

(毎月発行)

2019年(令和元年)8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



工場夜景と岳南電車(富士市)
「全国工場夜景都市協議会」ホームページより

「スマイミー静岡」情報 ...2

スマイミー静岡 総合ヘルプページのご案内 他

不動産鑑定士との協同事業 ...4

令和元年6月: 静岡県不動産市況D1調査結果

取引紛争の事例と解決 ...8

【売買】売買契約に際し不実告知があったとして契約解除と手付金返還を求めたが...

【賃貸】賃貸マンションの退去時における原状回復費用をめぐる事例

移住定住促進事業 ...10

静岡まるごと移住フェア: セミナーで講演

Topics ...11

路線価: 本県は前年比 $\Delta 0.6\%$ 、11年連続でマイナス 他

提携金融機関より ...14

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

サポートセンター提携企業より ...16

AIG損害保険(株)、日本賃貸保証(株)

Topics ...18

親が認知症になった時の備えに家族信託を 他

地元で勉強・地元で受験 ...23

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

不動産コンサルティング技能試験の概要

10月からの消費増税 ...25

媒介報酬に係る消費税10%引き上げの際の注意点

県企業局より ...26

良質で低廉な工業用水のご案内

Vol.444



2020年「業務手帳」 注文受付中!

(1) 全宅連: リアルパートナー・ダイアリー (340円 税込み)

(2) 住宅新報: 不動産日記 (850円 前後の予定)

申込みは所属支部へ (×切: 8月9日(金))

スマイミー静岡 総合ヘルプページのご案内



スマイミー静岡にログインした後、左図の上部または、左部の赤枠内の

【総合ヘルプページ】を左クリックすると、総合ヘルプページを表示させることができます。



- ① スマイミー静岡の会社情報の設定方法や、物件情報の登録方法、その他の機能のマニュアルが掲載されています。
- ② スマイミー静岡で利用される各種の書式をダウンロードすることができます。
- ③ LIFULL HOME'S(ライフフルホームズ)との連動に関するQ&Aや、有益な情報が掲載されています。

スマイミー静岡 マニュアルのページ

初期設定のマニュアル

1. [初回ログインの方法（最初にスマイミー静岡を利用するとき）](#)
動画のご案内は、[こちら](#)▼



スマイミー静岡、ライフフルホームズの初期設定をしっかりと行うことで、十分な活用が出来るようになります。



2. [スマイミー静岡の会社情報の登録](#) **重要な設定です。**
3. [スマイミー静岡料金プランの設定方法](#)
4. [ライフフルホームズプロへのログイン方法](#) 2018.10のライフフルホームズプロ移行後にログインする方法
5. [ライフフルホームズの会社情報の登録](#) 2018.10のライフフルホームズプロ移行後に新規入会された方 **重要な設定です。**

物件登録時のマニュアル

1. [物件情報の新規登録方法](#) 2018.08.02修正
動画のご案内は、[こちら](#)▼



音声付の動画で、売買物件の登録方法をご紹介します



2. [画像の登録方法](#) 2018.08.02修正
[（旧バージョンの画像登録方法）](#)
3. [静岡県以外の物件を登録する方法](#) 2019.05.31修正
4. [登録済みの物件情報を、コピー登録する方法](#) **同じ物件の異なる部屋を登録する時に便利です。** 2019.05.

物件の登録方法、利用方法が良く分からない場合には、スマイミー担当職員を派遣させていただくことも可能です。ヘルプデスクまでお問い合わせください。



その他、スマイミー静岡の機能のマニュアル

1. [共有化機能の使用法](#)（自社の物件を他社に積極的に販売活動してもらいたい場合に）
2. [取込み機能の使用法](#)（他社が共有化している物件を積極的に販売活動したい場合に）
3. [契約書面連動機能の使用法](#) この機能は現在、修正中です。
4. [チラシ作成機能の使用法](#)

