性が高い。稼働率は推計で、エアビーが48～59%。旅館を上回り、リゾートホテル並みだ。

民泊を支援するサービスが登場、利用を促進

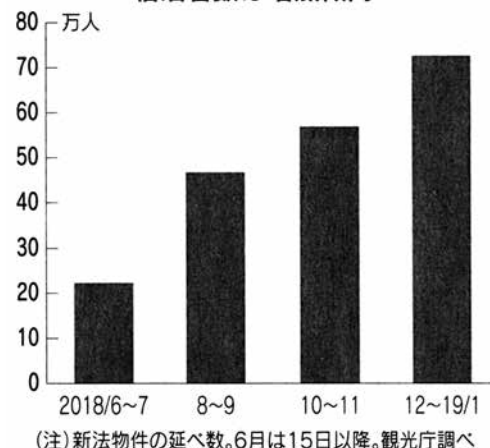
●新法施行当初は届け出は低調だった。自治体が騒音やゴミ出しなどでのトラブルを心配し、期間やエリアを厳しく規制する上乗せ条例の制定が相次いだ。法令に定めない独自書類を求める自治体も多く、様子見する家主が多かった。

だが、民泊を支援するサービスが相次ぎ登場したことが、民泊の利用を後押しした。ファミリーマートなどコンビニ大手は新法が求める本人確認やカギの受け渡しを店頭の装置で行うサービスを開始。楽天は騒音を検知して知らせるセンサーを販売。みずほ銀行はエアビーと組んで民泊向けのローンを打ち出した。

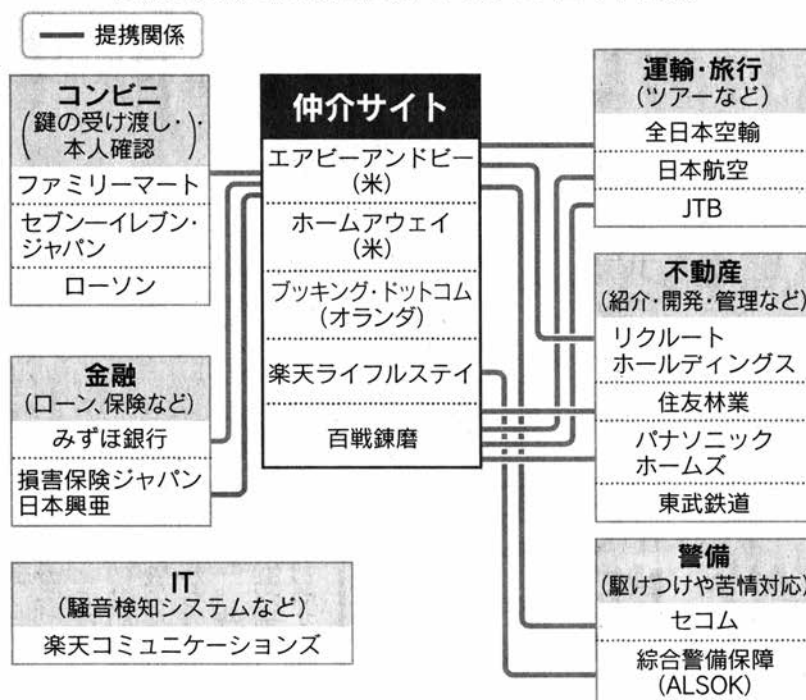
◆利用者が伸びた理由は、物件の選択肢が増えたことと、訪日客の増加だ。東洋大の矢ヶ崎紀子教授は「日常を体験しながら長期滞在するニーズが高まっている。民泊が受け皿になり集客は健闘している」とみる。観光庁の別の調査では、「訪日客の1割前後が民泊を使っている」という。

●民泊はシェア経済の代表格だ。民泊利用の8割を占める訪日外国人の誘致や空き家の活用などの役割が期待されている。とはいえ、エアビーの物件数は4万件でピーク時より約2万件少ない。観光庁によれば、新法による届け出物件の約2割は

宿泊者数は増加傾向



民泊の関連産業が広がっている(主な事業者)



