

(毎月発行)

2019年(令和元年)6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



▲ 真水を湛える大瀬崎の神池(沼津市)

「スマイミー静岡」情報 …2

成約情報の活用、県外の物件情報の登録について

連載：所有者不明土地問題を考える② …4

隣地が所有者不明土地だった場合の境界確定

Topics …6

全国の空き家846万戸、空き家率13.6%(本県16.4%)他

取引(売買)紛争の事例と解決 …8

過去の雨漏りを隠して購入させたと買主は主張したが…

取引(賃貸)紛争の事例と解決 …9

鍵の未交付等をもって賃貸借契約が成立していないと借主は主張したが…

UGRのグリーンテスト …10

土地取引の際にリスクを事前に把握できます！

Topics …12

「NIMBY」福祉施設の建設 自宅近くはNO！ 他

地元で勉強・地元で受験 …17

不動産コンサルティング技能試験の概要

コンサル試験受験対策「基礎教育講座」の開講日程と受講申込方法

提携金融機関より …20

浜松磐田信用金庫、静岡県労働金庫

「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.442



『 樹も草も しづかにて 梅雨はじまりぬ 』

雨に映える紫陽花の花も美しく、

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。

令和元年となって初めての梅雨を迎えます。

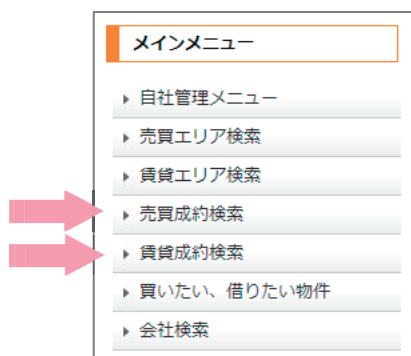
時折は、弥涼暮月の新緑を愛でてみましょう。



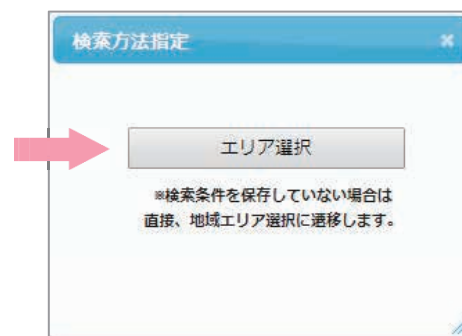
スマイミー静岡の成約情報の活用について

物件の価格査定をするに当たって、実際の取引価格を参考にしていると思いますが、『スマイミー静岡』でも、売買・賃貸の成約事例を蓄積しています。地域、種目などで検索することが出来ますので、ぜひご活用ください。

- ① スマイミー静岡ログイン後、画面左側のメインメニューから、売買成約検索、または賃貸成約検索を左クリックします。



- ② 下記のエリア選択ボタンが表示されたら、左クリックし、調べたい地域を選択します。表示されない場合は、そのまま③に進みます。



- ③ 対象地域の成約物件の一覧が表示されます。条件の絞り込みは左側の項目から、物件の詳細情報は、最右列の詳細ボタンを左クリックすることで閲覧することが出来ます。

※表示物件数が少ない場合、過去に一度、検索条件を絞り込んでいる可能性があります。検索条件クリアボタンを左クリックして絞り込みを解除してください。

売買成約検索一覧						
検索メニューを開く 検索条件を記憶 検索条件クリア エリア選択						
探し方 基本条件	2663 件中 31~40件を表示 10件 表示					
種目	登録価格 成約価格	所在地 交通	土地面積 建物面積	開取 築年月 所在階/総階	都市計画 用途地域	成約日
売マンション	980万円 980万円	より 徒歩17分	(延) 86.41m ²	3SLDK 1990年4月 3F/5F		2019年 月 日
新築売住宅	2,280万円 2,280万円	徒歩32分	155.02m ² 113.85m ²	4LDK 2019年2月 2層建	非線引区域 1種中高	2019年 月 日
売土地	670万円 670万円	徒歩42分	110.83m ²		調整区域	2019年 月 日

静岡県以外の物件情報の登録について

スマイミー静岡では、他県に住所のある物件についても登録することが出来ます。

スマイミー静岡自体は、静岡県内の不動産情報サイトのため、静岡県内の物件しか公開されませんが、連動登録先である、LIFULL HOME'S や、ハトマークサイト、レインズでは、他県住所の物件も公開されるように設定されています。

<他県住所の物件登録の準備>

- ① スマイミー静岡ログイン後、画面左側の自社管理メニューを左クリックし、さらに「利用都道府県設定」を左クリックします。下図のように、静岡県だけにチェックされているのが初期状態です。他県住所の物件を登録したい場合、該当する県名にチェックを入れ、【利用都道府県登録】ボタンを左クリックします。
- ② 画面左側の自社管理メニューの中の「利用沿線設定」も同様に設定すれば、準備は完了です。

自社管理メニュー 会員No.0013131000 【(株) 静岡宅建サポートセンター】 (公開物件数: 全登録物件数:)

メンテナンス

利用都道府県設定

利用する都道府県を選択して下さい。

☐ 北海道	☐ 青森県	☐ 岩手県	☐ 宮城県	☐ 秋田県
☐ 山形県	☐ 福島県	☐ 茨城県	☐ 栃木県	☐ 群馬県
☐ 埼玉県	☐ 千葉県	☐ 東京都	☐ 神奈川県	☐ 新潟県
☐ 富山県	☐ 石川県	☐ 福井県	☐ 山梨県	☐ 長野県
☐ 岐阜県	☒ 静岡県	☐ 愛知県	☐ 三重県	☐ 滋賀県
☐ 京都府	☐ 大阪府	☐ 兵庫県	☐ 奈良県	☐ 和歌山県
☐ 鳥取県	☐ 島根県	☐ 岡山県	☐ 広島県	☐ 山口県
☐ 徳島県	☐ 香川県	☐ 愛媛県	☐ 高知県	☐ 福岡県
☐ 佐賀県	☐ 長崎県	☐ 熊本県	☐ 大分県	☐ 宮崎県
☐ 鹿児島県	☐ 沖縄県			

利用都道府県登録

新入会者の皆様へ 応援キャンペーンのお知らせ

静岡県宅建協会へ入会した日から6ヶ月以内に、不動産情報サイト

『スマイミー静岡』にご加入いただいた場合、『スマイミー静岡』の

基本利用料金が **3ヶ月間、無料** になります。

『スマイミー静岡』は、静岡県内の不動産情報サイトですが、全宅連が

運営する『ハトマークサイト』、不動産流通推進センターが運営する『不動産ジャパン』、

『レインズ』、大手不動産情報サイトの『LIFULL HOME'S』に物件情報を連動

掲載することが可能です。この機会にぜひ『スマイミー静岡』をご試用してみてください。

3ヶ月目以降は、月々の利用料が掛かりますが、賃貸物件と売買物件を併せて50件まで公開可能なプランで、月額3,500円(税別)となります。

ご不明な点、入会については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





【連載】所有者不明土地問題を考える ②

隣地が所有者不明土地だった場合の境界確定

▶ 境界とは何か

境界確定測量になぜ隣接地所有者が関係するのか。まず、境界とは何かということだが、大きく分けて占有界、筆界、所有権界の3つについて簡単に触れると、①**占有界**とは土地の占有状態を表すもの ②**筆界**とは明治時代の地租改正によって土地から税金を取るために土地を区画した区画線を示すもので、その後分筆や合筆をして現在に至っているもの ③**所有権界**は所有権が及ぶ範囲を表すもの、である。

▶ 境界を確定するとは

境界を確定するといった場合、この3つの境界のうち、どの境界を確定するのか。

まず、①占有界は、土地に対しての占有状態であるので確定するまでもなく、見たままの状態が占有状態である。

次に②筆界は、税金と深く関係していて、現在の土地登記制度の根幹を成すものである。よって、個人や法人の意思で簡単に筆界を変更することはできない。

最後に③所有権界だが、土地は地続きのため、自分の所有権が及ぶ範囲の外側には、ほとんどの場合、他人の所有権が及ぶ土地が存在する。日本には個人・法人の土地に対する所有権が及ぶ範囲を証明する手段がない。そこで、隣接する土地の所有者に、所有権が及ぶ範囲を証明してもらう必要がある。

土地の売買や物納など、所有権の移転が伴う行為をしようとした場合、隣接する土地所有者と現地で境界を確認して、それを書面化した境界確認書が必要になる。ちなみに、土地家屋調査士や測量士が実施する境界確定測量は、境界確定といっても実際には現地で隣接地所有者と境界を確認して、図面を作成することという。隣接地所有者と交渉して境界を確定するとすると、弁護士法に抵触する恐れがあるからである。