ご不明な点、お問い合わせについては、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

<不動産鑑定士との協同事業>

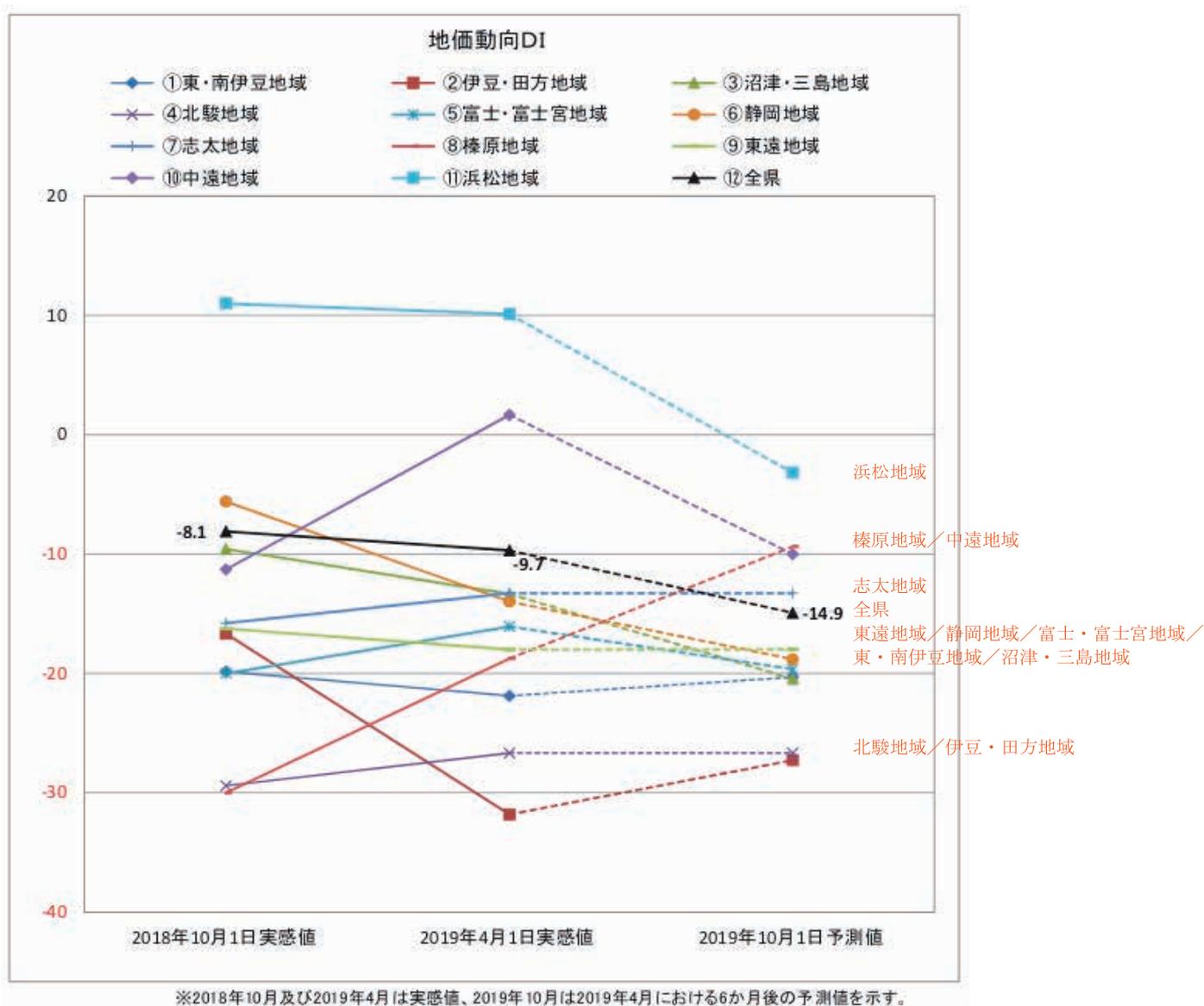
令和元年度6月 静岡県不動産市況DI 調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会が協同して毎年2回実施している『静岡県不動産市況DI調査』。2019年4月1日を基準とし、過去半年間(2018年10月1日～2019年4月1日)の「実感」と、この先半年間(2019年4月1日～2019年10月1日)の「予測」について発表されました。

