

(毎月発行)

2019年(令和元年)7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



伝説の大投手：沢村栄治とベーブルースの
対戦を記念した銅像（静岡草薙球場）

定時総会終了 …2

宅建協会・保証協会「定時総会」を開催

「スマイミー静岡」情報 …8

会社情報の変更方法、物件のコピー登録機能 等

株静岡宅建サポートセンター …6

第14期「定時株主総会」開催

連載：所有者不明土地問題を考える③ …8

隣地所有者が見つからない場合の法的制度

Topics …10

アパート融資 退潮鮮明、スルガ銀行問題で慎重に 他

取引(売買) 特定紛争処理案件 …14

中古物件の接道や越境の状況についての誤った説明への損害賠償請求をめぐる事例

取引(その他) 紛争の事例と解決 …15

マンションの未払い修繕積立金等の支払いと管理組合による共用部分の修繕をめぐる事例

業界内トップクラスの契約件数 …16

宅建協会は「宅建ファミリー共済」をおすすめします！

UGRのグリーンテスト …17

およそ3割の土地に契約不適合責任となる可能性が！

メールで送る身近な犯罪情報 …18

静岡県警のエスピー君安心メール

Topics …20

不動産大手がビル等の空きスペースを時間貸し 他

地元で勉強・地元で受験 …23

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

「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.443





宅建協会・保証協会 令和元年度 定時総会を開催

（公社）静岡県宅地建物取引業協会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会静岡本部両団体の「定時総会」が、去る5月30日（木）にホテルセンチュリー静岡で開催された。平成30年度の事業報告・収支決算書類、令和元年度の事業計画・収支予算書が報告され可決承認された。



挨拶をする初澤会長



業協会議長：宇野副会長



資格審査委員から資格審査結果の発表



事業報告をする杉山専務理事



「反社会的勢力排除宣言」を朗読



5団体に寄託金を授与



祝辞 牧野 京夫 国土交通副大臣



祝辞 森 竹治郎 顧問県議



祝辞 池田 正典 県労働金庫 専務理事

夏山の 影をしげみや 至ほこの
道行き人も 立ち止まるらむ

お中元の起源は、中国の道教にあります。
1月15日の上元、7月15日の中元、10月15日の下元。上中下を併せて「三元」と呼ばれており、7月15日は、人間のさまざまな罪を許す神様〔中元二品地官赦罪大帝〕の誕生日です。

この時期の贈り物のやり取りは、日本では室町時代頃から始まり、明治時代に定着し、現代まで引き継がれている歴史のある文化です。

ライフルホームズの会社情報の変更方法について

スマイミー静岡から、連動掲載されるライフルホームズについて、会社情報は連動していませんので、別箇に管理する必要があります。

◆基本情報（会社名、支店、店舗名、事務所所在地、代表者、免許更新回数）が変わる時は、パソコン上の作業と、ライフルホームズに書面を提出する必要があります。

まずは、インターネットから、LIFULL HOME'S PRO にログインします。

- ①画面右上の【設定・確認】を左クリック。
- ②組織管理・確認から【確認する】を左クリック。
- ③【本店】または【支店】を選択し左クリック。
- ④【基本情報を変更する】を左クリックし、必要項目を入力します。
- ⑤【入力内容を確認する】を左クリックすると、届出用紙が印刷できるようになります。
- ⑥印刷した届け出用紙と、営業免許証のコピーを、(株)LIFULL に FAX して、完了です。

◆詳細情報（TEL、FAX、写真、営業時間、HP アドレス、メールアドレス、路線等）が変わる時は、インターネットから、LIFULL HOME'S PRO にログインして、LIFULL HOME'S Manager の会社情報登録から変更を行います。

詳細情報は、パソコン上だけで変更作業が完了します。

※スマイミー静岡の会社情報の変更は、宅建協会への変更届出提出で足りります。



スマイミー静岡 物件のコピー登録機能について

同じアパートの別室など、ほぼ同じ条件の物件を複数登録する時に便利な機能です。

①自社物件一覧の中から、コピー登録したい物件の【修正】ボタンを左クリックします。

自社物件一覧 会員No

登録物件数: 全物件(17) | 賃貸公開(1) | 業者間(2) | 売買保管(15) | 売買共有(6) |

選択した物件で: お気に入り2へ追加 お気に入り3へ追加 保管 完全削除 再登録 共有開始 共有解除

1件中 1~1件を表示 10件 ▼ 表示

種目 価格	物件概要 (所在地) 物件名	管理番号	公開先 転送結果 一括処理エラー	有効期限 最終更新日	画像 閲覧回数 お気に入り登録数 共有登録数	物件番号 状態/共有 操作	全 チェック
賃貸マンション 3R 15万円	静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 東海道本線 静岡駅より 徒歩10分 専有面積:800m ² 敷金:2ヵ月 保証金無 礼金無 管理費:10,000円 築年月:2010年2月 静岡県不動産会館 101		一般・業者間	2019年06月20日 2019年05月21日	[0] [0] [0]	90000633 公開 修正 PR	☐

1件中 1~1件を表示 10件 ▼ 表示

この賃貸マンションの違う部屋を登録したい！

②自社物件操作の、【物件修正&コピー】ボタンを左クリックします。

自社物件操作

物件修正&コピー 画像登録&修正 保管 成約 完全削除 再登録

印刷 物件PRツール チラシ チラシ (PDF) 契約書 取引台帳 公開ページを確認する

会社名	静岡市建設管理センターID		
物件名	静岡県不動産会館 101	会社管理番号	
公開先	一般・業者間	登録日	2019年05月21日
状態/共有	公開	更新日	2019年05月21日
レイズ転送	なし	有効期限	2019年06月20日
転送結果		契約日	
一括処理エラー			

お気に入り2へ追加 お気に入り3へ追加

種目	所在地 交通	GoogleMap	価格 管理費 共益費	敷金 保証金 礼金	間取 専有面積	築年月 所在階/階数 駐車場
賃貸マンション	静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 東海道本線 静岡駅より 徒歩10分		15万円 10,000円	2ヵ月 保証金無 礼金無	3R 800.00m ²	2010年2月 3F/3F 2台空有

③物件修正画面から、部屋番号や賃料などを修正し、【コピー登録】ボタンを左クリックします。

賃貸期間 2年 2ヶ月 ※月は無くても可

環境 プルダウン選択

キーワード (最大15文字) ※企業名、利便施設等 キーワード検索をかけた場合にヒットする項目です。例) 富士山

物件名 静岡県不動産会館 部屋番号 101

☒ 物件名・部屋番号を一般公開する (公開しない場合自社表示のみ)

リンク http://

社内管理番号 (最大15文字)

レイズ転送 ☐ ※チェックをした場合はレイズへも転送します。

スマイミー基本 設備・条件 転送専用項目 画像

修正 再登録 コピー登録 保管 コピー保管 クリア

※【コピー保管】ボタンを押した場合、物件情報はコピーされますが、公開はされずに保管状態となります。

④元々登録のしてあった物件の情報をコピーして、家賃と部屋番号だけが変更された物件が一覧に追加されました。

『コピー登録機能で、新規に追加した物件』

自社物件一覧 会員No. 						
登録物件数: 全物件(18) 賃貸公開(2) 業者間(2) 売買賃貸(15) 売買共有(6)						
選択した物件で: お気に入り2へ追加 お気に入り3へ追加 保管 完全削除 再登録 共有開始 共有解除						
2件中 1~2件を表示 10件 表示						
種目 価格	物件概要 (所在地) 物件名	管理番号	公開先 転送結果 一括処理エラー	有効期限 最終更新日	画像 閲覧回数 お気に入り登録 数 共有登録数	物件番号 状態/共有 操作
賃貸マンション 3R 20万円	静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 GoogleMap 東海道本線 静岡駅より 徒歩10分 専有面積:800m ² 敷金:2ヵ月 保証金無 礼金無 管理費:10,000円 築年月:2010年2月 静岡県不動産会館 301		一般・業者間	2019年06月20日 2019年05月21日	[0] [0] [0]	99000634 公開 修正 PR
賃貸マンション 3R 15万円	静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 GoogleMap 東海道本線 静岡駅より 徒歩10分 専有面積:800m ² 敷金:2ヵ月 保証金無 礼金無 管理費:10,000円 築年月:2010年2月 静岡県不動産会館 101		一般・業者間	2019年06月20日 2019年05月21日	[0] [0] [0]	99000633 公開 修正 PR
2件中 1~2件を表示 10件 表示						