このように、境界確定測量を依頼された場合は、どうしても隣接地所有者の協力が必要になる。

▶ 隣人がどこに居るのがわからない

最近、所有者が不明な土地が増えている。これは、境界確定測量をする上では大きな問題である。

隣接する土地の所有者が、登記簿の甲区に記載されている住所地に住んでいてくれれば何の問題もないのだが、住んでいないことがある。

住民票や戸籍の附票で調べれば簡単ではないかと思われるかもしれないが、本人や同居する親族以外の第三者が住民票等を取得するとすると、本人からの委任状か、正当な理由が必要となる。

ちなみに正当な理由とは、①債権者（金融機関等）が債権回収のため ②債務者（保険会社等）が債務履行（保険金の支払い等）のため ③相続や訴訟の手続きに当たって法令に基づく提出書類として、弁護士等が法令に基づく職務上の請求から、となっている。

幸い、土地家屋調査士にも戸籍謄本・住民票の写し等、職務上の請求が法的に認められている。

例えば、調査士が地積更正登記や分筆登記を申請する上において必要がある場合、戸籍謄本や住民票の写しを請求することができる。また、調査士が受任している事務を遂行するために、隣接地所有者と境界確定を実施する必要がある場合には、隣接地所有者の戸籍謄本や住民票の写しを請求することができる。

なお、行方不明者を検索する専門会社もあるようだが、費用は50万～100万円程度で、着手金半分、成功報酬半分が相場のようなのだ。

隣地が所有者不明土地だった場合の事例

隣接地にアパートなど賃貸物件がある場合には、その物件を管理している不動産業者に当たるのが順当である。借地の場合も同じで、賃借人は必ずといっていいほど地主の住所を知っている。差配がいる場合も同様である。家賃等金銭は必ず所有者に流れるため、賃貸物件がある場合、その関係者に聞くのが鉄則となる。

ただし、すんなりと教えて貰えるかはわからない。

隣地を管理する不動産業者がなかなか所有者と連絡をとってくれなかったり、教える代わり金銭を要求されることもあった。

▶ 郵便ポストや電気メーターを見る

隣接地に空き家がある場合がある。この場合は郵便ポストと電気メーターを確認する。

空き家にも関わらずポストに郵便物がたまっていない場合は、誰かが取りに来ていることがわかる。

電気メーターが回っている場合は、電化製品が室内にあるということで、誰かが来ている可能性がある。また、メーターが回っていなくても、次に来た時に再度確認するため、メーターの数字は記録しておく。

玄関やポストに連絡がほしい旨の手紙を置いておくと、運がよければ返信がある。また、郵便物が転送されることがあるので、郵便で手紙を出してみる。

▶ 近隣への聞き込み調査

次に近隣の人達に聞き込みをする。これは有効で、老人ホームにいたりか、日曜になると息子さんが来ているようだとか、電気が点いていることがあるといったような情報を教えてもらえることがある。

ある案件で、現場近くに車を停めて待っていると、夜中に所有者の息子さんに会えたことがあった。時々郵便物などを取りに来ていたとのこと。

ただ、所有者の居場所については、当初「知らない」と言っていたが、何度か会ってお願いしているうちに、当方の事情を理解してもらうことができ、境界の確認は息子さんが行うことになった。

境界確認書は、所有者である父親から直接もらってほしいということで、地方都市の駅を指定された。約束の日時に行くと、一人の男性が近づいてきて、名前を尋ねると、運転免許証を見せてくれた。

境界確認書に署名捺印をいただき、少し立ち話をしたところ、借金があり逃げているとのことであった。

▶ 家族を探してみる

別の案件では、近所での聞き込みで、所有者が老人ホームにいたことがわかった。ところが、この老人ホ

ームに本人の在所を確かめたところ「お答えできません」との返事であった。面会しようと思出したのだが、面会どころか、居るのか居ないのかさえも答えられないと言われてしまった。

親族と一緒にに行かなければ、何も答えられないとのこと。所有者を見つけるために、まずはその家族を探すことも方法のひとつである。

▶ 廃屋や更地の場合は調査が困難

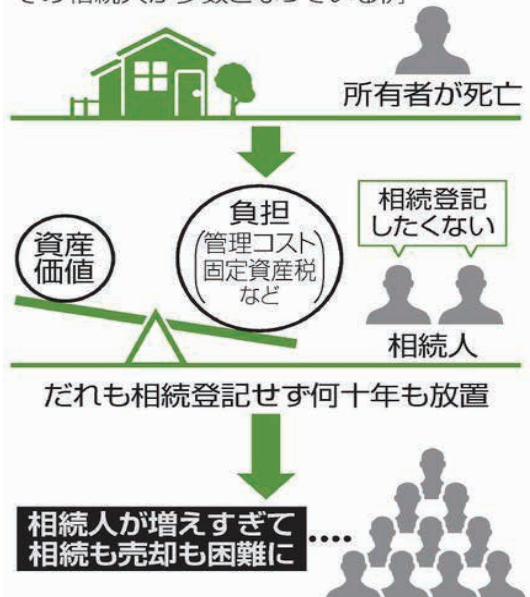
隣地に廃屋がある場合がある。電気メーターも取り外され、ポストにも古い郵便物やチラシなどが入ったままの状態になっていることも多い。このような廃屋は、誰かが来ている可能性は極めて低い。壁に連絡がほしい旨の貼り紙をした上で郵便で手紙を出しても、返事が来たことはない。

また、隣地が更地の場合がある。草刈りなどがされていれば、誰かが来ている可能性がある。その場合は連絡がほしい旨の簡単な立て看板を設置したり、ブロック塀があればそこに貼り紙をする。ただ、荒れ放題の土地だと関係者が来ている可能性は極めて低い。やはり、近所の聞き込み調査による情報が頼りとなる。

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3月号) より引用

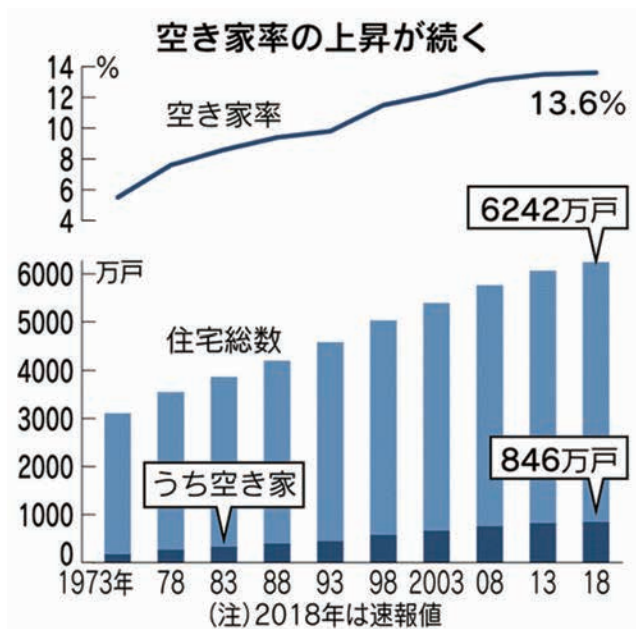
「所有者不明土地」なぜ増える？

登記名義人が死亡しており、
その相続人が多数となっている例



全国の空き家846万戸、空き家率13.6%(本県16.4%)

●総務省が4月26日発表した2018年10月時点の住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.6%(本県16.4%)だった。地方を中心に人口減少などで空き家が増え、戸数も最多の846万戸(本県は28万戸)に上った。東京や大阪など大都市圏でも空き家率は10%を超えた。(日本経済新聞2019.4.27号)



■**846万戸**の内訳は、賃貸用が431万戸、売却用が29万戸、別荘などの「二次的住宅」が38万戸で、残り347万戸が将来の用途があいまいな「その他の空き家」で5年前より9.1%も増えている。

人口減なのに増え続ける住宅建設

■空き家が増え続ける理由ははっきりしている。人口減で需要が伸びていないのに大量の住宅建設が続いているためだ。18年度の住宅着工戸数は約95万戸と前年度より0.7%多い。供給過剰だから老朽化が著しい空き家には誰も見向きもしなくなる。今、全国の自治体がその後始末に追われている。15年に空き家対策特別措置法が施行されて以降、市区町村が修繕や撤去を所有者に勧告した物件は昨年10月初めまでで708件。それでもらちが明かないと、解体などの代執行に踏み切った物件も118件ある。解体費は所有者に請求するのが原則だが、多くの住宅は持主すらわからないのが実情だ。「周辺住民から『危ないから何とかしてくれ』と求められるが、予算は足りないし、手間もかかる」と北海道のある首長は嘆く。