利用がなかったという。サイト上で高評価の物件に利用客が集中し、集客できない物件と二極化している。◆民泊の市場規模は2020年に1,297億円と18年比で8割強増えとの予測もある。定着にはまだ時間がかかりそうだが、各施設でサービスの質を高める取り組みが欠かせない。

注意！シックハウス症候群は家具が原因の場合も

屋内の空気中の化学物質が原因で頭痛やだるさなどの体調不良が起きる「シックハウス症候群」。家屋の建材だけでなく、家具等の家庭用品が発生源となることもある。

新調したベッドが原因で体調不良に

●東京都内に住んでいた主婦(42)は2010年にベッドを新調後しばらくして喉の痛みや頭痛に悩まされた。夫も体調が悪く寝室を離れるとよくなるため、保健所で13年、空気の簡易検査をしてもらった。すると、ベッドだけホルムアルデヒド(木材や接着剤に含まれることがありシックハウスの原因となる化学物質)の反応があった。ベッドは大手メーカー製。百貨店で約40万円で買った。「日本製」でホルムアルデヒドの放散が最も少ない等級を示す「F☆☆☆☆(エフ・フォースター)」の表示があり、安心だと選んだものだった。相談を受けた百貨店が解体検査に出すと、国の室内濃度指針値(1㎡当たり100マイクログラム)を超える135マイクログラム相当のホルムアルデヒドが検出された。メーカーも、買った直後は最大1.5～2倍揮発していたとみられるとして謝罪した。別の検査でも部品の合板(板を接着剤で貼り合わせたもの)が放散量の多いF☆☆(エフ・ワンスター)に相当するとの結果が出た。床材なら法律で使用を禁じられるレベルだ。

◆主婦はメーカーに賠償や自主回収を求めたが結局、調停に持ち込まれ昨年不調に終わった。主婦は臭いに過敏になり、近所の農薬散布や漂う柔軟剤の臭いに苦しんでいる。

■東京都健康安全研究センターの齋藤育江副参事研究員は「ホルムアルデヒドは住宅からはなくなったが、家具は出るものがある。加工用木材やカラーボックス、電気ストーブのガードの塗装からも高濃度の検出例がある」という。

●シックハウス問題に詳しい中下裕子弁護士によると、家具など家庭用品のシックハウスは家屋より法的規制が緩く、解決が難しい。最近は家具を扱う検査機関も限られ、売り手の協力なしには原因の特定にも苦労する。現在国内産の木材はほぼF☆☆☆☆といわれる。ただ、海外製には基準の緩い国内向けの製品を作る工場があり「不安なところはあある」(家具メーカー)との声も聞かれる。カリモク家具(本社・愛知県)は使用する木材がF☆☆☆☆に相当するか定期的に抜き取り検査している。フランスベッド(同・東京都)は多くが国内の自社工場製だが、海外生産分については現地工場を訪れて確認している。

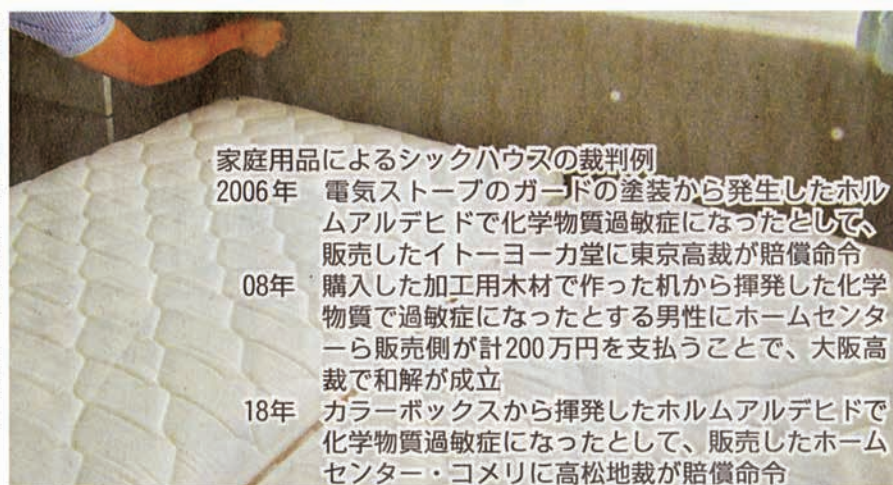
消費者が自分の身を守るには

■「クサイと感じたら、においが収まってから使う」のを齋藤さんは勧める。新品のほうが一般的に化学物質の揮発量が多いからだ。ベッドはマットを立て、タンスは引き出しを開け、ベランダに出せるものは出し風にさらす。においに敏感な人は展