『元々登録してあった物件』



スマイミー静岡の会社情報に、メールアドレスが入力されていますか？

スマイミー静岡の会社情報へ、メールアドレス（お問い合わせ先1）の入力しておくことで、スマイミー静岡を閲覧した消費者が、メールで物件情報のお問い合わせ出来るようになります。忘れずに入力して下さいようお願いいたします。

賃貸用バーコード	QRコード	GoogleMap
物件番号	00001773	会社管理番号
物件名	賃貸	更新日
お問い合わせ	問い合わせ	有効期限
(株)静岡宅建サポートセンター 静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 不動産会館 TEL: 054-246-1537 FAX: 054-246-2724		

▲メールアドレスが入力されていない場合、メール問い合わせ欄が表示されませんので、消費者は電話のみのお問い合わせとなります。

賃貸用バーコード	QRコード	GoogleMap
物件番号	00001773	会社管理番号
物件名	賃貸	更新日
お問い合わせ	問い合わせ	有効期限
(株)静岡宅建サポートセンター 静岡市葵区鷹匠3丁目18-16 不動産会館 TEL: 054-246-1537 FAX: 054-246-2724		
メールでお問い合わせ 登録済 お問い合わせ先(必須) 氏名 会社名(必須) 会社名(フリガナ) メール 電話番号 FAX番号		

▲メールアドレスが入力されている場合、メール問い合わせ欄が表示されますので、消費者は電話だけでなく、メールでのお問い合わせが可能になります。

メールアドレス（お問い合わせ先1）の入力は、スマイミー静岡にログインした後、自社管理メニューの、会員データ修正から入力することができます。

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



株式会社 静岡宅建サポートセンター 第 14 期 定時株主総会開催

(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月30日(木)10時30分よりホテルセンチュリー静岡にて開催された。来賓に、全宅住宅ローン(株) 高橋代表取締役、AIG 損害保険(株) 利根川 静岡リアルターセンター長らをお迎えし、挨拶をいただいた。

サポートセンターは平成17年11月に会員への支援事業の提供を目的に設立され、今期が14回目の株主総会となる。今回の株主総会において、サポートセンターはおとし7月より開始した情報サイト『スマイミー静岡』の運営・管理状況を報告した。今期も引き続き、「LIFULL HOME'S」に連動するサイトの優位性を説明し利用会員数の増加に努め、会員が安心してサイトを利用できるよう、継続してヘルプデスクを設ける。また、一般消費者へは、インターネット広告等を利用し効果的に情報発信を行う。



あいさつする
牛田 代表取締役



全宅住宅ローン(株)
高橋 代表取締役



AIG 損害保険(株)
利根川 静岡リアルターセンター長

第 14 期 (平成 30 年 4 月～平成 31 年 3 月) 事業報告

平成17年11月に設立した(株)静岡宅建サポートセンターは、今期、通期で14年目を迎えた。損保代理店事業は取扱い保険料が5億円を超え、会員への代理店手数料は1億円を上回る額に達した。全宅住宅ローン「フラット35」の斡旋業務は73件の実行件数となった。

不動産情報サイト「スマイミー静岡」の運営においては、同サイトのメリットである物件掲載数 国内 NO.1 の「LIFULL HOME'S」への連動と当社株主優待利用の促進に努めた。

また、他の事業についても「(株)宅建ファミリー共済等の賃貸借家人賠償保険」、「賃貸家賃保証システム」、「グリーンテスト(地盤調査・地中探査・土壌汚染調査)」、「セキュリティ」、「インターネット プロバイダ斡旋」、「引越取次業務」など幅広い業務支援を推進した。

不動産事業部門についても、引き続き事業推進に取り組んだ。当社が事務局を務める「静岡不動産流通活性化協議会」は、事業者20団体とオブザーバーが参加し、3ヶ月に一度の協議会を開催し活動している。

また、同じく協議会の事務局として、静岡県と熱海市主催の空き家無料相談会における相談受付業務の事務を受託した。相談会は静岡県主催においては8市町の会場で、熱海市主催においては2回行われ、当日の受付サポート・件数集計・相談内容の分析報告等の業務を行った。

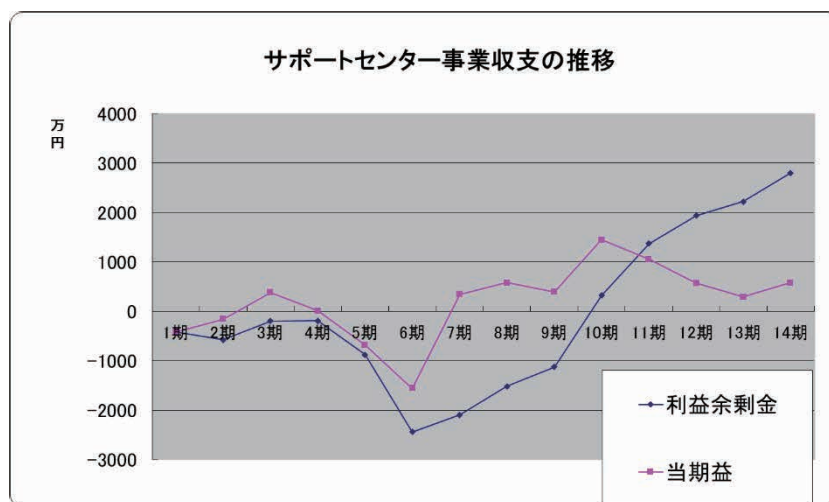
その他としては、サポートセンターの事業周知を目的に「お役立ちカタログ(保存版)」を作成し、業協会会員へ配布した。



㈱宅建ファミリー共済
本江取締役



閉会の挨拶を行う 木俣取締役



第15期（平成31年4月～令和2年3月）事業計画

㈱静岡宅建サポートセンターは、(公社)静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援機関として、不動産取引の周辺事業において会員にとっての収益源となるよう、提携会社との業務の連携と会員への周知を徹底し、事業の充実を図ると共に採算事業の精査を含め、安定経営を目指す。また、職務の統一化を図り、より効率的な事務処理と営業活動を展開するため、引き続き(公社)静岡県宅地建物取引業協会から出向者を受け入れ、協会と一体化した事業の統括業務を行うこととする。

AIG 損害保険㈱の損保代理店事業においては、引き続き AIG 損害保険㈱との協調の下に一層の利用促進を図っていく。全宅住宅ローン㈱の代理店事業においては、長期、低金利の利点の周知徹底により、多くの会員への利用を促す。㈱宅建ファミリー共済のサポート事業については、少額短期保険募集人試験・代理店登録についてPRに努める。ふじさん宅建保証等、家賃保証業務の普及に努め、他の事業においても広報誌「宅建しずおか」や支部研修会等で引き続き会員周知を図り協力体制をとっていく。

『スマイミー静岡』の運営事業においては、ハトマークサイト、レインズに加え、物件掲載数 国内NO.1の「LIFULL HOME'S」へも連動するサイトの優位性を説明し利用会員数の増加に努める。一般消費者へは、インターネット広告等を利用し効果的に情報発信を行う。また、会員が安心してサイトを利用できるよう、継続してヘルプデスクを設ける。

不動産事業部門では、引き続き「中古住宅流通活性化」と「空き家対策」に取り組む。「中古住宅流通活性化事業」では「中古住宅あんしんパック！」のより一層の利用促進に取り組む。市町のインスペクション補助事業においては、昨年度に引き続き三島市事業の検査業務を請け負う予定である。「空き家対策事業」では、静岡不動産流通活性化協議会において、各行政機関とより密接な関係を築くとともに相談業務の充実に務め空き家の利活用に向けた取り組みを行っていく。今年度も静岡県主催(県下12市町で開催)の相談会とともに、熱海市主催の相談会の事務を受託する予定である。