「DI」とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となります。〔実施時期 2019年4月。発送社数1,000社。有効回答数454社〕

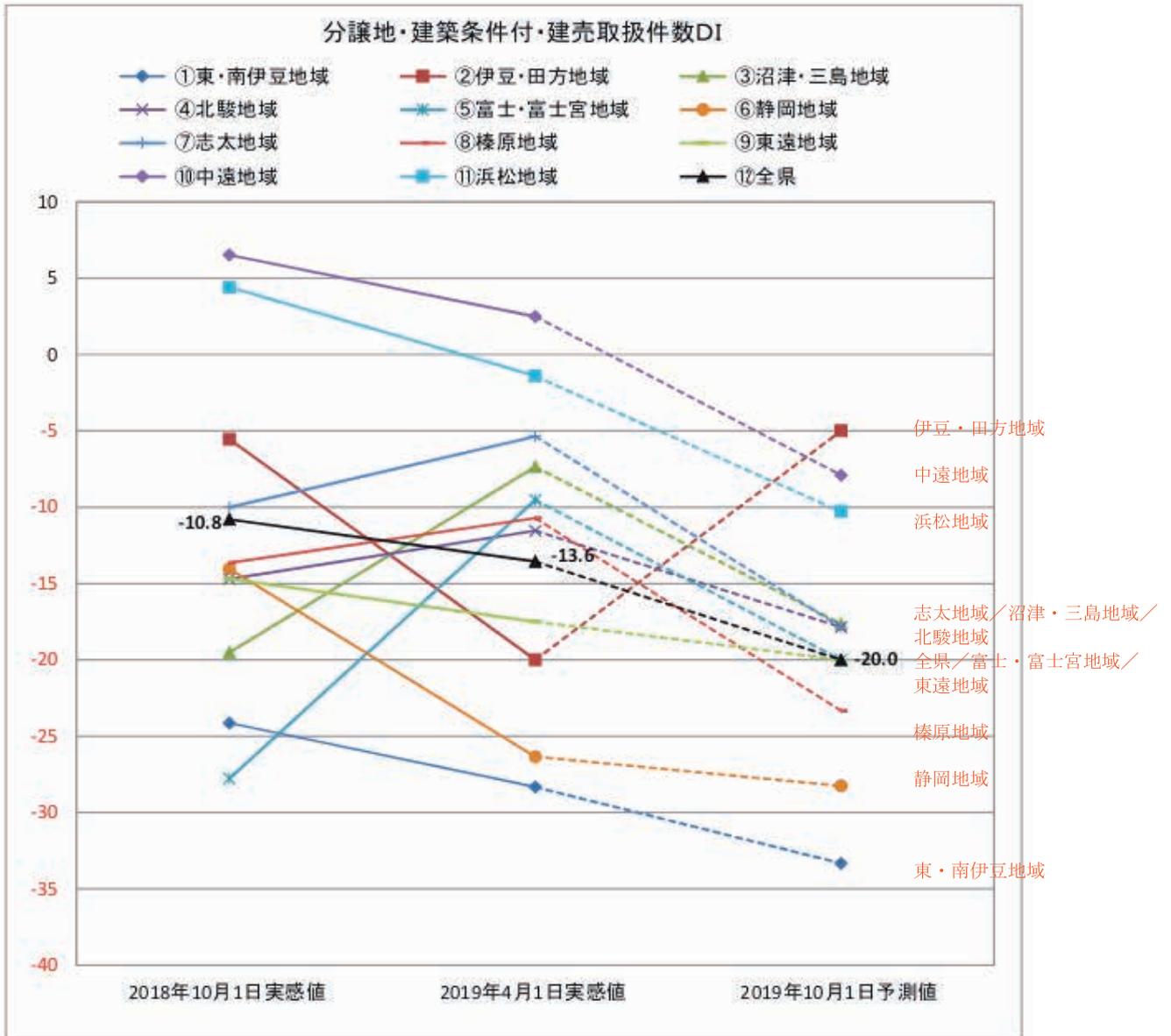
(1) 2019年10月の「地価動向」を、県内各地域の会員業者がどう予測しているのか？