行政は対策を強化しているが

◆国土交通省は昨年4月、空き家対策で新たな制度を始めた。耐震性があり、構造上の不具合もない中古住宅に「安心R住宅」という標章の使用を認める仕組みだ。しっかりした住宅にお墨付きを与えることで中古物件に対する消費者の不安を払拭する狙いがある。

◆各地に取引を仲介する「空き家バンク」があるし、空き家を使って新ビジネスを立ち上げるスタートアップ企業も増えている。古民家をカフェやゲストハウスなどに改築するNPOも多い。民泊への利用も有効な手立ての一つだろう。

■本県では、県が16年度に始めた「空き家ワンストップ相談会」において、助言を各分野の専門家から1か所でまとめて受けられる。相談件数は増えており、19年度は会場を増やして対応する。データベース「空き家バンク」の運営や、改修への補助金で空き家の購入を促す市町も増えている。

抜本的な空き家対策はないか？

◆しかし、こうした対策だけで空き家が大幅に減ることはまずない。日本では人口に続いて総世帯数もまもなく減少に転じるからだ。今後、必要なのは農地や工場跡地などでの住宅の新築をできるだけ抑え、宅地に誘導することだ。老朽化が著しい物件の除去と一体となった住宅建設を税財政面で後押ししてほしい。住宅の販売時にあらかじめ撤去にかかる費用を徴収し、基金として積み立てることも考えられる。自動車や一部の家電で取り入れられているリサイクルの仕組みの住宅版とも言える。官民で住宅建設戸数の目安を設けることも一案だろう。欧米と比べて中古物件の流通の割合が低く、住宅を建て放題な日本のいびつな市場。このままでは空き家大量時代を乗り越えられない。

「デュアルライフ」都市と農村 2 拠点生活 に注目

■都市と農村などに生活の拠点を2か所持つ「デュアルライフ(2拠点生活)」が注目されている。これまでの「別荘暮らし」のイメージとは異なり、地方の空き家などを手ごろな価格で手に入れて暮らす新たな生活スタイルで、若い世代が中心。都会でできない趣味や子育ての場として活用している。(読売新聞2019.4.6号)

●「ここなら自分がやりたいことができる」。都心から特急電車で約70分、太平洋に面した千葉県いすみ市。会社員の福島新次さん(38)は毎週末、妻(47)や長男(12)、次男(7)と一緒に都内の自宅を離れ、昨年1月に購入した一軒家で過ごしている。海や川が近い住宅地にある約1,100㎡の敷地に建つ中古住宅を自分の手で改装しながら暮らす。庭で薪割りをしたり、野菜を育てたりと都会では味わえない体験ができ、子どもたちも「広いので鬼ごっこも楽しい」と笑顔を浮かべる。



▲息子やその友達と一緒に鶏肉を焼く福島さん

◆平日と週末を異なる拠点で過ごすデュアルライフを始める人は増加傾向にある。住宅情報サイト「SUUMO(スーモ)」を運営するリクルート住まいカンパニー(東京)の推計によると、デュアルライフを始めた人が2018年は約17万1000人。11年(約9万7000人)の倍近くに上る。以前は避暑地などの別荘地で過ごすスタイルが中心だったが、最近はサーフィンや農業などの趣味や子育てを楽しむため、手ごろな中古住宅を手に入れ、拠点とするケースが目立つ。人口減少が進む地方には固定資産税がほとんどかからないなど維持費用を抑えられる物件があり、20~30代の若い世代がデュアルライフに挑戦しやすくなっている。近年の都心

回帰で高層マンションなどに暮らす人たちが、緑豊かな生活を求めていることも背景にあるとみられている。

◆夫と長男の3人で、都内の自宅と長野県茅野市に借りたアパートを行き来する会社員の古後紘子さん(36)は、「子どもに自然を体験してほしかった」と話す。着替えを持ち歩く旅行とは違い、アパートには生活用品が置いてあるため、「ストレスなく、地方での生活に溶け込める」という。

◆デュアルライフを支援する自治体も出てきた。徳島県は16年度から、首都圏など都市部の公立小中学校の児童生徒が、住民票を移さなくても同県内の学校に通える「デュアルスクール」の実証実験を進めている。これまで都内の計3家族が実際に2つの小学校を行き来した。移住につなげる狙いがあるが、同県教委の担当者は「新しいライフスタイルを応援したい」と話す。

●スーモ編集長の池本洋一さんは「働き方改革で余暇時間が増えた人もおり、デュアルライフはさらに広がるのではないかと話す。ただ、旅行とは異なり、新たな土地で暮らすことになるため、「受け身にならず、新しいコミュニティに飛び込んで溶け込む努力をすることが、もう1つの古里を作るためには大切です」と指摘している。

※ デュアルライフを始めるポイント

- ・まずは、ゲストハウスや民宿などに泊まって滞在してみる。
- ・雑誌やインターネットの情報に頼らず、交流イベントなどで現地の人の声を聞く。
- ・気になった土地の「いいところ」だけに目を奪われない。
- ・地域の事情に詳しい不動産業者といった頼れる人を探す。



過去の雨漏りを隠してビルを購入させたと主張する買主の、売主及び媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：H28.8.23）

事案の概要

買主X（原告）は、平成23年12月、売主Y1（被告）との間で、媒介業者兼本件ビル管理会社Y2（被告）の媒介により、代金4774万円で本件ビルの売買契約を締結した。その売買契約書の特約条項には、「中古物件であるから、現況有姿にて引き渡すものとし、売主は瑕疵担保責任を負わない」旨の記載があるとともに、「新築後20年8ヶ月が経過しており、経年変化及び使用に伴う機能低下、傷、汚れ等がある事を予めご承知おき下さい」との記載があり、告知書には、現在までに雨漏りを発見していない旨の記載があった。

平成26年3月、Xは、本件ビルのテナントから、雨漏りがひどいので速やかに補修するよう強い要請を受け、雨漏りの有無、程度、原因等を調査し、1年間の間に数回にわたって防水工事を行った。

そしてXは、「Y1らは、本件ビルをY1が所有し、Y2が管理していた平成10年4月から平成23年12月までの間に、雨漏り事故が度々発生していた事を十分認識していたにもかかわらず、共謀の上、その事実を秘匿して本件ビルを購入させた不法行為により、Xに損害を与えた」として、Y1・Y2に対し、雨漏り防止工事の施工経費等471万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は買主Xの請求を棄却し、訴訟費用はXの負担とした。

【テナントA及びBの証言の信憑性について】

本件ビルのテナントAは、平成16年7月頃の大雨の際、店舗内の窓枠から雨漏りが生じ、また同じく厨房の壁からも水滴が垂れる事が確認され、本件ビルの管理をしていたY2に連絡をしたが、当時漏水がひどかった地下一階の店舗の修繕を先に行うとの事で対応されないままとなり、何度も対処を求めたと主張しており、またテナントBは、平成15年か平成16年の夏の終わり頃、天井の端の隙間から水が滴り落ち始め、瞬く間にずぶ濡れと同じ状態となり、

また1年か2年程すると天井から水が滴り落ち、営業が出来ないような状態となり、そのような状態が約6年間に3回から4回あり、電話機が3台壊れる被害に遭ったと陳述している。

ところで、本件ビルを管理していたY2の担当Cは、日々の管理業務について手帳に詳細を記載しており、またCが不在の間にY2が受けた電話については、平成16年5月22日から同年8月18日迄の期間の電話連絡帳が存在し、同連絡帳には入退去や物件全般の故障、不具合全般についての記載がある。Cの手帳は管理業務のために使用された物であり、人名、連絡先、物件、対応内容等が記載され、電話連絡帳は会社の管理業務のために作成されたものであり、信用性が高いものと認められるが、テナントA及びBの陳述を裏付ける記載はない。

また上記連絡帳には、同年6月14日に、テナントAから換気扇周辺のコーキングについての修理依頼があった旨の記載があるものの、AやBを含めたテナントからの雨漏りの被害報告や度々の修理要請などの陳述を裏付ける記載はない。

【ビル売却時点で雨漏りがあったか否か】

さらにXは、本件ビル購入後、テナントから雨漏りの申告を受けたのは平成26年3月中旬の事であり、購入後2年数ヶ月にわたり雨漏りを確認していない。

加えて、Aが主張する被害は、大雨の際、窓枠から雨が入り、水が溜まったり、厨房の壁から滴が垂れたりするというものであって、これに対して、Y2の担当Cはコーキングの経年劣化が原因であるとして対処しているが、それらは直ちに「雨漏り」とは評価し難いものである。