【連載】所有者不明土地問題を考える ③

隣地所有者が見つからない場合の法的制度

法的制度の種類

筆界が不明な場合には、筆界特定制度という手段がある。所有権の範囲を確定するには、不在者財産管理制度、相続財産管理制度、清算制度、破産管財制度、失踪宣告制度、認定死亡などを適用して実施する。

▶ 筆界特定制度

これは、筆界が不明な場合の制度で、隣地所有者が不明な場合の制度ではないが、隣地所有者が不明なため筆界の確認ができない場合には適用される。

この制度は、法務局または地方法務局の筆界特定登記官が、土地の所有権登記名義人等の申請に基づき、外部専門家から任命される筆界調査委員（土地家屋調査士、司法書士、弁護士等）による調査結果および意見を踏まえた上で、1筆の土地と他の土地との間の筆界の現地における位置について判断する制度である。

行政レベルで土地の筆界を適正かつ迅速に特定することを目的としているが、申請から筆界が特定されるまで、およそ10ヶ月程度を要する。中には1年以上かかるものもある。

筆界が特定されると、筆界特定登記官から筆界特定書が出され、申請人にはその写しが交付される。原本と手続記録は当該登記所で保管され、登記簿表題部に筆界特定がされた旨が記載される。

筆界特定書は申請人・関係人の一方または双方が不服であったとしても出されるわけだが、不服の場合は境界確定訴訟を起こすことができる。筆界特定書は裁判のような強制力はないが、特定された筆界は、地積更正登記や分筆登記には使える。分筆登記が目的の場合には有効な手段となる。また、その費用は申請人側が負担することとなる。

▶ 不在者財産管理制度

これは、当該土地の所有者が、従来の住所または居所を去って容易に戻る見込みがない場合、いわゆる不

在者である場合に利用することができる。

家庭裁判所が利害関係人の申し立てによって、不在者自身や不在者の財産について、利害関係を有する第三者の利益を保護するために、財産管理人選任等の処分を行う制度である。

申し立てが受理されると、家庭裁判所による審理に移り、審理の過程で不在者の調査を裁判所が行う。この段階で不在者の所在がわかることもある。わかった場合には、申し立てを取り下げることとなる。

審理の結果、不在であることの確認がなされれば、裁判所は不在者財産管理人の選任を行う。このとき、予納金（30万円～100万円）を納めなければならない場合がある。

裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者に代わって、その財産の管理・保管を行う。売却処分や境界確定などの権限外行為を行う場合には、家庭裁判所に権限外行為許可の申し立てを行い、許可を得て実施することとなる。

▶ 相続財産管理制度

これは、当該土地の所有者が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に適用することができる。

家庭裁判所が利害関係人の申し立てによって、相続財産管理人を選任し、その財産の管理・清算等を行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度である。ちなみに、相続人のあることが明らかでない場合には、そもそも相続人がいない場合や、全員が相続放棄した場合も含まれる。

申し立てにあたっては、不在者財産管理制度と同様、予納金を納めなければならない場合がある。

相続財産管理人が、その財産の売却処分や境界確定を行う必要がある場合には、原則として家庭裁判所に権限外行為許可の申し立てを行い、その許可を得て実施することとなる。

▶ 清算人制度

これは、解散した法人について、原則として根拠法において規定される清算制度を活用し、解散後に存続する財産の清算を進める制度である。

隣接地の登記簿に清算人の登記がされていた場合には、清算人と境界確定を実施することになる。清算人が死亡している場合は、地方裁判所に清算人選任の申し立てを行い、選任された清算人と境界の確定を行うこととなる。

▶ 破産管財制度

これは、破産した法人について、裁判所や破産管財人の関与の下で、債権者その他の利害関係人の利害や、債務者と債権者との権利関係を調整し、債務者の財産等の適正かつ公平な清算を図る制度である。

隣地の登記簿に破産管財人の登記がなされていた場合には、破産管財人と境界確定を行うこととなる。

このとき、破産管財人が放棄した財産が問題となる。保管しているだけで費用が掛かるものや、山奥の山林など換価処分が困難な物件が対象となる。

このような土地が隣地にあった場合には、裁判所に特別代理人選任の申し立てを行い、選任された特別代理人と境界確定を行うこととなる。

▶ 失踪宣告制度

これは、不在者で生死不明の者がいる場合、死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させる制度である。

利害関係人が家庭裁判所に失踪宣告を請求する。失踪宣告には、「普通失踪」と「特別失踪」がある。

普通失踪とは、生死が不明となってから7年が経過した時点で失踪の効果が生じるものである。

特別失踪とは、戦地へ臨んだ人、沈没した船舶の中にいた人、戦災や震災など死亡の原因になりえる危難に遭遇した人について、その戦争が終わったとき、船舶が沈没したとき、または危難が去ったときから1年経過しても生死が明らかでないときに、危難が去った時点で失踪宣告の効果が生じる制度である。失踪宣告の効果が生じると相続が開始される。

隣地所有者に、このような生死が不明の人がいた場合には、失踪宣告制度を適用して死亡を確定し、相続人と境界の確定をすることになる。

ここで注意すべきことは、特別失踪の場合、危難が去ってから1年後に失踪宣告がされるわけだが、その効果は危難が去った時点に溯って発生する。つまり、相続税が掛かるような場合、失踪宣告された時点で、既に相続税の申告期限（10ヶ月）が過ぎているということである。

▶ 認定死亡

これは、死亡したことは確実だが、遺体が発見されないなど、死亡の確認ができない場合に、その取り調べをした官庁または公署が、その旨を市町村長に報告し、行政制度としてその人を死亡したものとして戸籍に記載する制度である。

死亡と認定されれば、その時点で相続が開始される。相続が開始されれば、その相続人と境界の確定を実施することになる。

所有者がいない土地

上記のように不在者に対する制度はいろいろとあるが、ほとんどの場合、弁護士に依頼することとなるため、余分な費用と多くの時間が費やされることとなる。

それでは、所有者が本当にいない土地はどうなるのか。民法239条「所有者のいない不動産は国庫に帰属する。」の規定どおり、財務省が所管となる。

法務局で公図を取ったとき、隣地に無番の土地がある場合がある。調査しても所有者がいなければ、財務省の土地である場合がある。その際は所管の財務事務所を調査し、そこが所有者ということであれば、財務事務所と境界の確定をすることとなる。

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4月号）より引用



荒廃した所有者不明土地の例

アパート融資 退潮鮮明、スルガ銀行問題で慎重に

■アパートやマンションといった投資用不動産の取得資金を対象にした個人向け融資の退潮が鮮明になった。

日銀によれば、2018年の新規融資額は前年比で16%減の2兆8348億円。09年に調査を始めてから最大の減少率となった。富裕層や会社員らの不動産投資ブームで急拡大してきたが、不正融資が横行したスルガ銀行の問題で他の銀行も慎重な姿勢に転じた。

●15年の税制改正で相続税の課税対象が拡大されたこともあり、土地所有者や富裕層を中心に投資用アパート・マンションの建築に火がついた。所有地にアパートを建てると土地の評価額が下がり、借金で純資産額を圧縮することで相続税の負担を減らす節税策が注目された。15年から17年にかけてアパート融資は新規の実行額が3兆円台まで膨らんだ。特に16年は前年比で22%増の高い伸びとなった。

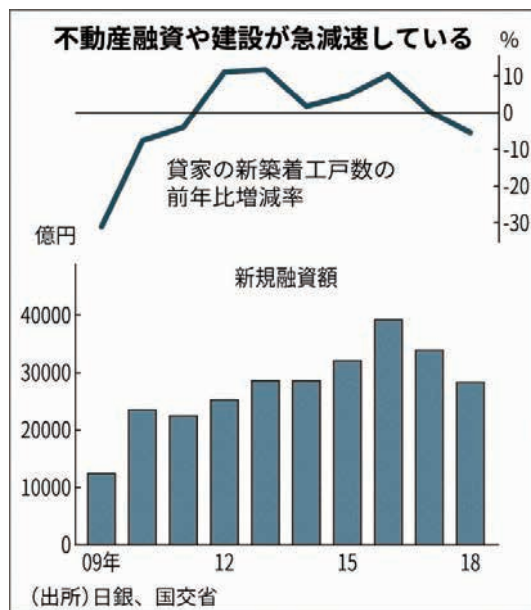
◆土地所有者の節税需要が一巡すると、副収入や資産形成をねらった会社員の投資用不動産の取得熱に注目が集まり融資が増えた。日銀のマイナス金利政策もあり、銀行は投資用不動産への融資を競い合った。