示品や金属製のものを買うとよい。ベッドはマットレスのウレタン臭が気になる人がいるが、ウレタンを使わない商品もある。齋藤さんは「においに耐えられないと思ったら、体が有害だと教えている。我慢せず自衛してください」と話している。

(毎日新聞2019. 3. 15号)

高濃度のホルムアルデヒドが検出されたベッド
2014年撮影、主婦提供



故障から 9 か月 やいづ黒潮温泉完全復旧

■2018年に汲み上げ設備の故障に見舞われた焼津市の「やいづ黒潮温泉」が2月下旬、完全復旧した。地元観光業者からは安堵の声が聞かれる。焼津市はプロモーションで温泉地としてのイメージ回復を後押ししている。「待ちくたびれた。ようやく入れる」。2月26日、焼津市在住の女性(60)はサンライフ焼津(焼津市勤労会館)を訪れた。9か月ぶりに温泉の営業を再開したためだ。サンライフ焼津はトレーニング室や会議室などを備えた温泉施設。売りは「源泉かけ流し」で、ワンコイン(500円)で気軽に利用できる。地元住民の利用も多く、1日あたり約400人が温泉を利用してきた。

◆黒潮温泉は18年5月、汲み上げ設備の「高草1号井」が故障。サンライフや旅館などに源泉を供給できなくなった。老朽化が原因とみられる。市などは復旧工事を進める一方、18年7月からは1号井と共に使っていた「50号井」のみで源泉を使う市内7施設への供給を順次再開したが、供給できる総湯量は故障前の1/4にとどまり、大量の湯を使うサンライフ焼津は再開できないままだった。「売上高の85%を占める」(山田吉紀館長)温泉は、1号井の復旧を受け、9か月ぶりの再開に漕ぎ着けた。

2月中旬にはJ R焼津駅南口で黒潮温泉をアピールする足湯への源泉の供給を再開した。駅前の目立つ場所にあるシンボリック存在。仕事の合間に立ち寄ったという静岡市の男性会社員(26)は「寒いなか暖まった」と笑顔で話した。

●旅館「湊(みなと)のやど江家(みぎわや)」では、源泉供給が停止した18年5月中旬からの2か月間で売り上げが前年比で月平均15%減少。日帰り入浴施設「エキチカ温泉・くろしお」でも客足が最大3割落ち込んだ。他の民間施設も一時、営業面の打撃を受けたが、現在はほぼ前年並みに回復した。



「サンライフ焼津」の温泉営業の再開で完全に復旧した(26日、焼津市・写真上)。J R焼津駅前の足湯コーナーも一時休止した(18年9月)



■源泉供給の復旧に合わせて、焼津市も観光プロモーションを展開している。同市は、「観光面でイメージに悪影響が生じた」(担当者)とみて、18年11月に浜松市の大型商業施設でPR活動を実施。19年2月には旅行雑誌に広告を出稿しイメージの回復に努める。今回のトラブルは「あって当たり前だった温泉が地域にもたらす恩恵を実感させた」とエキチカ温泉・くろしおの石間文博支配人は話す。源泉供給トラブルは、黒潮温泉という地域資源の価値を改めて見直すきっかけとなったようだ。

(日本経済新聞2019.3.5号)

浜松市がJ R 弁天島駅前を民間委託で再開発方針

■浜松市は西区舞阪町のJ R弁天島駅前を再開発する方針だ。再開発とその後の管理・運営を委託する民間事業者の募集を4月から始めた。老朽化した弁天島駅や駅前の弁天島海浜公園(約3万㎡)を一体的に再開発することで、滞在型観光の促進につなげる。弁天島海浜公園は現在、舞阪町観光協会が市から管理を受託しているが、市はこの土