その他、本件全証拠を見ても、平成23年12月の本件ビル売却時点において、本件ビルに「雨漏り」が発生しており、これを売主Y1及び媒介業者Y2が認識していたと認めるに足る証拠はないから、Y1及びY2の共同不法行為は成立しない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



契約書に署名押印したが鍵の未交付等をもって賃貸借契約が成立していないとした借主の主張が棄却された事例（東京地判：H29.4.11）

事案の概要

平成27年6月15日、借主X（個人・原告）は、マンション1室（本物件）を業者の仲介により、貸主Y（法人・被告）との間で、賃貸借契約を締結した。

〈契約の概要〉

・賃料：月額64,000円、管理費：月額3,000円、敷金：64,000円、礼金64,000円。

・期間：平成27年6月30日（入居可能日）～平成29年6月29日まで。

・契約解除：借主は2ヶ月前の書面通知、もしくは2ヶ月分の賃料相当額を貸主に支払う事で契約解除可能。ただし、平成29年1月末日までは解約できないが、借主都合によりやむを得ず解約する場合は、貸主に違約金として賃料1ヶ月相当分を支払う。

・敷金償却：借主が毎年2月1日～3月10日迄の間以外の期間に退去した場合、敷金5万円を償却する。

借主Xは、本件契約書の取り交わしに先立ち、本契約締結において必要となる費用等として、敷金・礼金各64,000円、6ヶ月分の日割家賃2,400円、自動引落手数料（2年分）2,400円、事務手数料10,800円、保険料（2年分）18,000円、鍵交換費用12,960円及び仲介業者へ支払われる仲介手数料69,120円を含む計243,680円を貸主Yの銀行口座へ振り込んだ。

しかしXは、平成27年7月8日付で、Yに対し契約をキャンセルするとして、Xが支払済の金員より10,800円を除く232,880円の返金を受ける旨を記載した「解約合意書」を送付した。Yは、同月11日に同書面を受け取ったが、これに応じなかった。

その後Xは「①アパート保険の契約が未締結である事、②入居日が決まっていない事、③鍵を受け取っていない事、④本件建物の掃除・リフォームが未了であった事」を根拠に本契約が成立していないと主張して、Yに対して248,600円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所はXの請求を棄却し、Xは控訴を行った。

XとYは、平成27年6月15日に本件契約書に記名又は署名及び押印をしてこれを取り交わしているのであって、その旨合意していた事は明らかであるから、本契約はその時点において成立した事が認められる。またXは、Yに宛てて同年7月8日付で「解約合意書」を送付しておりX自身も、本契約が成立していると認識していたものと考えられる。

この点について、Xは上記①②③④を根拠として本契約が成立していないと主張するが、いずれの点も賃貸借契約の成立要件には当たらない事は明らかであり、これらの事実が本契約の条件とされていた旨の主張・立証もないから、主張自体に理由がない。

一方、上記「合意解約書」がXからYへ送付された事により解約の意思表示をしたと認められるから、Yには契約解除に伴い、Xに対して返還すべき金員が存在すると考えられる。

A：敷金64,000円及び家賃2,400円は本件建物の引き渡しが行われていないため、B：自動引落手数料2,400円は引き落としが開始されていないため、C：保険料18,000円は保険に未加入のため、D：鍵交換費用12,960円は鍵が引き渡されていないため、Yはこれらの計97,360円をXに対し、不当利得として返還する必要がある。

しかし礼金64,000円、事務手数料10,800円及び仲介業者へ支払われた仲介手数料69,120円については、契約成立に伴い発生するものであり、一旦契約が成立している以上、Yは返還する事を要しない。

他方で、本契約は、借主Xの平成27年7月11日の解除によって終了したのであり、Xはa：本契約即時解約の違約金128,000円、b：平成29年1月末日を待たずに解約した事に係る違約金64,000円、c：毎年2月1日～3月10日迄の間以外の期間に退去した事による敷金の償却分5万円の計242,000円を貸主Yに支払わなければならない。すると、XのYに対する不当利得返還請求権は全て消滅している事から、XのYに対する請求に理由がなく、これを棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

相談

土地の検査
グリーンテスト



なら、

土地取引の際、
リスクを事前に把握できます!

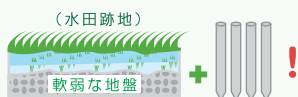


地盤3大リスク

RISK
1

軟弱地盤

土地購入時に地盤は良いと言われたのに、建築業者から「軟弱地盤だから杭を打った方が良い」と言われ **杭費用発生!**



RISK
2

地中障害物

基礎工事中にガラが見つかり **撤去・入れ替え費用発生!**



RISK
3

土壤汚染

土地に汚染が見つかり、浄化費用がかかり **再販価格に影響!**



地盤の状態が悪いと、
どんなリスクが考えられるか

地盤補強・地中障害物撤去および土壌浄化などの
費用がかかるリスクがあります。

検査

そこで!



土地検査

グリーンテスト

事前の検査をおすすめします!!

ますます重要!!

瑕疵担保責任

契約不適合責任

民法改正(2020年施行)

- 買主: 瑕疵の有無を確認していますか?
- 売主: 瑕疵担保責任期間内を安心するために?
- 仲介業者: 瑕疵担保の調査不足を問われないために?



保証

地中障害物に対しても
Me-my80であんしんです!!

ミー・マイ80 埋設物見舞金制度保証
Me-my80

グリーンテストの診断後、診断結果によって、
埋設物見舞金制度保証 ミー・マイ80に加入できます!!

基礎工事の際、埋設物が発見された場合、
「埋設物見舞金制度保証」で、
撤去費用をサポートします!!

調査日 報告書の診断日 診断日から2年間

Me-my80

2年保証

リーズナブルな価格で充実の保証内容。

保証額最高限度	80万※1
契約単位	250㎡ごと
保証期間	2年間
保証書発行	保証書
被保険者	埋設物見舞金制度保証加入者
引受保証会社	国内損害保険会社

※1 埋設物見舞金＝損害額(最高限度額 100万円)×0.8(縮小支払割合)。

2020年4月改正民法施行と土地のリスクの対応(グリーンテスト)

その土地は何の為に
使われますか？



その土地にはどんな
リスクがありますか？



契約の動機・目的・経緯等は
明確にしていますか？



引き渡された目的物が「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」は、売主が**契約不適合責任**を負うことになります。目的物が契約内容から乖離していることに対する責任ですから、契約内容を明確にする必要もあります。

土地の品質といえば、形状・立地・利便性でしょうか？
しかし、土地の安全という**目には見えない品質**こそ
確認しておくことが重要になります。

土地検査「**グリーンテスト**」が有効です。

グリーンテストのお申し込みは



株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555 FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521

TEL.053-421-8128

FAX.053-421-8129

住宅地盤～土壌汚染の
ご相談はお気軽にお問い合わせ下さい

無料相談 ☎ 0120-218-128



NETWORK
自社ネットワークで
全国対応します。

本社

UGR 検索

「NIMBY」福祉施設の建設 自宅近くはNO！

■わが家の近くはお断り ——。福祉施設の建設・設置計画に、地元住民が反対運動を起こすケースが各地で相次ぐ。こうした動きは海外では、「Not In My Back Yard」の頭文字を取ってNIMBY(ニンビー)と呼ばれる。日本でも火葬場やゴミ処理施設への反対運動は以前からあるが、近年は高齢者や児童を支える福祉施設にまで対象が広がっている。NIMBYの起源は1980年の米国。原子力発電所の恩恵を受けながらも施設に反対する人々に対して使われた。

福祉施設の建設に地元住民が反対

●「断固反対」「看取りの家はいらない」。3月上旬、神戸市須磨区の家々の壁や玄関ドアに多くの貼り紙がされていた。反対しているのは、余命の短い患者らが集団で生活する「看取りの家プエンテ」の計画だ。同市の事業会社によると、看取りの家は住宅街の空き家を改装。余命宣告を受けた患者とその家族5人程度が入居し、介護や看護のサービスを提供する計画だった。2018年秋、同社から事業概要などを記した文書を受け取った自治会が計画に反対。救急車や介護関係の車の出入りが増えたり、集団生活に伴い騒音が出たりするというのが主な理由だった。近くに住む男性(73)は「高齢者が多い地域で、近所の人を死を目にするのはつらい」と話す。同社代表の男性は「反対は想定外。地域にとって必要とされる事業であり、今後も理解を求めたい」と語る。住民側と協議する方針だが、患者らの入居のメドは立っていない。