スルガ銀行問題がきっかけに転換

◆暗転したのは18年。投資用不動産を取得したい会社員らへの融資に積極的だったスルガ銀行の不祥事が発覚した。借り入れ希望者の年収や資産などを示す審査書類の改ざん、取引価格を水増しした不動産売買契約書の偽造が横行していた。本来は返済能力の低い相手にも億単位で融資した。

●日銀によると、18年10～12月期の新規融資額は対前年比14%減の5,879億円。8四半期連続で前年実績を下回った。スルガ銀行は18年10月に金融庁から投資用不動産融資で6か月間の業務停止命令を受け、新規融資を止めた。それまでは16年度に3,900億円、17年度に2,600億円をこの分野で融資していたので、同行の「市場退出」が全体の融資を押し下げた面もある。

◆アパートの施工・管理を手がける東証一部上場のTATERUでも建設資金の借り入れ希望者の預金残高を水増しするなどの改ざんが18年8月末に発



覚。アパートの建設資金を融資してきた山口県地盤の西京銀行は8月末以来、新規案件への融資を止めている。金融庁が実態調査に乗り出し、他の銀行も一斉に慎重な姿勢に転じた。

積極的だった地銀が慎重姿勢に転換

●日経新聞が全国の地方銀行を対象にした昨年10月の調査では、「今後、積極的にアパート融資を伸ばす」とした回答はゼロ。担保価値を保守的に評価したり、融資判断を本部に集約したりして審査を厳しくしたとの回答も4割強に上った。例えば、融資の対象者を金融資産1億円以上に限り、会社員への融資を実質的に止めた銀行、審査書類の偽造が疑われる借り手を調査して資金の一部を返還させた銀行もある。神奈川県在住で著名な不動産投資家は18年に新規物件の取得で銀行に融資を申し込んだが、断られた。「詳しい話も聞かずに断られたのは初めてだった」という。

不動産市況の変調が懸念される

●国土交通省によると、アパートを含む貸家の新築着工数は18年に前年比で5%減の約39万6000戸だった。7年ぶりに減った。銀行が融資を絞り始めた影響が顕著で、不動産市況の変調を懸念する声も出てきた。(日本経済新聞2019.2.13号)

ネットで民事裁判が可能に！ Web会議で口頭弁論

■法務省が最高裁と連携し、ネット上で民事裁判ができるよう法改正を目指していることがわかった。裁判申し立て後に実施する争点整理の他、裁判官を前に当事者や代理人が主張を戦わせる口頭弁論をWeb会議などのできるようにする。証拠もネットで共有する。原告側と被告側の双方が了承すれば、当事者が法廷に立たないまま判決に至る可能性もある。

政府目標は22年度からの本格運用

- ◆2019年度中に法制審議会（法務大臣の諮問機関）に諮問し、早ければ21年秋に想定する臨時国会へ民事訴訟法改正案として上程する。22年度頃の本格運用開始を目指す。
- ◆今の日本の民事裁判手続きは、書面の提出や対面での協議が原則だ。原告が裁判所に訴状を提出すると、裁判所が法廷を開く口頭弁論期日を決める。被告は訴状や証拠書類の送付を受けて、認否を記した答弁書を提出する。原告は追加の証拠などを準備して口頭弁論に臨む。その後、争点整理などを経て和解するか判決になる。いずれも裁判所におもむいて書類を提出したり、法廷で裁判官らと対面で主張を示したりする必要があるため、原告側・被告側ともに多大な手間や時間がかかる。

I Tによる民事裁判は世界的な流れ

■法務省が検討しているのは一連の手続きでI T（情報技術）を使うことだ。書類を電子データでやりとりし、対面の弁論をWeb会議に切り替えれば、当事者には大きな負担減になる。ただし、原告側、被告側のどちらか一方でも対面での弁論を求めた場合は出廷が必要になる。争点が複雑で判例が乏しいケースなどでも裁判所におもむく必要がでてくる可能性がある。ただ、当事者双方がネット上での裁判を望めば、原告側や被告側が出廷しないまま結審させることもできるようになる。

●法務省がこうした改革を目指すのは、経済界などから強い要望があるからだ。知的財産をめぐる紛争の増加やビジネスの複雑化で企業の訴訟リスクは大きくなっている。争点が明確で判決の見通しが立ちやすい場合や、当事者同士が早期和解を目指す際などは、速やかに裁判を終えたいのが各企業の本音だ。

■海外では司法のI T化が進んでおり、米国や韓国、シンガポールなどでは既にI Tを使った民事

今の民事裁判手続きは対面や書面提出が原則だ（東京地裁）



裁判が実現している。法務省は他国を参考にしながら国際基準の民事裁判を目指す方針だ。

◆法務省は19年度に一部の裁判所へWeb会議用の設備の導入を始める。裁判所と原告側、被告側をネットでつなぎ、審理の進め方や争点を話し合う。その後に民事訴訟法の改正を目指す。

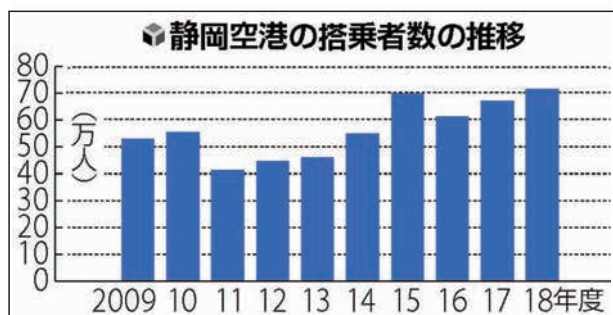
法廷に出向かず ネット上で弁論も

◆法改正後は裁判期日の調整や証拠の提出、弁論もネットでできるようになる。証拠などは電子データとして当事者はネットで閲覧できる。ただ、訴状や証拠は個人情報や企業情報を含むため、データ流出を懸念する声もあり、十分な秘密保持対策が必要になる。（日本経済新聞2019. 3. 18号）

静岡空港 18年度の搭乗者数初めて70万人突破

●県は、静岡空港の2018年度の年間搭乗者数が、09年の開港以来、初めて70万人を突破したと発表した。県は70万人を年間目標に定めており、ついに達成した。

■このうち、国内線の利用者は42万5451人で、前の年度より5万人余り、率にして13.4%増えた。福岡線はビジネス、鹿児島線、沖縄線は観光での利用が多く、昨年3月から出雲線が就航したことも国内線利用者を押し上げた。一方、国際線は前の年度から2%減の28万8788人だった。団体客の利用を取り込んだ上海、杭州線は好調だったが、台北、ソウル線の減便が背景にあるとみられる。



民営化スタート！ 路線拡大に弾み

●静岡空港は4月から、三菱地所や東急電鉄などが出資する「富士山静岡空港株式会社」が運営している。同社の西村等社長は、「路線拡大を最優先に、先行して施設の整備を進めていきたい」と話す。民間のノウハウを生かし、収益や路線数の増

加を目指すと共に、空港周辺の魅力アップに取り組む考えだ。定例記者会見で川勝知事は、「目標を上回るバトンタッチが出来て喜ばしい。首都圏空港の補完空港、一翼を担う空の玄関口として魅力あふれる空港となるよう取り組んで行く」と話した。静岡空港は18年度、国内線は福岡、札幌、出雲、北九州、鹿児島、沖縄の6路線を週63往復（冬季は5路線56往復）、国際線は上海、杭州、武漢、ソウル、台北など5路線を週22往復（冬季は6路線を21往復）している。