地を民間事業者へ貸し付け、再開発と管理・運営を委託する方針だ。

●再開発の受託を希望する事業者は再開発計画を提案、市が審査して選ぶ。公募は4月から。委託事

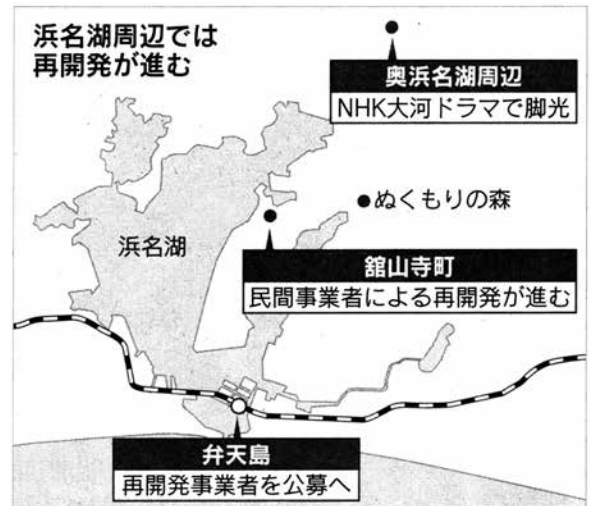


再開発と管理・運営を民間に委ねる弁天島海浜公園

業者は19年中に決める方針だ。弁天島駅はＪＲ舞阪駅(浜松市)やＪＲ新居駅(湖西市)と共に「表浜名湖」の玄関口に位置する。浜松市は「街全体の振興や観光誘客につながる提案を採用する」(関係者)考えた。

浜名湖を滞在型観光地に変貌させる契機に

●浜松は現在、東京や大阪、名古屋などを目的地にした旅行の中継宿泊地としての位置づけが強いが、弁天島駅舎や周辺地域を一体的に再開発することで集客力を高める他、ビーチ・マリンスポーツや舘山寺温泉、地元食材といった観光資源のブランド化を進め、滞在型観光地への変貌を目ざす。4月には湖西市を含む「浜名湖観光圏整備計画」が公表される。(日本経済新聞2019.3.5号)



階下の住人から「子どもの足音がうるさい」と苦情

・・・読売新聞2019.3.5号【人生案内】大日向 雅美さん(大学学長)=回答 より転載・・・

■30代男性公務員。住居の騒音トラブルで悩んでいます。妻、3人の子どもとともに官舎に引っ越しましたが、住み始めた翌日「足音がうるさい」と下の階から妻に苦情が寄せられました。そこでマットや畳を敷き、子どもに音を出さないようきつく言い聞かせました。ところが次の日も苦情です。下の階にも子どもがおり、私が苦情を受けた時には「子どもが昼寝しているから」と言われました。ちなみに同じ部屋に住んでいた前の家族も、下の階からクレームを受けていたそうです。さらに、下の住人と知り合いという私の上司から「警察を呼ぶと言っているから謝ったほうがいい」とメールが届きました。

子どもが少しでも走るとキレようになった妻は、追い詰められて号泣しました。妻の気持ちが一番優先ですが、このまま引っ越すのも悔しい気がします。何か方法はありませんか。(R男)

●この種のご相談は集合住宅の普及と共に出てきましたが、近年とみに増えています。しかも、階下の住民の苦情の寄せ方が熾烈になっているようです。いつから私たちは子どもへの暖かな目差しを失ってしまったのかと嘆かわしく思います。子どもは元気に動き回りながら育つものです。子ども時代を思い返せば、誰もが通ってきた道です。日頃のあいさつを細やかにしつつ、「ご迷惑をおかけしております」「いえお互い様ですから」となってほしいところです。しかしながら、子どもの騒音を異常なまでに気に病む人がいるのも残念ながら事実で、通常の解決策が通用しないのが昨今の事例によくみられます。階下の方もそのタイプかと思われます。現に前の方にも同じような苦情を申し入れていたとのことですから。こうした事情を上司によく理解してもらって、しかるべき対策を求めることは可能でしょうか。階下の方と部屋の上下を入れ替えてもらうことも一案かもしれません。なお、もし経済的事情が許すなら転居することが無難かと思います。これ以上の防音対策は難しいでしょうし、何よりも奥様やお子さんを萎縮させるのが忍びなく思われます。