地価動向における全県の傾向は、下落実感が増加しており、次回はさらに拡大する。



(2) 「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、中遠地域を除いて悪化しており、次回は、伊豆・田方地域を除いてその傾向が強まるとみている。

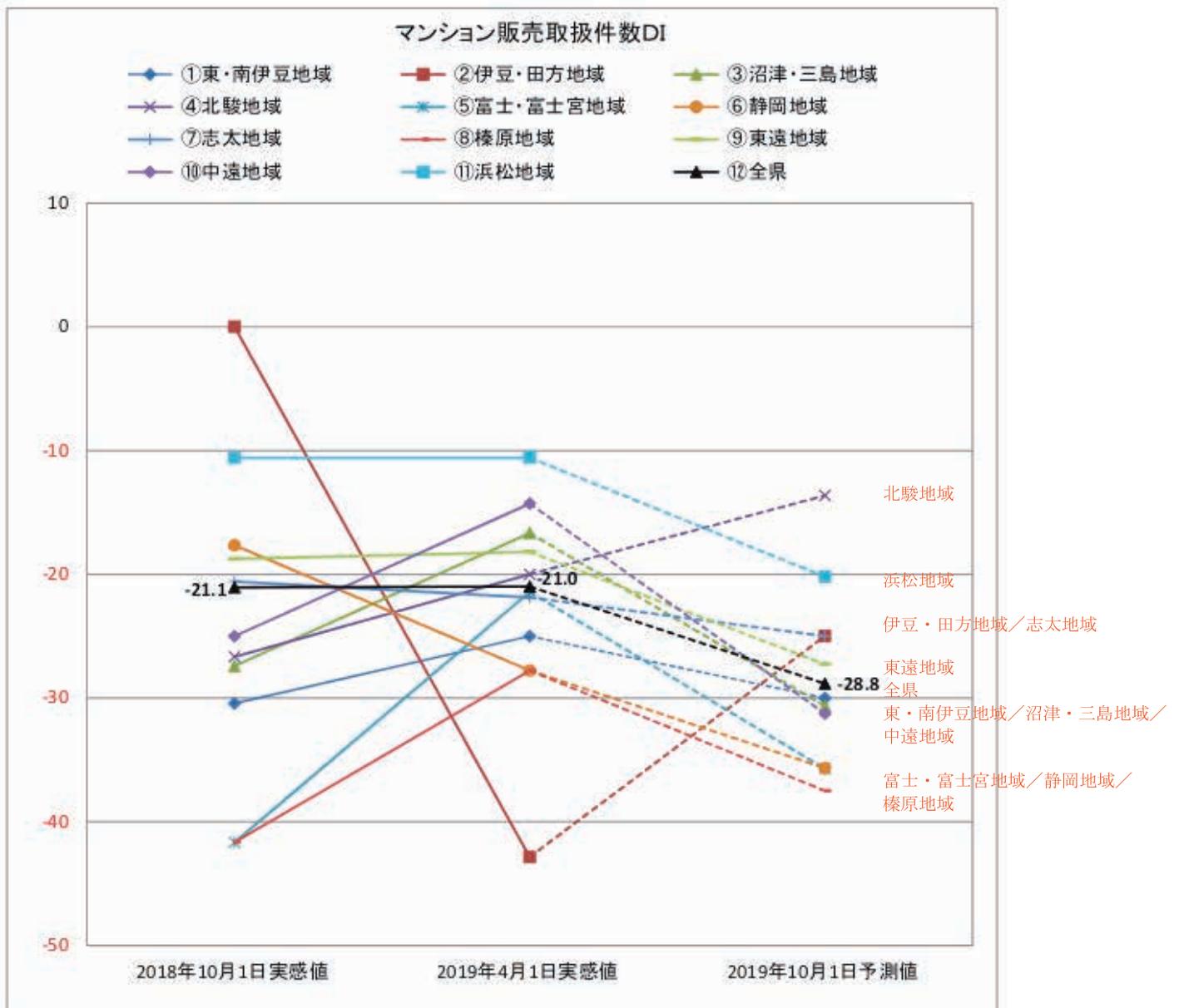


※2018年10月及び2019年4月は実感値、2019年10月は2019年4月における6か月後の予測値を示す。

	2018年10月1日実感値	2019年4月1日実感値	2019年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-24.1	-28.3	-33.3
②伊豆・田方地域	-5.6	-20.0	-5.0
③沼津・三島地域	-19.5	-7.4	-17.6
④北駿地域	-14.7	-11.5	-17.9
⑤富士・富士宮地域	-27.8	-9.5	-20.0
⑥静岡地域	-14.0	-26.3	-28.3
⑦志太地域	-10.0	-5.4	-17.9
⑧榛原地域	-13.6	-10.7	-23.3
⑨東遠地域	-14.7	-17.5	-20.0
⑩中遠地域	6.5	2.5	-7.9
⑪浜松地域	4.4	-1.4	-10.3
⑫全県	-10.8	-13.6	-20.0