見学者倍増へ施設整備を先行

■同社が着目するのは、静岡空港を訪れる見学者の多さだ。晴れた日には富士山が望めるなど眺望がいいことから、年間の見学者は60～100万人と搭乗者数を上回る。多くの人に空港内での飲食や買い物を楽しんでもらい、収益を上げられれば、航空会社から徴収する「着陸料」を値下げでき、路線拡大の弾みとなる。同社は、静岡空港への見学者を38年度、200万人へと倍増させることを目標にする。搭乗者数については、38年度に現在の倍近い135万人まで増やしたい考えだ。このため、空港西

側にある県有地に、ホテルや豪華なキャンプを楽しめるグランピング施設を整備する計画だ。また、中部横断自動車道や新東名高速道路の延伸も追い風に、神奈川県や山梨県と結ぶバスを新規就航させる。さらに、県内外で事業を展開する三菱地所や東急電鉄のネットワークを生かし、全国の商業施設などでPRを強化する。こうした取り組みと合わせて、路線数については、グアムや成田線などを加えて17路線に拡大することを目指すという。（読売新聞2019.4.11号他）



▲北側から見た富士山静岡空港ターミナルビルの全体像

焼津への企業進出好調 スマートＩＣ が後押し

●焼津市内の1,000㎡以上の工場立地契約件数は前年度比3倍増の18万9千㎡だったことが市のまとめでわかった。市は、16年3月に東名高速道大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが開通し、交通アクセスが向上したことが、企業進出を後押しする一因になったとみている。17件の業者別内訳は、運輸業7件、食品以外の製造業6件、水産加工など食品製造業3件など。市内企業が工場を移転、拡張したケースが8件、市外企業が新たに進出したり、移転、拡張したケースは9件だった。

立地場所は大井川地区に集中

■立地面積1㍏(1万㎡)以上の大型契約は3件。大井川港内の市有地約5.2㍏にクレーンメーカーの日本ホイスト(広島県福山市)が県内初進出する。この他、家庭用品など製造のレック(東京都中央区)が養鰻池跡地(約5㍏、同市中島)に、食品製造エスビーサンキョーフーズ(焼津市)が民有地(約2㍏、同市利右衛門)に、

それぞれ新工場を建てる。市の担当者は、「交通の利便性に加え、大井川の豊かな伏流水があること、県中部地区で他に工場用地が確保しにくい状況も関係しているのでは」と推測する。その上で「事業用地に関する情報を企業に積極的に提供し、今後も市内進出を後押しする」と話した。(静岡新聞2019.4.12号)



静岡県富士山世界遺産センター

開館1年 来場者50万人超

■静岡県富士山世界遺産センター(富士宮市宮町)は昨年12月、オープン以来1年で来館者が延べ50万人を突破し、目標の30万人を大きく超えた。記念式典で遠山敦子館長は「施設の中身を充実させ、何度来ても面白いと思っていただけるようにしたい」と抱負を語った。

◆同センターは2017年12月、静岡側で富士山の情報発信や学術研究を担う拠点として開館。来館者は今年1月末現在で55万9522人。展示棟、北棟、西棟の3棟で構成され5階建て延べ面積3,410㎡。展示棟は「逆さ富士」をイメージした木格子の逆円錐形で、水盤に「本物の富士山」のように映る。内部は、らせん状のスロープを四季の景色を楽しみながら登り、富士登山を疑似体験できる。昨年12月の記念式典では、バイオリニストの澤和樹さんら「澤クワルテット」

による弦楽四重奏のコンサートが開かれ約100人が祝った。今年1月には常設展示「育む山」を改装オープンし、映像シアターの上映作品も追加する。今春はJRと県による観光キャンペーンをにらみ、新たな企画展を計画している。(毎日新聞2019.2.23号)



▲逆円すい形の静岡県富士山世界遺産センター展示棟(左)



中古物件の接道や越境の状況についての誤った説明に対し売主及び 媒介業者への損害賠償請求が一部認容された事例

事案の概要

平成 22 年 11 月頃、買主 X (原告・個人) は、収益物件として、媒介業者 Y 1 (被告) から売主 Y 2 (被告・宅建業者) 所有の店舗付共同住宅の紹介を受け、内覧を行った。本物件の資料には、公図・謄本は添付されていたものの、地積測量図は含まれていなかった。Y 1 は Y 2 が本物件を取得した際に交付を受けた重要事項説明書の内容や現地周辺状況を踏まえ、本物件の西側は国有地に隣接しているが、①国有地部分は西側公道の一部である事、②本件土地は北側私道と西側公道に接する角地である事、③本件建物は国有地に越境していないと判断し、買主 X へ説明した。

同年 12 月、Y 1 の媒介で、X と Y 2 との間で売買金額を 8500 万円とする売買契約が締結され、X は本物件の引き渡しを受けた。なお今回、Y らが X に対して行った重要事項説明にあたっては、接道や越境については内覧時と同様の説明がなされた。

平成 26 年 12 月頃、X は、国から本件国有地と本件土地との境界を確定するための測量作業を行う連絡を受け、本件国有地が西側公道の一部ではなく、角地でもない事、本件建物が本件国有地に越境している事を認識した。X は国有地の時効取得を主張したが、国が認めない方針である旨を聴取し、費用や時間も勘案し、本件国有地を買い取る方向とした。

平成 27 年 11 月、X は Y らに対して、調査・説明義務違反により、本件国有地の買取代金等の損害が見込まれるとする通知書を送付し、Y らと交渉したが折り合わず、翌年 5 月に Y らを相手取り、①接道条件が異なる事に伴う物件価値減少分、②本件国有地の買取費用・既往使用料、③慰謝料、④弁護士費用の支払いを求めて本訴を提起した。

平成 28 年 7 月、国と X との間で本件国有地の売買契約が締結され、売買代金 38 万円、登録免許税・既往使用料として 5 万円余を支払った。

判決の要旨

裁判所は、買主 X の請求を 47 万円余の支払いを求める範囲で認容した。

(1) Y らの説明義務について

本件国有地には地積測量図が存在しており、Y らは位置や形状を確認する事もでき、越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる。他にも越境の可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、事実と反する説明をした Y らには、調査・説明義務違反がある事は明らかである。

Y らは、当初本物件取得時の重要事項説明書にも本件越境の記載がない事、本件売買は公簿売買であり、測量をしない事を X も承知していたと主張するが、Y らは越境を認識し得た事から、X に対し、測量を行うか確認する説明義務があったと言える。

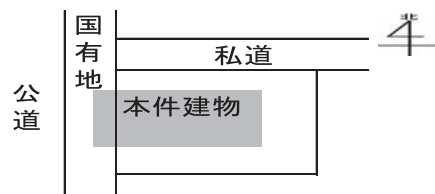
(2) 損害額について

X は、本件国有地を取得した事で当初の目的を果たしたと認められるため、国有地取得に要した費用を超えて、接道条件が異なっていた事による価値の減少分の損害が生じているとは認められない。よって国有地取得に際し支払った 43 万円余と、本件請求に係る弁護士費用 4 万円が X の損害になる。

(3) 慰謝料の請求等について

X は、建物の越境がある違法な物件を購入させられ、国有地の買取への対応を強いられるなどの精神的苦痛を受けたと主張するが、金銭的請求に係る事件は、その給付を受ける事で損害自体が補填される事から、特段の事情がない限り、慰謝料を基礎付けるべき精神的苦痛は生じないと解される。また、X は、Y らが本件越境判明後に誠意ある交渉をしなかった旨を主張するが、その事実は認められず、慰謝料請求を基礎付ける特段の事情があったとは認められない。一方、Y らは、X が本件国有地を取得した事をもって、本件請求は権利の濫用であるとか、X が測量を求めなかった事による過失相殺を主張するが、いずれも認められない。(東京地判：H29.12.7)

『概略図』





マンションの未払い修繕積立金等の支払いと、管理組合による共用部分の修繕は同時履行の関係性がないとした事例（東京地判：H29.9.20）

事案の概要

Xは、昭和52年に建築されたマンションの管理組合であり、区分所有法3条に基づき区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成された団体である。また、本件マンションの管理組合規約には、次の定めがある。