▲高齢者施設の建設に反対する貼り紙

施設を巡り近隣住民が反対した例		
2016年12月	大阪市北区	タワーマンション内に児相を設置する案を断念
16年4月	千葉県市川市	保育園の建設を断念
17年9月	東京都武蔵野市	保育園の建設を断念
18年秋～	神戸市須磨区	「看取りの家」事業が難航
同上	東京都港区	児相を含む子供支援施設の建設に反対が相次ぐ

児童相談所の建設に住民が反発

◆東京・南青山でも児童相談所(児相)を含む複合施設「港区子ども家庭総合支援センター」の建設に周辺住民が反発した。区は理解を求める説明会を開いたが、「子どもの声はよく響く。騒音対策はどうするのか」「なぜ青山の一等地に100億円も使ってそんな施設をつくるのか」などの反対意見が相次いだ。一方、近くに住む弁護士の男性(60)は「反対を唱える人もいるが自分を含め建設に理解を示す住民は多いのでは」と話す。区は、3月に児相の建設費を盛り込んだ予算案を可決。8月に着工、21年4月の開設を目指す。反対の声はなおくすぶる。

●関西学院大の野波寛教授(社会心理学)は「NIMBYはかつては原発や廃棄物処理場など、規模や危険性の大きい施設に対する言葉だった」と説

明。南青山の事例も「必要性自体に異議は唱えないが、自分の『裏庭』に建設されることへ拒否感を示している点でNIMBYに当てはまる」と指摘する。似た事例は各地で起きており、背景について野波教授は「現代はコミュニティ内の多様性が失われている」と話す。子育て世代が多く住む町は全体で支える環境ができるが、子育てを終えた層が多い地域に保育施設を建てようとする。すると反対の声が必然的に増える。一方で児童虐待や待機児童問題に対する社会の関心は高まっている。富山大の鈴木晃志郎教授(地理学)は「NIMBYを避けるためには事前の説明も大事だ」とし、「行政や事業者は設置決定後に『なぜこの場所なのか』を説明するのはなく、意思決定の過程を十分公開して理解を得る必要がある」とする。(日本経済新聞2019.4.9号)

賃貸物件で女性の一人暮らし 防犯チェックと対策

●春の就職や進学を前に、賃貸住宅の物件探しを始める人も多いだろう。特に女性の一人暮らしでは自宅の防犯対策が欠かせない。物件選びや内見時のチェックポイント、自分でできる対策を確認しておこう。(読売新聞2019.2.18号)

ベランダの掃き出し窓を破って侵入

■東京都杉並区のアパートで保育士照井津久美さん(32)が刺殺された事件で、犯人は、留守宅であることを事前に確認した上で、屋根を伝って2階ベランダに下り、掃き出し窓の鍵周辺のガラスを熱して割る「焼き切り」という手口で侵入したことがわかった。女性の一人暮らし、部屋が2階でも安心できない物騒な世の中だ。

防犯対策を重視した物件探しが可能に

■賃貸物件探しはインターネットを使ってエリアや家賃で絞り込むのが一般的だが、主な物件検索サイトは、防犯カメラやオートロック、モニター付きインターホンなど防犯設備の条件をしぼって検索することも可能だ。

◆賃貸仲介大手エイブルは、防犯対策を重視した物件のみを検索できるサイトを設けている。同社によると、防犯重視の物件は、通常よりも家賃がやや高め。エリアごとの家賃相場を知ったうえで選ぶと、効率的に探せるという。

●候補物件が決まったら、内見の時に防犯設備を確認しよう。エントランスがオートロックでも、簡単に柵を乗り越えられたら意味がない、非常階段などの出入り口にも鍵がかかっているか、横の塀から侵入できないかなどを確認しよう。防犯カメラもエントランスに加え、エレベーターや共用廊下にも設置されていると安心だ。

ガラスを割られ解錠された窓
(日本防犯学校提供)



住人のマナーや 夜の暗さ はどうか？

■共同住宅なら、住人の様子も確認したい。ゴミ集積所に回収日でないのにゴミが置いてあったり、駐輪場に自転車が乱雑にとめられたりしていたら要注意だ。最寄り駅やバス停から候補物件まで歩きながら街灯を確認し、夜に暗くなりそうな場所がないかどうか調べよう。

玄関や窓のカギ(錠)の防犯性能は？

◆玄関のカギも防犯性能の高いものに取り替えたい。一般社団法人日本防犯学校(神奈川県平塚市)の防犯アナリスト・桜井礼子さんは、「退去時に元に戻すことが条件になることが多いですが、まずは家主に相談してください。特殊な道具で解錠するピッキングや、鍵穴に特殊なカギを差し込み、衝撃を加えて解錠するバンピングを防げる「ロイヤルガーディアン」という鍵がおすすめ」と話す。



●ベランダからの侵入にも対策が必要だ。窓に付いている錠だけだと、ガラスを割られ簡単に侵入されてしまう(左写真)。ホームセンターなどでは補助錠が1個1000～2000円程度で販売されているので、なるべく取り付けたい。窓を開けようとすると警報が鳴るタイプや、補助錠に鍵がついているタイプ(上写真)もある。

「常に狙われている」と考え用心する

「防犯の基本は施錠した生活です。狙われている可能性を常に考えてください」と桜井さん。ゴミ出し時も玄関のカギをかける。宅配を装う犯罪も

あるため、受け取り時もドアガードやドアチェーンをして対応する。荷物はドアの前に置いてもらえばよい。外出時も通りに面した部屋は明かりをつけたままにする。

◆女性の一人暮らしだと悟らせないような工夫もある。カーテンは女性が好むような明るめの色に

しないでベージュやブラウンに。ベランダに洗濯物を干すときは、男物の作業衣などを一緒に干す。玄関に男物の靴や傘をおいておけば、宅配を装った不審者にも有効だ。警察署や自治体のホームページでは、その地域の犯罪発生状況をまとめているので確認できる。

レオパレス施工不良問題でサブリース業界に激震

■ずさんな工事がこれほど広範囲で行われていたとすれば、組織的とみられても仕方ないだろう。レオパレス21が建てたアパート1,324棟で、建築基準法の規定を満たしていないことが判明した。二重にすべき天井が一重だったり、耐火基準を満たさない材料の外壁があったりして火災が起きた際の安全性が確保されていない。これに伴う影響は大きい。物件を改修する間、最大1万4千人超の入居者が転居を余儀なくされる。引っ越しシーズンのためスムーズに転居できる保証はない。

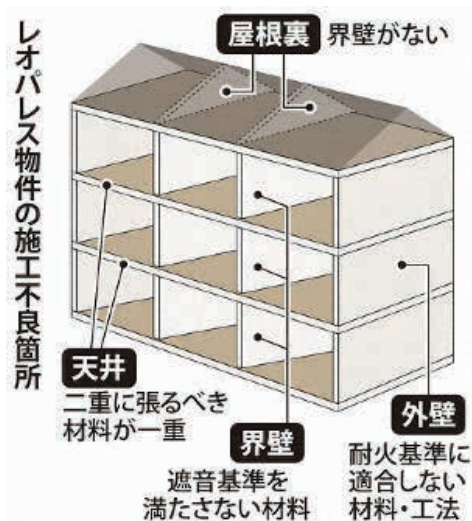
◆法令に反する工事がなぜ行われたのか。記者会見した社長らは「建築現場の作業効率を上げるのが目的で、現場判断だった」と説明した。だが、施工不良の物件は全国33都府県に及んでいる。国の定める仕様書と異なった工事が、さまざまな現場で勝手に行われたと考えるのも無理がある。同社のアパート賃貸商法の実態に踏み込んで、組織的な背景を解明する必要があるだろう。

◆同社の採っているビジネスモデルはこうだ。全国の土地所有者にアパートを建ててもらおう。同社は建築を担い、完成後はアパートを一括して借り上げる。

オーナーには一定水準の家賃に相当する収入を長期間保証するというものだ。土地の有効利用ができるうえ、入居状況にかかわらず、一定の収入が保証される。さらに入居者からのクレーム対応や家賃収納などの管理は同社側が全て対応する。それがオーナーを集めるに際しての同社のセールストークだ。

●1973年に設立された同社は、こうした事業を柱に急成長し、東証一部に上場した。だが近年は、オーナーとのトラブルが目立つ。備え付けの家具や家電の交換サービスが契約通りに履行されない、30年保証の契約が反古にされ契約解除を求められた、などと訴える裁判が相次いでいる。