(3) 「マンション販売」取扱件数の動向

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、ほぼ横ばいであり、次回は悪化するとみている。

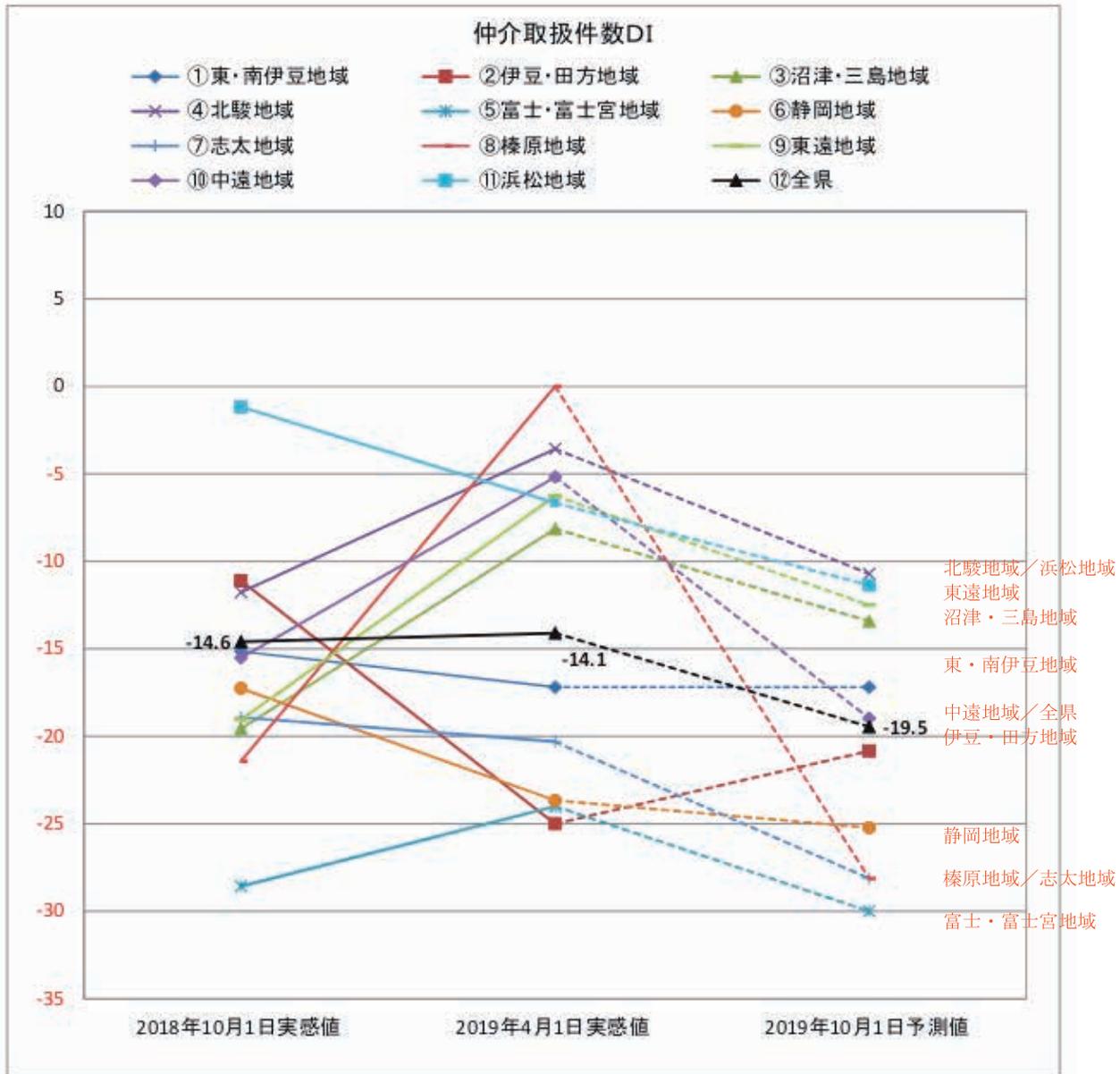


※2018年10月及び2019年4月は実感値、2019年10月は2019年4月における6か月後の予測値を示す。

	2018年10月1日実感値	2019年4月1日実感値	2019年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-30.4	-25.0	-30.0
②伊豆・田方地域	0.0	-42.9	-25.0
③沼津・三島地域	-27.4	-16.7	-30.6
④北駿地域	-26.7	-20.0	-13.6
⑤富士・富士宮地域	-41.7	-21.4	-35.7
⑥静岡地域	-17.6	-27.8	-35.7
⑦志太地域	-20.6	-21.9	-25.0
⑧榛原地域	-41.7	-27.8	-37.5
⑨東遠地域	-18.8	-18.2	-27.3
⑩中遠地域	-25.0	-14.3	-31.3
⑪浜松地域	-10.6	-10.6	-20.2
⑫全県	-21.1	-21.0	-28.8

(4) 「仲介」取扱件数の動向