①Xは、管理業務として、次の業務を行う。敷地及び共用部分等の点検や諸修繕、清掃等維持管理、建物及び敷地の固定資産税等及び共用部分の水道料金等の配分と徴収。

②組合員は、上記①の業務を行うために必要な費用、管理費（月額）を支払うものとし、内訳は共用部分等の水道料、揚水用ポンプ等の動力費、共用部分等の電灯費（門灯、廊下）、以下略。

③組合員は、下記④に掲げる業務を行うために必要な費用として、管理費用の他に補修積立金（月額）を支払うものとする。

④補修積立金は、次の目的のために支出されるものとする。外壁・内壁・床・手すり・天井・ホール等共用部分等の補修、修繕費（塗装を含む）、揚水用ポンプ等受電、配電設備の取替修繕費、不慮の事故その他の事由による共用部分等の修繕費。

Yは平成13年1月9日、本件マンションの1室を競売により取得し、現在に至るまで本件専有部分を所有している区分所有者の一人である。Yが平成23年5月分以降の管理費等を支払わなかったため、Xは平成28年7月29日、簡易裁判所に対し、Yを債務者として支払督促を申し立てたが、Yは以下の異議申し立てを行った。

ア：平成22年6月頃から、Yが所有する専有部分の天井から雨漏りがするようになったが、雨漏りの発生原因は、共用部分にある可能性が高く、Xはその原因を究明し、修繕をすべき義務がある。

イ：Xは、本件マンションの管理組合として、共用部分に起因してYの専有部分に雨漏りを生じさせた可能性がある以上、当該共有部分につき雨漏りの原因を究明する責任があるところ、それを全く果たし

ていないため、Yは同時履行の抗弁として、管理費等の支払いを拒否したものである。

ウ：Xの共用部分等の修繕義務とYの管理費等の支払義務は、いずれも本件マンション管理規約に基づいて発生しており、相互に関連的に履行させる事が当事者の公平に適するものであって、両債務の間には同時履行の関係が認められるので、Xが共用部分の修繕義務を履行しない限り、Yは管理費の支払いを拒否する事が出来る。

本件は、簡易裁判所から地方裁判所へ移管された。

判決の要旨

(1) 区分所有建物の管理費等は、構成員である区分所有者らが、管理組合に対して、区分所有建物の管理を行わせるための報酬の対価として支払うものでなく、維持管理という共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供するため拠出するものである。本件の管理費等も同様の趣旨であるというのが相当であり、本件マンション規約にも表象されている。

(2) 本件マンション規約に照らせば、マンションの区分所有者が管理組合であるXに対して支払うべき管理費等が、Yが主張する修繕義務と相対関係にあるものでない事は明らかであり、Yも区分所有者の一人として、本件専有部分を所有し、共用部分や敷地の利用等をしている以上、Xによる管理業務により生じる利益を享受しているというべきである。

(3) そうすると、区分所有者らの、Xに対する管理費等の支払いと、Xが本件マンションにつき行う管理業務等とが、双務契約における当事者間の相対する同時履行関係にあるという事は出来ないから、仮にYが主張するような修繕義務の不履行があったとしても、同時履行の抗弁により、区分所有者ら全体の共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供される管理費等の支払いを拒むことは出来ず、また本件全証拠によっても、その他YがXからの管理費等支払請求を拒む事を根拠づけるような事情を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。



公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会は 宅建ファミリー共済をおすすめします!!

●各都道府県の宅建協会と業務提携

※代理店数：全国7,977店（2018年8月期）

●業界内、トップクラスの契約件数

※契約件数：559,141件（2018年3月期）

●高い財務健全性

※ソルベンシー・マージン比率：2,088.8%（2018年3月期）

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!

**2018年7月
新商品発売**

家財補償



◆火災

失火やもらい火の
事故による場合



◆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



◆盗難

100万円限度
現金20万円、預貯金証書200万円限度

◆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

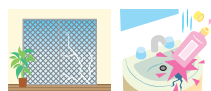
火災などで住宅が損壊し大家さんに対する
法律上の損害賠償責任を負担した場合



◆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）

◆修理費用

100万円限度

◆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

◆残存物取片づけ費用

家財保険金の10%限度

◆地震火災費用

家財総合補償保険金額の5%

◆ドアロックいたす・盗難事故交換費用

それぞれ
3万円限度



◆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。

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。

宅建ファミリー共済 営業部（平日9時～17時受付）

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

貴社名	フリガナ	フリガナ	電話	()
		ご担当者名	FAX	()
送付先住所	(〒 -)		損害保険代理店をしている	はい
			少額短期保険代理店をしている	はい

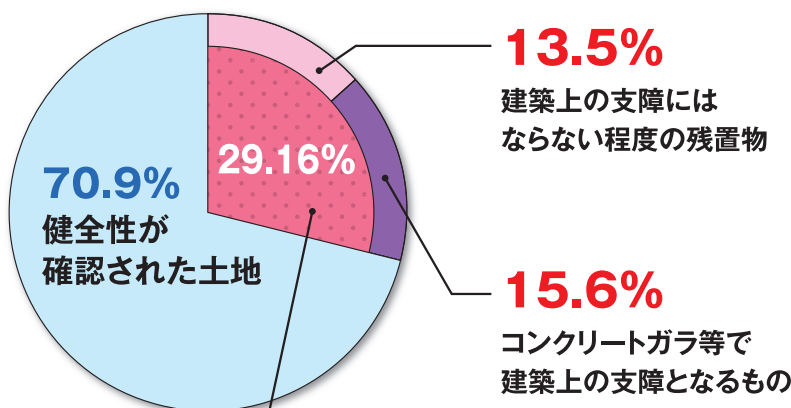
【個人情報の取扱いについて】 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

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

およそ3割の土地に 契約不適合責任となる可能性が！

※2020年4月より現行民法における「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変更されます。



土地の前歴

農用地(31%)、宅地(24.1%) 駐車場(20.6%)
工場・倉庫・大型店舗(24.1%) からの変更。



コンクリートの破片 プラスチック片



大きなコンクリートガラ

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

無料相談 見積り

検査 グリーンテスト

保証 Me-my80 2年保証

グリーンテストの結果、3割の土地で埋設物を発見！

グリーンテストを実施した土地のおよそ3割で、何らかの地中埋設物が確認されています。それらの土地の9割以上が過去に土地の形質変更が行われており、人の手が増えられた土地にはリスクが埋まっているという事が分かります。

ちょっとの手間でトラブルを防ぐ！

土地の契約をされる際には関係者へのヒヤリングや空中写真などから過去の利用状況を必ず確認するように心掛けて下さい。それだけで土地トラブルを回避する可能性は格段に上がるはず。逆にこうした確認を軽視することがトラブルを招く原因にもなります。

グリーンテストで土地の健全性を示す！！

翻って、健全な土地までリスクを不透明なままにしておくことは勿体ないことではないでしょうか？ およそ7割の土地で健全性が確認されている現状において、土地リスクを確認しておくことは多くの関係者の利益になるはずです。



過去

駐車場から事業用地への変更例



現在

※国土地理院地図・空中写真閲覧サービスより抜粋

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



メールで送る身近な犯罪情報！

つきまとい

声かけ

脅迫暴行

連れ去り

露出

わいせつ

盗撮



今すぐ
登録を



静岡県警察 生活安全情報メール配信

エスピーくん 安心メール

かんたん登録！ 選べる情報！ 選べる地域！

ご登録方法

「声かけなどの不審者情報」や
「身近な犯罪発生情報」などを、
登録された方の携帯電話や
パソコンなどに電子メール
でお届けします。

●QRコードからアクセス 登録用QRコード



●空メールの直接入力

sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp

●パソコンからアクセス

<https://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member>

静岡県警察

詳しくは裏面へ➡

エスピーくん 安心メール

「エスピーくん安心メール」は、声かけなどの不審者情報や身近な犯罪発生情報などを、登録された方の携帯電話やパソコンなどに電子メールで配信するサービスです。



登録のご案内

登録資格

どなたでも登録できます。登録は無料ですが、通信費はご利用者さまの負担になります。必ず、登録案内にある「利用規約」をご確認ください。

登録方法



携帯電話やパソコンからアクセスしてください。

携帯電話やパソコンのメールアドレスをお持ちの方ならどなたでも無料で登録できます。
※登録は無料ですが、通信費はご利用者の負担となります。

●QRコードからアクセス **登録用QRコード**

バーコードリーダー機能付きの携帯電話の場合、
右の「登録用QRコード」を読み取れば、簡単に登録案内に
アクセスできます。



●空メールの直接入力

バーコードリーダー機能のない携帯電話の場合、下記の「空メール用アドレス」に
直接入力して送信してください。折り返し「登録案内」のメールが返信されます。

空メール用アドレス sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp

※迷惑メール対策で受信制限されている方は spkun-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp からのメールを受信
できるように設定してください。