◆同社の物件には家電を備え付けた単身者向きの部屋も多く、社宅として各地の部屋を借り上げる企業もある。オーナーと同社とのトラブルは施工不良にとどまらない。4棟52室を所有する千葉県男性(71)は最初の契約から10年を迎えて契約を更新する際、同社側から賃料の10%減額を提示された。減額を拒むと「契約を継続できないと言われた。ローンや税金を支払うと利益はゼロ。当初は30年保証という約束だったのに」と憤る。ローン残債は1億円以上あり、契約解除は死活問題になる。管理人を雇う経費もなく、オーナーの男性は自分で物件の清掃などを行っている。(毎日新聞2019.2.13号「社説」、毎日新聞2019.2.17号)



施工不良が見つかったレオパレス21のアパート＝千葉県流山市で13日、松本惇撮影

テキシア投資詐欺 ピラミッド組織で全国展開

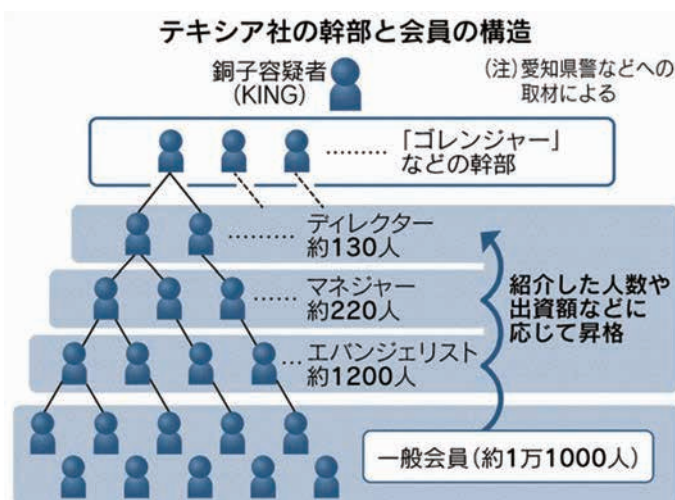
被害額は全国で、4年間に460億円

●元本保証で高配当を得られるとウソの説明をして高齢者中心に出資を募り現金をだまし取った投資会社「テキシアジャパンホールディングス」（千葉市）の幹部ら10人が詐欺容疑で逮捕された事件で、同社は実質の経営者の銅子正人容疑者（41）を頂点とするピラミッド型組織で勧誘をまわし、全国展開していた。「ゴレンジャー」と呼ばれる幹部が地区ごとのグループを束ね、資金集めのノウハウや人脈を活用。4年間で約460億円を集めた。

●「ディレクター」「マネジャー」「エバンジェリスト」。2015年、テキシア社の複数の勧誘スタッフに会った50代男性はそれぞれから横文字の役職が書き添えられた名刺を受け取った。「毎月3%の配当」を信じ、男性は計500万円を投じた。「社員ではないのに、まるで会社の人間のような感じ」と振り返る。

実績で昇格、勧誘競争をあおる

◆愛知、岡山両県警の合同捜査本部によると、テキシア社は全国を「関東地区」「北海道地区」などのブロックに分け、各地でセミナーや食事会を開き勧誘していた。会員は約1万3千人。4つの階級に分かれ、出資額や勧誘の実績などに応じ昇格できる仕組みだった。そうして勧誘競争をあおっていたとみられる。肩書きのない一般の会員が約1万1千人と最も多い。500万円以上出資したり



3人以上を入会させたりすると、伝道師を意味する「エバンジェリスト」（約1200人）に昇格。その上に「マネジャー」（約220人）がいて、その中で銅子容疑者の目に留まると最上位の「ディレクター」（約130人）へと引き上げられた。

■勧誘するたび、会員には紹介料として獲得した出資額の12～30%が支払われ、配当も上乘せされた。集めた460億円の6～7割が配当や紹介料に回っていたという。捜査幹部は「出資金を上回る利益を得た会員も少なくない」とみる。

元警官、コンサル、暴力団の人脈結集

●「ディレクター」を束ね、各地区の勧誘活動を主導していたのが「ゴレンジャー」と称した5人。「キング」と呼ばれた銅子容疑者を頂点とする組織上層部の幹部だ。このうち名古屋ブロックなどを担当していた穂積一志容疑者（56）は以前、別の

投資コンサル会社に在籍。このコンサル会社は無登録で資金を集めたとして13年に一部業務停止命令を受けたが、同容疑者が違法な資金集めのノウハウを伝えた可能性が高い。元警察官の三好輝尚容疑者（60）は警察の摘発を逃れる方法を指南した疑いがある。暴力団山口会系弘道会野内組幹部・中村外喜治容疑者（66）は銅子容疑者の秘書役として、セミナーの企画立案などを担っていた。捜査本部は、中村容疑者が所属する組事務所を家宅捜索、使途が分かっていない100億円超が幹部らの報酬の他、暴力団に流れた可能性もあるとみて調べている。（日本経済新聞2019.2.23号他）

関係先の暴力団事務所（愛知、岡山両県警の捜査員（22日、岐阜市））



マンション外壁のタイル剥離 補修工事費は高額に

見た目の高級感や耐久性から、分譲マンションは外壁をタイル張り仕上げにしていることが多い。だが、タイルが剥がれ落ち、その対応に悩むケースも少なくない。

●マンションの外壁には、タイル張りとは吹き付け塗装がある。タイル張りはコンクリート外壁を磁器材などタイルで覆う工法。見た目が美しく重厚な仕上がりになり、コンクリートの劣化防止など耐久性が高まることから、多くのマンションで採用されている。代表的な施工方法の「湿式工法」の一つは、コンクリートに下地モルタル、張り付けモルタルの順に塗り、タイルを強く押し込んで張り付ける。異なる材料をサンドイッチ状に挟み込むため、温度差の変化を受けると材料ごとに伸縮が異なって「歪み差」が生まれ、経年劣化で剥がれやすい性質がある。実際、海外で使われることは少なく、スイスなどは禁止している。また、かつては熟練職人が担っていたが、1980年代から効率重視で精度が低下したという指摘もある。

■タイル剥離は事故につながる。89年には北九州市の10階建て団地の外壁タイルが落ち3人が死傷。15年には広島市の9階建てマンションで約1,500枚が落ちていることが確認され、民家や車を傷つける被害もあった。被害に至らなくても浮き・剥離が起きるのは珍しくない。国土交通省は毎秋、全

国の一定条件の建物についてタイル張りなど外壁の落下状況を調査している。16年は調査した1割強が「落下のおそれがある」と回答した。国交省は08年、落下事故防止のためマンションを含む特殊建築物について10年ごとの打診検査を義務づけた。不具合が見つかるケースは、浮き・剥離が前触れなく起きたり、膨れや変形が見つかったり、定期点検や大規模修繕工事の事前診断でわかったりと様々である。

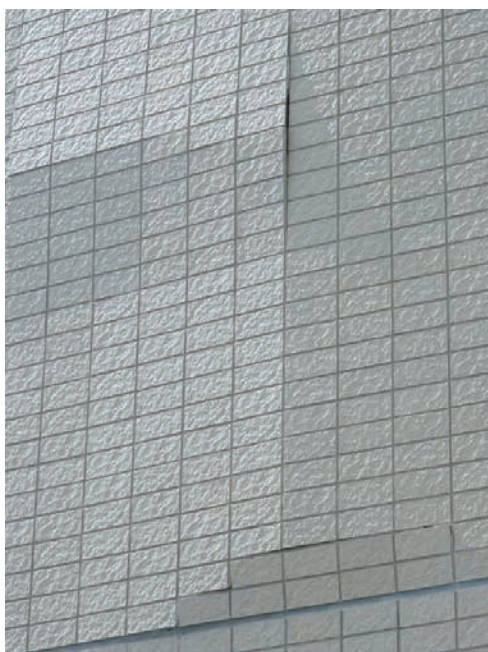
危害防止のため補修工事は必須だが

●不具合が見つかった場合はどうすべきか。タイルの不具合はマンションの資産価値を下げるため、表面化を避ける傾向もあるというが、通行人や住人に危害を及ぼす恐れがあるため、補修は必須だ。だが、工事期間1～2年、工事費用が嵩むケースもある。工事の騒音・振動・ほこりの影響で、仮住居に移転が必要になることもある。03年完成の300戸のマンションでは、04年に剥落が見つかり、工事費などは5億円以上、工事期間は2年半かかり一時退去者も出た。03年完成の50戸のマンションでは09年にタイルの膨れが見つかり、全張り替えの工事費など3億円以上、期間は2年かかり工事中は全戸が退去した。