【解説】生活音をめぐって集合住宅の上下階または隣室の住人同士が争うトラブルが増えている。今の人は我慢ができずキレやすい。それも社会経

験の少ない若い人だけでなく、高齢者や女性にもそのような人が増えたのは困ったことだ。管理者が最も対応に苦慮するのがこの「音」の問題だ。

2019

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

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

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題40問のうち4問が免除**されます。受講修了証は、2019年度および2020年度の試験まで有効です。

実施概要

- 日程▶ **2019年6月13日(木)～14日(金)**
*全講義2日間
- 場所▶ **静岡県不動産会館**
(静岡市葵区鷹匠3-18-16)
- 申込締切日▶ 2019年5月30日(木) 当日必着
- 定員▶ 100名
*定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。
- 受講料▶ **17,820円(税込)**
テキスト3,980円(税込)は別途
- 特典▶ 講習修了者は、本試験で4問免除されます。
*本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

- 1 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ
(<http://www.chintaikanrishi.jp/>)から、賃貸不動産経営管理士講習の「受講案内」と受講希望会場の「受講申込書」をプリントアウトします。
- 2 「受講案内」をよくお読みになり、受講料を支払った後、受講申込書を作成してください。
- 3 作成した受講申込書は「簡易書留」で、賃貸不動産経営管理士協議会受付センターまで発送してください。
- 4 講習日の2週間前を目安に、協議会より受講票を送付いたします。
*テキストは事前各自でご購入ください。

2019年度「試験」

*詳細は協議会HPをご参照ください。

- 試験日時▶ 11月17日(日)13:00～14:30(90分間)
- 試験会場▶ 札幌、盛岡、仙台、東京、大宮、千葉、横浜、金沢、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、高松、福岡、熊本、沖縄
- 受験料▶ **12,960円(税込)**
- 受験要件▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)
- 願書請求期間▶ 2019年8月16日(金)～9月26日(木)〔消印有効〕
- 登録要件▶ 宅地建物取引士、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者

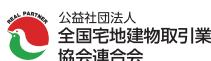
賃貸不動産経営管理士をとりまく情勢

平成28年9月に賃貸住宅管理業者登録制度が改正され、登録制度の中で賃貸不動産経営管理士が一定の役割を担うことが明記されました。



一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



公益社団法人
全日本不動産協会

詳細はWeb で
<http://www.chintaikanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 04-7170-5520

宅建ローン特別キャンペーン2018 抽選結果発表!!

平成31年3月14日(木)、静岡県不動産会館にて宅建協会役員、協賛金融機関立ち会いのもと、厳正なる抽選を行った結果、下記会員様が見事当選されました。
おめでとうございます！



▲ 最終20本目の抽選をする 赤沼道也 監事（東部支部）

支部	地域	当選会員(商号)	支部	地域	当選会員(商号)
東部	伊東市	有限会社セト不動産	西部	浜松市中区	タクトホーム株式会社浜松店
東部	長泉町	株式会社シエロホーム	西部	浜松市浜北区	有限会社弥生不動産
東部	沼津市	有限会社オフィスホンダ	西部	浜松市東区	株式会社マストレ東営業所
東部	富士市	株式会社ザ・ゴールデン	西部	浜松市中区	サーラ住宅株式会社浜松支店
東部	富士市	株式会社富士研商事不動産	西部	浜松市東区	幸和ハウジング株式会社
東部	富士市	株式会社ライフアート	西部	掛川市	有限会社サンケイ開発
中部	島田市	大河原建設株式会社	東部	三島市	株式会社飯田産業三島営業所
中部	静岡市葵区	株式会社ライフ	中部	静岡市駿河区	株式会社my不動産総合サポート
中部	牧之原市	大栄ホーム株式会社	西部	浜松市天竜区	三立木材株式会社
西部	掛川市	株式会社アーガス	中部	静岡市駿河区	株式会社ミサワホーム静岡