仲介取扱件数動向における全県の傾向はやや改善したが、次回は悪化するとみている。



	2018年10月1日実感値	2019年4月1日実感値	2019年10月1日予測値
①東・南伊豆地域	-15.2	-17.2	-17.2
②伊豆・田方地域	-11.1	-25.0	-20.8
③沼津・三島地域	-19.6	-8.1	-13.4
④北駿地域	-11.8	-3.6	-10.7
⑤富士・富士宮地域	-28.6	-24.0	-30.0
⑥静岡地域	-17.3	-23.7	-25.2
⑦志太地域	-18.9	-20.3	-28.1
⑧榛原地域	-21.4	0.0	-28.1
⑨東遠地域	-19.0	-6.3	-12.5
⑩中遠地域	-15.5	-5.2	-19.0
⑪浜松地域	-1.2	-6.7	-11.4
⑫全県	-14.6	-14.1	-19.5



売買契約締結に際し不実告知があったとして、契約解除と手付金返還を求めた買主の請求が棄却された事例（東京地判：H28.1.22）

事案の概要

平成26年4月、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・宅建業者）との間で、新築マンション1室について、売買代金7090万円とする不動産売買契約を締結し、手付金350万円を支払った。またXは、Yの提携金融機関で、住宅ローンを申し込んだ。