施工不良が立証できるか否か

●不具合があった場合、外壁の場合は引き渡しから2年の瑕疵保証があるので、分譲会社(売主)に損害賠償請求ができる。2年を過ぎた場合でも、施工に基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合は、施工業者の不法行為責任を問うことができる。時効は20年で、瑕疵の立証責任は買主側にある。国交省所管の(公社)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいるダイヤル(電話0570-016-100)」は専門家による電話無料相談だが、調査が必要な場合、地域の建築士会を紹介してくれる。外壁タイルは認められ難かったが、11年最高裁は、「タイルの剥離は通行人や住人に被害を及ぼす可能性があり、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵にあたる」と判決した。事実上、施工業者が完成後20年は剥離防止義務を負うと考えることができる。(毎日新聞2017. 11. 30号)

▶浮きが生じ、せり上がった外壁タイル



地元で勉強！

地元で受験！

● 試験日 11/10 (日) ● 申込受付開始 8/1 (木)

試験 情報

不動産コンサルティング技能試験

宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行なうために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認 不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。



静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和元年度 「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

申込受付期間	令和元年 8月1日(木)～9月17日(火)
試験日	令和元年 11月10日(日) 択一式試験(10:30～12:30) 記述式試験(14:00～16:00)
受験料	31,000円(消費税等含む)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
試験内容	① 択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律 の6科目 ② 記述式試験 【必修】実務・事業・経済 の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律 の中から1科目選択
試験合否基準	択一式および記述式試験の合計 200 点満点中、一定以上の得点
合格発表日	令和2年 1月10日(金)
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ① 宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ② 不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③ 一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方

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

受験申込みの方法は、ホームページからの Web 申込みとなります。(郵送による方法は実施しません)

問合せ	公益財団法人 不動産流通推進センター (旧) 不動産流通近代化センター	ホームページ http://www.retpc.jp/
		TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

地元で勉強！

地元で受験！

令和元年度

「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適

基礎教育講座 の 開講日程 と 受講申込方法

平成 15 年 10 月に「静岡県不動産コンサルティング協議会」が設立され、県内で教育講座の開催が可能になりました。また、静岡県不動産会館がコンサルティング技能試験の受験会場となっていますので、地元での受験が可能です。早速、本年度の受験対策となる「基礎教育講座」の開講日程が決まりましたので、お知らせ致します。

こんな方におすすめ！

● **コンサルティング技能試験** を受験したい

- コンサルティング業務をやりたい
- レベルアップして仕事の幅を広げたい

少数精鋭学習で、講師の先生に直接質問もでき、大変好評です！



【基礎教育講座】とは …

不動産コンサルティング「基礎教育講座」は、各地方協議会が現に就業しているすべての宅地建物取引士を対象に実施するもので、不動産コンサルティング業務の基礎的な知識・技能の向上を図ることを目的としています。【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の 3 コース（各 1 日）で構成されており、毎年 11 月に実施予定の「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策としても大変役立ちます。3 コースすべてを受講することが理想的ですが、選択受講も可能です。

《**受講資格**》 宅地建物取引士の方、コンサルティングの基礎を勉強したい従業者の方

《**受講料**》 各コースとも 16,000 円（テキスト代・昼食代・消費税 込み）のところ、受講促進キャンペーンにつき **6,000 円引きの 10,000 円**

《**講座内容**》 次の 3 コース（選択受講も可能）

コース名	事業・実務	建築・法律	税制・経済金融
開 講 日	8 月 21 日 (水)	9 月 3 日 (火)	9 月 18 日 (水)
時 間	各コースとも、10 時～17 時の予定（昼休み：12 時～13 時）		
会 場	静岡県不動産会館 2 階 会議室（静岡市葵区鷹匠 3-18-16）		
申込〆切	8 月 19 日 (月)	8 月 30 日 (金)	9 月 13 日 (金)

《**申込方法**》 次ページにより、FAX でお申し込み下さい。… **FAX (054) 245-9730**

《**ご 注 意**》 「不動産コンサルティング技能試験」の受験には、別途申込み手続きが必要ですので、お早めにお申し込み下さい。〔問合せ：（公財）不動産流通推進センター Tel 03-5843-2079〕

《**テキスト**》 不動産流通推進センター発行の「**不動産コンサルティング研修テキスト**」第 1 分冊・第 2 分冊を使用します。受講料に含まれておりますので、別途購入する必要はありません。

問合せ

静岡県不動産コンサルティング協議会 事務局（担当：小柳・楠元） TEL (054) 246-1511

令和元年度 不動産コンサルティング

基礎教育講座

受講申込書

令和元年 月 日

- (1) 希望する欄に○を付け、受講料合計額を記入して下さい。3コースすべてを受講することが理想的ですが、選択受講も可能です。なお、複数のコースを受講する場合は、できるだけまとめてお申し込み下さい。

開 講 日	コース名	受講料 (税込)	受講希望に ○	※ 当方確認欄
8月21日(水)	事業・実務	10,000 円		
9月3日(火)	建築・法律	10,000 円		
9月18日(水)	税制・経済金融	10,000 円		
計 ____ コース受講、 受講料の合計額 _____ 円 (金額はお間違いのないようご確認下さい。全3コース受講の場合、受講料の合計額は30,000円です)				

- (2) 上記受講料の合計額を、次の指定口座にお振り込み下さい。(振込手数料は各自ご負担願います)
なお、お振り込みの手続きをされた金融機関(ATMを含む)を念のためご記入下さい。

受講料振込先	静岡信用金庫 本店 (普) 996058 静岡県不動産コンサルティング協議会 会長 初澤 宣廣 (はつざわ のぶひろ)
手続きをした金融機関名	銀行・信用金庫・農協 支店・本店
振込依頼人名 (法人名も可)	
振 込 依 頼 日	令和元年 月 日

- (3) 受講申込者について、もれなくご記入下さい。

現 住 所	〒 -	TEL () -
		FAX () -
(ふりがな) 受講者氏名	()	☐ 宅地建物取引士 所有資格 ☐ 不動産鑑定士 ☐ 一級建築士
勤務先・商号		
事務所所在地	〒 -	TEL () -
		FAX () -
所 属 団 体	静岡県宅建協会 ・ 全日協会静岡県本部 ・ 静岡県都市開発協会 ・ その他 ()	

- 注) ① 受講料の入金確認後、追って「受講票」をお送りします。(開講前日になっても届かない場合はご連絡下さい)
 ② 講習当日の現金による受付は致しません。お手数ですが受講料は必ず振込みでお願い致します。
 ③ 受講申込後に欠席の場合、準備の都合上、申込〆切日以降は受講料の払い戻しを致しませんので、予めご了承下さい。
 ただし、テキストは後日送付させていただきます。
 ④ 昼食は、当協議会より弁当を支給致します。

夢おい 住宅友の会 会員募集中

 浜松いわた信用金庫



〔 住まいづくり
トータルサポート 〕 〔 入会金・年会費
一切 無 料 〕

浜松いわた信用金庫住宅友の会はマイホームをお考えの方の住まいづくりをトータルにサポートいたします。

point
**1 「QUOカード 500円分」
プレゼント。**
入会特典として色々なお店でご利用できる
プリペイドカードプレゼント。

point
**2 「住宅ローンガイドブック」
差し上げます。**
はじめてのマイホーム購入には分からないこと
がいっぱい。マイホーム購入に必要な知識をわか
りやすく解説した、「住宅ローンガイドブック」をプ
レゼントいたします。

point
**3 家づくりセミナーに
ご参加いただけます。**
家づくりセミナーでは、家づくりに関する
基礎知識が学べます。
年2回程度開催いたします。

point
**4 住宅友の会通信を
無料でお届けします。**
住宅に関する情報が満載の「住宅友の会
通信」をお届けいたします。年1回程度お
届け、または配信いたします。

point
**5 資金相談を
無料で承ります。**
浜松いわた信用金庫相談プラザ内の
ローンセンターでは、無料で資金のご相談を
受け付けております。

point
**6 記念品
プレゼント。**

住宅ローン・フラット35等をご契約いた
だいたお客様には、カタログギフトを
プレゼント。

2019年1月21日現在

 浜松いわた信用金庫

**住宅ローンもインターネットで仮申込ができます！
ぜひ、お客さまにご紹介ください！**

ネットで
ろうきん！

インターネット ローン仮申込

いつでも
好きな時間に！
ご自宅でも！

〈静岡ろうきん〉
ホームページへ
トップページバナー または
商品バナーをクリック！

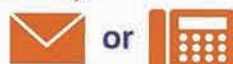
「ローン仮審査申込み」より



入力ホームへ



入力内容を
確認したら
送信



メールまたは電話で
仮審査結果をご連絡

正式お申込みへ

スマホやタブレットで
どこでも便利に！

インターネット
ローン仮申込
スマホ版



静岡ろうきん

検索

★インターネットローン仮申込ができるローン商品は様々★



車を買いたい



進学費用に



家を建てたい



ローンの借換え

など

あなたの“したい”を便利なPC・スマホから送信ください！

静岡県内にお住まいまたはお勤めの方で、給与収入のある方などなたでもお申込みいただけます。

※原則として、同一勤務先に1年以上勤務し、前年度税込年収が150万円以上ある方、かつ満18歳以上で最終返済時の年齢が満76歳未満の方が、審査の対象となります。
※雇用期間の定めのある方、パート勤務の方もお申込みいただけます。