〈協賛金融機関〉



静岡県労働金庫
執行役員 兼 本店営業部長
松島 精司 様



静岡県労働金庫
営業統括グループ 係長
長島 良太 様



三島信用金庫
ライフサポートセンター センター長
小澤 敏昭 様



静岡信用金庫
業務サポート部 係長
内田 恭子 様



浜松磐田信用金庫
ローンセンター センター長
河合 好之 様

宅建ローン特別キャンペーン2018の内、ダブルチャンスの『成約事例を送って下さった皆様の中から、抽選で200名様に1万円のギフトカードプレゼント』企画につきましては、本年2月末日に抽選を行い、当選者の方にギフトカードを発送しました。〈当選発表は発送をもって代えさせていただきます〉

2019年も「宅建ローンキャンペーン」を行う予定ですので
よろしくお願いします。

2019年3月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
3月4日	三 重	中部圏流通機構 理事会	(来館相談4件)
6日	本 部	静岡不動産流通活性化協議会	
〃	静 岡	県災害時応援協定締結事業者研修会	
8日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	第6回 会務運営協議会	(ナーブ株)
9日	静 岡	日建学院 取引士試験合格者祝賀会	
14日	本 部	第7回 理事会 ①旧伊豆支所会館の処分について ②平成31年度 収支予算の承認 ③入会審査基準の一部改正（推薦人制度の廃止）他	
15日	東 京	VR不動産接客機等視察研修	
18日	富 士	県豊かな暮らし空間推進協 認定住宅地見学会	(1～2月分)
〃	本 部	会計帳票検査	
〃	名古屋	東海不動産公取協 賛助会員研修会	
19日	沼 津	取引士法定講習会	
〃	本 部	サポートセンター取締役会	(受講者78名)
〃	東 京	不動産総合データベース事業委員会	
20日	本 部	東海不動産公取協 静岡地区調査指導委員会	
22日	静 岡	県空き家対策等市町連絡会議	
25日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
26日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者80名)
〃	三 島	三島市との「空き家対策に関する協定」締結式	
28日	名古屋	東海不動産公取協 理事会	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	(来館相談23、電話相談200件)

2019年2月 宅建ローン等の実績 (2/1～2/28)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	59	34	81	—	174件
	金 額	54億4,017万円（土地3、新築戸建146、中古戸建14、中古マンション11）				
三島信用金庫	融資実行	13	0	1	—	14件
	金 額	4億4,250万円（土地購入新築7、新築戸建4、中古戸建3）				
静岡信用金庫	融資実行	0	10	0	—	10件
	金 額	1億9,576万円（土地2、土地購入新築3、新築戸建5）				
浜松磐田信用金庫	融資実行	—	—	—	—	一件
	金 額	(合併直後により集計は保留中)				
全宅住宅ローン	融資実行	3	3	1	—	7件
	金 額	1億7,090万円（中古戸建1、新築戸建6）				

お知らせ

●高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の施行に伴う業法施行令等の改正（19.04.01施行）

高齢者、障害者等の移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設の整備又は管理に関する協定（以下「移動等円滑化施設協定」という。）を締結することができることとされた。公告があった移動等円滑化施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及ぶと規定されている。→→ 重要事項説明事項

●森林経営管理法の施行に伴う業法施行令等の改正（19.04.01施行）

森林経営管理法第4条では、市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、経営管理集積計画を定めるものとされた。この場合において、その公告後に当該経営管理権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されている。また市町村は、経営管理権を有する森林について、民間事業者に経営管理実施権の設定を行おうとする場合には、経営管理実施権配分計画を定めるものとされた。この場合において、その公告後に当該経営管理実施権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されている。→重要事項説明書の「その他の法令に基づく制限」に、『24の2 森林経営管理法』が加わりました。

● 三島市と空家等対策の推進に関する協定を締結

本年3月26日、三島市役所において、三島市と「空家等対策の推進に関する協定」の締結を行った。この取組は、三島



▲ 豊岡武士 三島市長(左) と 初澤宣廣 会長

市が空家の適正管理や諸問題において専門性の高い団体と協定を結ぶことで相互に連携・協力し対応するものである。

今回、当協会を含め、10 団体が協定に締結した。三島市とは平成28年3月に「移住・定住及び既存住宅流通の促進に関する協定」を結んでおり、同市とは2度目の協定締結となった。