●パソコンからアクセス

下記のURLから「登録案内」にアクセスしてください。

<https://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member>

配信情報 種別の選択

ご利用になりたい情報種別を、登録時に「複数選択」できます。

- 子どもや女性に対する声かけなどの不審者情報（不審者事案の検挙・解決情報を含む）
- 防犯対策のポイント（痴漢被害の防止対策や盗難防止対策）など
- 多発傾向にある街頭犯罪の発生情報
- 振り込め詐欺の手口や発生情報

※配信情報については、静岡県警察において配信する必要があると判断したものを配信するもので、犯罪捜査、または、
プライバシー保護のため、全ての情報や一部について公表を差し控える場合があります。

配信 希望地区 の選択

情報が欲しい地域を、県内の「市町単位」から
登録時に「複数選択」できます。

（静岡市・浜松市は区単位が可能）



ご利用上の 注意事項

- 利用者の接続環境・利用環境によりメールの受信が遅延する場合があります。
- メールアドレスの変更等により、配信できないメールアドレスは自動削除されます。
- 情報の配信は、原則として午前8時30分から午後5時15分までの間に行います。
場合によっては、夜間にメール配信することがありますので、あらかじめご了承ください。
- 配信情報の内容によっては、登録された地域と種別に関係なく配信することもあります。
- メールに関する情報は、断片的な情報であり、問い合わせはご遠慮願います。
- 本システムによるメール配信は、「情報送信」のみのサービスです。配信されたメールへの返信はできません。

操作方法や登録方法に関するお問い合わせ窓口

本システムの
委託業者のコールセンター



0120-670-970

担当課

静岡県警察本部 人身安全対策課
連絡先 TEL.054-271-0110 (代)

印刷用の紙にリサイクルできます。

不動産大手がビル等の空きスペースを時間貸し

不動産の「隙間」を時間貸し

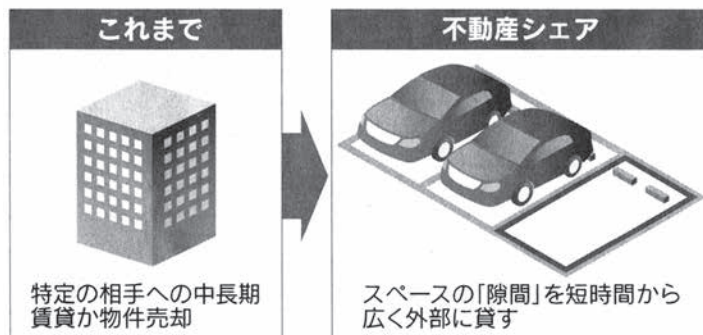
■「池袋駅から徒歩3分、80㎡、1時間2千円」。2014年に設立したスペースマーケット（東京・新宿）のホームページには1万件以上の不動産情報が掲載されている。パーティや会議、個展開催など用途は幅広い。不動産シェアは不動産の所有・管理者と利用者をネットで結び、短時間から貸し出すサービスだ。従来の賃貸契約は数年単位の長期間が中心なうえ契約も煩雑で、時間単位の利用には向かなかった。宿泊施設をシェアする「民泊」もその一つだが、宿泊用途だけでなく、ビルや駐車場など幅広い不動産をシェアする動きが不動産大手を中心に広がり始めた（右上図）。

駐車場でも外部への時間貸しが広がる。三菱地所は駐車場予約アプリ運営のスタートアップ企業であるakippa（アキッパ：大阪市）と提携。自社のビルや賃貸住宅に併設している利用者・住民向け駐車場を、15分単位で外部に貸している。月決め駐車場も空いていれば利用できる。阪急阪神不動産や近鉄不動産、京王不動産なども相次ぎアキッパと締結している。

人口減→不動産市場縮小に危機感

●不動産大手がシェアに参入する背景には、不動産市場が縮小することへの危機感がある。オフィスビル空室率は東京都心5区で11月に1.98%（三鬼商事調べ）と低い。だが労働力人口の減少や在宅勤務の拡大もあり、中長期の賃貸を前提としたオフィス需要はある程度の縮小が避けられない。マンションなど住宅着工戸数が30年度に17年度比で4割減る予測がある。これまで主力だった不動産売買と中長期賃貸だけでは成長が見込めない。さまざまなスペースの「隙間」を広く外部の人と短時間からシェアすることで、パーティや映画撮影など多様な需要を取り込むことができる。情報通信総合研究所（東京・中央）の推計では、ビルや住宅、駐車場などの空きスペースのシェアサービスの国

自社の不動産を徹底活用して収益を増やす



ビルなど	東京建物が空き部屋のあるビルやモデルルームで
マンション	野村不動産や東京建物がマンション共用部で
駐車場	三菱地所がビルや賃貸住宅の駐車場で

内市場規模（収入ベース）は16年時点で6,800億円。20年代には1兆円を超えるとみられる。不動産大手各社はシェアを商機とみて攻勢をかける。

ネット・電子決済 広がるシェア経済

●不動産を多様な用途で短時間から貸す「不動産シェア」を可能にしたのはネットや電子決済などの技術革新だ。仲介サイトが貸し手と借り手を効率的に結びつける。モノや空間などを占有せず、必要な時だけ共用するシェア経済は、自動車や宿泊など幅広いビジネスに地殻変動をもたらした。

◆不動産シェアの普及に向けた課題の一つは安全性と品質の確保だ。不特定多数に貸すことへの周辺住民の不安を払拭し、無責任な借り手をどう排除するか。スペースマーケットは身元確認を済ませた登録会員のみが予約可能で、貸し手の身元も審査する。貸し手と借り手は互いに5点満点で評価し合い、感想も投稿する。

◆もう一つは知名度だ。不動産シェアは借りられる不動産が少なければ利用者が集まらず、利用者が少ないと貸し出す物件数も増えない“負のスパイラル”に陥るとサービスの普及は見込めない。

●人口減で不動産市場が先細る中、数年後に1兆円を超えとの予測もある不動産シェアがいよいよ離陸期を迎える。（日本経済新聞2018.12.23号）

粗大ごみ（一般ごみ）の回収 多くは違法業者が担う

■引っ越しなどで発生する粗大ごみ。多死社会（年間130万人以上が死亡）を迎え、遺品整理や生前整理で、一度に大量の粗大ごみが発生する機会も増えている。だが、最終処分場には事前申し込みが必要だったり、重量制限があったりするなど不便な点もある。その穴を埋めるように、無許可の廃品回収業者が暗躍する。（毎日新聞2019.4.24号）

粗大ごみとは、家庭から出る家具や寝具、家電製品などの大きなごみ。市町が処理を担う「一般ごみ」の一種で、1辺の長さが30cmを超えるものとする場合が多い。可燃ごみは焼却処分され、不燃ごみは埋め立て処分される。捨てる際には自治体に事前申し込みが必要で「粗大ごみ処理券」を購入して対象ごみに貼り付けるのが一般的。家電リサイクル法で指定される冷蔵庫やテレビなどは家電量販店などに引き渡さなければならない。

違法業者が街中を廃品回収して回る

●「不要品、無料で回収しています」。引っ越しシーズンを迎えた3月、廃品回収業者が拡声器を使って呼び掛けながら、住宅街を軽トラックで徐行運転する。トラックの荷台には、住民から回収したとみられるストーブや扇風機といった家電やタンスなどの家具が積まれている。ありふれた日常の光景だが、実は、その業者の多くが自治体から必要な営業許可を受けずに廃品を回収