【その他ご注意事項等】●無担保ローン(自動車関連・教育進学・旅行・レジャー・その他)は、仮申込受付日の翌営業日から3営業日以内を目処にメールにて、有担保住宅ローン(住宅関連・住宅ローンの借換え)は、仮申込受付日の翌営業日から7営業日以内を目処にお電話にて、審査結果をご連絡いたします。●仮審査の結果、諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合もございます。●仮申込承認後は、店頭等での本申込手続きが必要となります。

いつもあなたの目標で。
静岡ろうきん

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!



総務省統計局からのお願い

総務省統計局より、2019年6月から2020年3月までの期間に実施する「経済センサス-基礎調査」への協力の依頼がありました。同調査は、調査員が全国全ての民営事業所の活動状態を外観などから把握するとともに、新たに把握した事業所には調査票を配布することとしています。期間中に調査員が各事業所を訪問する場合があります、その際は調査へのご協力をお願いします。

経済センサス基礎調査

「経済センサス-基礎調査」を実施しますので、ご協力をお願いいたします。

調査の目的

我が国のすべての産業分野における事業所の活動状態等の基本的構造を全国及び地域別に明らかにするとともに、事業所・企業を対象とする各種統計調査の母集団情報を整備することを目的としています。

調査結果の利用

なるほど!

調査の結果は大切な資料として、あなたの暮らしや身近な地域、そして日本の「未来」のために役立てられます。過去の調査結果など、調査についての詳しい内容は、以下のウェブサイトからご覧いただけます。

<https://www.stat.go.jp/data/e-census/index.html>

調査の概要

調査の時期 2019年6月から2020年3月までの期間

調査の対象 全国すべての事業所

STEP 1

調査員が事業所の活動状態を確認します。

STEP 2

その結果を「調査員用端末」(タブレット端末)に入力します。

STEP 3

新たに把握した事業所など、一部の事業所には調査票を配布します。

STEP 4

調査への回答は、オンライン又は調査票に記入し、郵送する方法により行います。

主な調査事項

すべての事業所
(調査員が訪問後により調査)

- 事業所の名称
- 所在地
- 活動状態

新たに把握した事業所
(調査員が調査票を配布して調査)

- 従業者数
- 事業の内容
- 法人番号
- 年間総売上高 など

2019年4月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
4月4日	東 京	レインズシステム検討委員会	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
11日	本 部	サポートセンター 監査会	
13日	浜 松	初澤会長 旭日双光章受章祝賀会	
16日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者149名)
〃	本 部	第1回 会務運営協議会	
17日	本 部	会計帳票検査	(3月分)
〃	〃	サポートセンター 取締役会	
〃	〃	不動産コンサルティング協議会 監査・理事会	
18日	本 部	初級実務研修会	(受講者26名)
19日	本 部	苦情解決業務委員会	
22日	本 部	本監査・正副会長会、県住宅振興協議会 監査	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
〃	〃	第1回 理事会	
		①会務運営引当金の取崩し	
		②定時総会 提出議案の審議	
		③理事オブザーバの会議出席申請(中部支部) 他	
24日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者89名)
26日	静岡他	支部大会(東部・中部・西部)	
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談18件、電話相談191件)

2019年3月 宅建ローン等の実績 (3/1～3/31)

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	94	75	139	308件
		金額	101億5,862万円（土地1、新築戸建260、中古戸建25、新築マンション10、中古マンション12）			
三島信用金庫	融資実行	件数	12	1	0	13件
		金額	3億8,111万円（土地購入新築8、新築戸建5）			
静岡信用金庫	融資実行	件数	0	12	0	12件
		金額	2億7,805万円（土地1、土地購入新築3、新築戸建1、中古戸建4、新築マンション1、中古マンション2）			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	3	0	0	4件
		金額	9,795万円（新築戸建3、中古戸建1）			

2019年3月6日～4月12日の新入会者・退会者 第1回理事会(2019年4月23日)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
鶴よし建設(株)梅名事務所	松本 英一	松本 英一	411-0816	三島市梅名391-1 ヴァンヴェール梅名外苑101	055-960-8820	準会員	静岡県知事 (1)14108	東 部
セキスイハイム東海(株) 富士支社	近藤 伸二	近藤 伸二	417-0846	富士市今井348-4	0545-31-0138	準会員	国土交通大臣 (1)9253	東 部
Auspicious Lifestyle(株)	吉崎 健浩	吉崎 健浩	422-8041	静岡市駿河区中田3-8-7-401	054-293-9860	正会員	静岡県知事 (1)14173	中 部
(株)グロージオ	栗田 良久	山本 亮	427-0053	島田市御飯屋町8863-1	0547-36-2000	正会員	静岡県知事 (1)14157	中 部
セキスイハイム東海(株) 静岡西支社	加藤 哲也	加藤 哲也	426-0037	藤枝市青木2-12-13	054-643-0850	準会員	国土交通大臣 (1)9253	中 部
(株)オノ・コーポレーション	小野 貴広	小野 貴広	436-0054	掛川市城西2-4-34	0537-23-7513	正会員	静岡県知事 (1)14177	西 部
幸和ハウジング(株) コーワ住センター袋井店	大石 圭吾	澤田 卓弥	437-0065	袋井市堀越2-19-7	0538-31-7575	準会員	国土交通大臣 (1)8470	西 部
セキスイハイム東海(株) 浜松東支社	榎土 裕之	榎土 裕之	436-0085	掛川市成滝600-1	0537-88-2500	準会員	国土交通大臣 (1)9253	西 部
(株)小松組	小松 鉄和	中嶋 徹	433-8102	浜松市北区大原町135-1	053-436-5191	正会員	静岡県知事 (1)14182	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)竹内組	東 部	(株)東海エステート	西 部	シーン・プロジェクト(有)	西 部	大三不動産(株)
	(有)伊豆ライフ不動産		織田不動産		イトウ不動産		デザインハウス(株)
	伊豆総業(株)		(株)シズカホーム		入野不動産		萩丘企画
	(有)山本エステート	中 部	(株)オリジン・コーポレーション		(株)上村不動産事務所		
	スワ不動産センター		(株)オリジン・コーポレーション ハウスドゥ焼津		(有)コーヨー		
	大日本開発(株)		(株)コスギ		(株)スズキクリエイト		

以上、新入会者9名、退会者21名、2019年4月12日現在の会員数は、2,753名

全宅連通信教育講座「不動産キャリアパーソン」の推奨

1. 宅地建物取引業法（以下「業法」という。）遵守の観点から

2015年の業法改正で、宅地建物取引業務を適正に実施させるため、宅地建物取引業者に対して、従業者への教育研修努力義務規定が新設されました。さらに、17年には宅地建物取引業者団体に対して、必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令・金融その他の多様な分野に係る大系的な研修実施の努力義務規定が加わりました。

業法遵守の観点から、教育研修認定講座「全宅連 不動産キャリアパーソン」をご利用ください。

2. 宅地建物取引士の調査権限付与等…権益拡大のために

15年の業法改正で「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変わりましたが、業務権限の新設等はありませんでした。

次に業界団体として要望すべきことは、宅地建物取引士の調査権限の新設や拡大、報酬体系の見直しです。

要望実現のため、「業法で規定された研修実施の努力義務を着実に履行し、宅建業者及び業界団体が資質の向上に努めている」ということを、要望材料の一つとしたいという考えもあります。

3. 空家の調査員はキャリアパーソン有資格者

当協会では、空家協定等に基づき、公共団体等から調査依頼があった物件は、キャリアパーソン有資格者がその調査に当たるとしています。

4. 受講申込・受講料

全宅連 HP、協会本支部から受講申込みができます。

受講料は、8,000 円（税別）

※詳細は、協会本部にお問い合わせください。