当協会の初澤会長は「三島市は今年度から始まった『建物状況調査の説明の義務化』の宅建業法改正に先んじて、平成27年度より既存住宅診断（インスペクション）を実施している。今回の取組も先進的なものであり、全国に波及するモデルケースとなることを期待する」と挨拶した。

2019年1月19日～3月5日の新入会者・退会者 第7回理事会(2019年3月14日)で承認

●新入会者

商号・名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
(有)沢地	澤地 弘造	澤地 陽平	415-0035	下田市東本郷1-8-6	0558-36-3267	正会員	静岡県知事(1)14160	東 部
HomeBank55(株)	塚原 睦巳	塚原 睦巳	414-0051	伊東市吉田304-1	0557-55-7955	正会員	静岡県知事(1)14165	東 部
プラットハウス	清水 勉	清水 勉	410-0801	沼津市大手町5-11-1	055-954-5015	正会員	静岡県知事(1)14158	東 部
(株)ist	伊藤 沙織	伊藤 沙織	419-0201	富士市厚原1144-8三浦ビル105	0545-72-1015	正会員	静岡県知事(1)14170	東 部
(株)光建設	佐野 光一	大場 健次	418-0006	富士宮市外神1558-5	0544-29-7530	正会員	静岡県知事(1)14153	東 部
(株)キッシュ	長谷川成昭	山下 智之	424-0819	静岡市清水区元城町7-20	054-395-8213	正会員	静岡県知事(1)14163	中 部
(株)アイル 静岡国吉田店	関 一成	関 一成	422-8004	静岡市駿河区国吉田1-1-43	054-267-1661	準会員	静岡県知事(1)14133	中 部
(株)アクト建設	倉橋 義郎	中村 浩光	432-8061	浜松市西区入野町4972-7	053-445-4350	正会員	静岡県知事(1)14150	西 部
(株)ケンショウ建設	井上 憲市	山口 翔太	433-8122	浜松市中区上島4-4-18	053-589-5331	正会員	静岡県知事(1)14167	西 部
(株)コットンハウス	大場晴久二	藪下 典正	431-3121	浜松市東区有玉北町2187-1	053-434-7552	正会員	静岡県知事(1)14156	西 部
フジクリエーション(株) Smife板屋町支店	山崎 晴美	近藤 司	430-0928	浜松市中区板屋町100-15	053-450-5125	準会員	静岡県知事(1)13013	西 部

●退 会 者

支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者	支部	退 会 者
東 部	(株)トラスト	東 部	(有)昭和ホーム	中 部	同栄開発(株)	西 部	(株)ガユブレイン
東 部	(株)エスエルビー	東 部	裾野開発(株)	西 部	オフィス・フジワラ	西 部	トマト不動産(有)
東 部	(株)安全ガス器具商会	東 部	マウント・ジェイ・パートナーズ(株) 沼津店	西 部	松本建設	西 部	ママホーム

以上、新入会者11名、退会者12名、2019年3月5日現在の会員数は、2,765名

2019（令和 元）年度

宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

1. 日 時

2019 年 5 月 30 日（木） 13:00～ 宅建協会 定時総会
保証協会 定時総会
16:30～ セレモニー・懇親会

2. 場 所

ホテルセンチュリー静岡（JR 静岡駅南口より徒歩 2 分）

3. 出席対象

全 会 員（正・準・賛助会員）

4. 議決権者

正 会 員（主たる事務所の代表者）

5. 議 事

- （1）2018 年度 事業及び収支決算報告
- （2）2019 年度 事業計画及び予算報告
- （3）その他

【お願い】

1. 5 月 10 日頃、宅配メール便で「議案書」を発送します。届きましたら、同封の『出欠席ハガキ』をご記入の上、ご返送ください。

欠席される方は、委任状欄もご記入ください。議決権を業務執行理事に一任いただける場合は、委任状欄は空欄のままで結構です。

2. 準・賛助会員（支店・支所など従たる事務所の代表者）は、出席する場合にのみ、ハガキをご返送ください。 以上

なお、(株)静岡宅建サポートセンターの株主になられている会員の皆様には、別途定時株主総会（同日・同場所で 10 時 30 分より）のご案内が届きますので、併せてご予定ください。