している。家庭から出る一般ごみを回収するには市町の「一般廃棄物処理業許可」や委託が必要になるが、多くの業者は産業廃棄物処理業や古物商の許可しか得ていない。このような業者が一般ごみを回収すると廃棄物処理法違反になる。環境省は「一般ごみの回収許可を得ていなければ、廃品をリサイクル品として業者が有料で買い取る以外は全て違法行為になる」との認識だ。同省は国民に違法な業者を利用しないよう注意喚起を続けている。だが、一向に業者が姿を消す気配はない。

■「不要品回収」「無料見積もり」「即日回収」。家庭のポストに投函される回収業者のチラシに

は、大文字で目立つたい文句が並ぶ。チラシを見た千葉市内に住む60代女性は昨年3月、壊れた電子レンジを業者に引き取ってもらった。「家の前まで来て、その場で回収してくれるので助かる」と話す。ただ、悪質な業者も中には存在する。国民生活センターによると、全国から寄せられた廃品回収サービスにかかる相談件数は1,361件(17年度)にもなり、ここ10年では1,000件以上で推移し高止まっている。

空き地などに不法投棄される恐れも

◆違法に回収されたごみはどうなるか。環境省によると、家電などを分解して得られる金属を海外向けに輸出することがある。売れずに残った大量のごみは倉庫に保管され、悪質な場合は空き地などに不法投棄されるケースも報告されている。近年では遺品



整理や生前整理などで一度に大量のごみが発生するケースが増えている。ただ、市町によっては一度に出せるごみの量を制限していることも多く、社会のニーズに対応できていないのが実態だ。違法業者が後を絶たない原因はここにある。違法業者は野放し状態だ。ゲリラ的に街中に出没し、所在の特定は進まない。ある自治体の職員は「業者がどんな筋の人かわからず、対応するのが正直怖い」と打ち明けた。違法業者の一人はこう主張した。「粗大ごみは、処理量が制限されるなど制度の不備を私たちが補っている。社会にとって『必要悪』だ。必要とされる間は、私たちは存在し続けるだろう」と。

「うなぎパイ」工場見学者年60万人 一大観光拠点に

■「うなぎパイ」製造で知られる春華堂(浜松市)への来館者数が2018年度は約60万人にのぼったことがわかった。浜松を代表する土産品として抜群の知名度を生かし地域の賑わいづくりに貢献している。(日本経済新聞2019. 4. 24号)

県外からの来館者が7割、訪日客の姿も

●工場見学は2005年、春華堂が同市西区に完成した新工場に見学通路を設けて始まった。来館者は県外の人が多いのが特徴だ。浜松市内が約14%に対し、静岡県外が7割にのぼる。最近では訪日客の姿も目立つ。工場見学者の増加は売り上げにも好影響を及ぼし、業績も長期的に伸びている。工場見学の魅力を高めるため、今年4月からは門外不出の焼き立てを味わえるツアーを期間限定で始めた。今後も新たなツアーを検討する。春華堂は新たな成長に向け、洋菓子や和菓子で東京市場の開拓を進めているが、主力のうなぎパイの販売店はほとんどが静岡に集中している。4代目社長の山崎貴裕氏ら創業家には「浜松でこそ買えるお土産としてあり続け、育ててもらった浜松の経済に貢献したい」との気持ちがある。工場見学も地域活性化が狙いだという。



焼きたてのうなぎパイを味わえるツアーを期間限定で始めた(写真上)。製造工程に見入る来客(同下)



中部横断自動車道、19年度中に全線開通の予定



●静岡県と山梨県をつなぐ国道52号線のバイパスとなる中部横断自動車道(略称「中部横断道」=新東名高速道新清水JCTから双葉JCTで中央自動車道と合流、佐久小諸JCTで上信越自動車道に接続する延長約132kmの高速道路)の完成がいよいよ間近になってきた。同自動車道のうち新清水JCTー増穂IC間にある5本のトンネル工事で、想定よりも現場の地盤がもろい上に掘削土から重金属が検出されたため、追加対応が必要となり、工期が



遅れていた。関係者によると全線開通はトンネル工事の進捗が順調であれば、これまで通り19年度中で変更はない見通しという。清水港の物流関係者からは安堵の声が聞かれた。

(静岡新聞2019. 2. 5号)

◀ 左写真は、開通に向けて準備が進む中部横断道(奥中央)。手前は新清水JCT

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
試験合格基準	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。

当協会 櫻田副会長が「旭日双光章」を受章（不動産業振興功労）

このたびの「春の褒章・叙勲」において、当協会副会長の 櫻田芳宏 氏が、当協会推薦により旭日双光章を受章されました。これは永年にわたり宅地建物取引業に従事し、社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠にありがとうございました。



2019年 5 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
5月8日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	名古屋	中部圏流通機構 正副会長・委員長 合同会議	
9日	静 岡	県暴追センター 事務局責任者連絡会議	
10日	静 岡	取引士法定講習会	(受講者91名)
〃	名古屋	東海公取協 正副会長会・理事会	
14日	本 部	静岡不動産流通活性化協議会 監査	
17日	本 部	県指定講習会	(受講者19名)
〃	〃	サポートセンター事業打合せ	
22日	沼 津	取引士法定講習会	(受講者85名)
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
〃	東 京	全宅住宅ローン(株) 取締役会	
〃	〃	Retio講習会	
27日	本 部	第2回 会務運営協議会	
〃	〃	サポートセンター取締役会	
29日	静 岡	県住宅振興協議会 総会	
30日	静 岡	サポートセンター 株主総会	
〃	〃	静岡県宅建協会 定時総会	
〃	〃	保証協会静岡本部 定時総会	
〃	〃	総会セレモニー・懇親会	
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談8件、電話相談198件)

2019年 4 月 宅建ローン等の実績 (4/1~4/30)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県 労 働 金 庫	融資実行	46	37	48	—	131件
	金 額	39億2,695万円(土地2、土地購入新築98、新築戸建9、中古戸建13、新築マンション1、中古マンション8)				
三島信用金庫	融資実行	7	0	0	—	7件
	金 額	1億8,670万円(土地1、土地購入新築2、新築戸建2、中古戸建2)				
静岡信用金庫	融資実行	0	14	0	—	14件
	金 額	2億7,986万円(土地5、土地購入新築3、増改築1、新築戸建3、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	3	1	3	0	7件
	金 額	2億418万円(新築7)				

「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。

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体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。

お客さまが思わず笑顔になるプランをご提案します！

えがおのじかん



わが家の
決め手は
笑顔です

2019
SPRING
SUMMER

えがお 無担保住宅ローン25

新築、リフォーム、借換えにも。思わず笑顔になるプランです。

	会員の方※	会員以外の方
変動金利	年 1.60%	年 1.80%
固定金利	年 2.15%	年 2.35%

【ご融資金額】最高2,000万円
【ご返済期間】最長25年

●表示の内容は2019年7月1日現在の内容です。
●表示の金利は変更となる場合がございます。
※勤務先の労働組合・互助会等が「ろうきん」の会員であり、その会員にご所属の方。生協（ユーコープ、パルシステム）組合員、またはその同一生計のご家族の方。

最高2,000万円までの
大型無担保ローン！

●融資金額：500万円超 2,000万円以内
※当金庫の無担保融資総額（カードローン含む）2,000万円以内

土地建物等の
担保は不要！

取扱手数料、
繰上返済手数料は
無料！

ムリなく
返済できる！

最長25年の
ゆとりある返済期間

ローン仮審査は
ネットでもOK！

審査結果も
スピーディーで
簡単・便利なローン

安心の
団体信用生命保険付き！

保険料は
「ろうきん」が負担

ご注意事項

●2019年7月1日現在の内容です。●住宅購入や増改築、リフォーム、住宅ローンの借換え資金などにご利用いただけます。●担保・取扱手数料等は不要です。●保証人は原則不要です。保証機関（日本労信協）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。●日本労信協の審査基準等を満たさない場合、融資金額1,000万円以内、返済期間20年以内、かつリフォーム関連資金に限り、セディナ保証での再審査をさせていただきます。●セディナ保証の場合、表面記載の適用金利に年1.0%の金利を上乗せします。●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。●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もございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。

いつもあなたの目線で。
R 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！