同年10月、Xは以下の通り主張し、契約解除と手付金返還を求める本件訴訟を提起した。

①Xが、契約締結に際し、本件不動産を賃貸に出した場合の質問をしたが、Yの従業員Bが、住宅ローン控除を受けられなくなる事やローン金利が変わる可能性がある事を説明しなかった事は消費者契約法の不実告知及び不利益事実の不告知にあたる。また、Xが目的物件を賃貸に出したいという意向をBは十分知っていた中で、同様の説明をしなかった事は宅建業法の説明義務違反にもあたる。

②Bの「将来的にも資産価値があがっていく」などの説明は、宅建業法や消費者契約法が禁止する、断定的判断の提供にあたる。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て棄却した。

(1) 賃貸に出した場合の、住宅ローン控除の適否や金利の変動可能性の説明について

Xは、Bが上記について言及しなかった事は、不実告知及び不利益事実の不告知であると主張する。

しかしBは、具体的に賃貸に出す可能性があるといった話は特に聞いておらず、Xが主張する「賃貸に出しても借り手がすぐつき、賃料で返済出来る」というような回答もしていないと証言する。また、本件契約締結に先立って、Xが記載したアンケートでも、購入目的は居住用として購入する事が前提で、勧誘や説明を行った事が認められる。以上からすると、XがBとの会話の中で、将来、本件不動産を賃貸する事について触れた可能性は否定できないが、Xが将来、賃貸に出す事を検討している事を、Bが明確に把握出来る発言をXがしたとまでは認め難い。よって、金利の変動可能性について説明しなかった事

は、消費者契約法4条1項1号の不実の告知に該当するという事は出来ない。

また、Xは自己居住用不動産を将来的に賃貸に出す事はよくある事であり、金利の変動可能性の説明は重要事項に該当するところ、Bは不利益事実を故意に伝えなかった旨を主張する。しかし、前記判示に加え、買主からの質問の有無に拘わらず、賃貸に出した場合の金利変動可能性に関しては重要事項に該当するとはいえず、不利益事実の不告知に該当するとはいえない。また、契約締結前にBからXに渡された「住宅ローン控除の要件」と題された書面には、適用要件が示されており、賃貸に出した場合は適用外という事は明らかである。よってBが口頭で説明しなかったからといって、不実の告知及び不利益事実の不告知に該当するという事は出来ない。

さらにXは、賃貸に出したいという意向を十分知っていた中で、説明していない事が、説明義務違反に該当する旨を主張するが、上記判示の通り、説明義務を負っていたという事は出来ず、Yに説明義務違反があったという事は出来ない。

(2) 「将来的に資産価値が上がる」等の断定的判断の提供について

XはBから「資産価値が右肩上がりという言葉を使ったか覚えていないが、上がるような表現を受けた記憶がある」等の、断定的判断の提供をされ、本件不動産を所有していれば資産として損をする事はないと誤認した旨を主張する。

これに対しBは、「近隣中古マンション事例を示し比較した」、「所在地域の地価上昇率や、大規模再開発エリアでは一般的に公示地価が上がる傾向にある」、「個人的な見解として、資産性が高いと思う」等と説明したと証言する。

Xの主張を前提としても、Xが「損をする事はない」などと誤認したとは認め難く、消費者契約法4条1項2号の取消事由があるとは認められない。

以上により、本件請求は理由がなく棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃貸マンションの退去時における原状回復費用について、通常損耗を超える部分は諸経費を除き賃借人の負担とされた事例

事案の概要

平成25年2月、賃借人Y(被告・個人)は、賃貸人X(原告・個人)から、東京都内のマンション1室を、月額7万9000円、敷金7万9000円という条件で賃借した。なお本契約には、以下の特約が付された。

①明渡後の室内及びエアコンクリーニングは特約の定めがない限り、Yの費用負担により行う。

②Yの故意・過失による物件内の設備及び備品等の破損又は故障や、クロス、カーペット、フローリング、クッションフロア、畳、襖、障子等の自然損耗ではない汚損・破損においては、Yの負担とし、部分又は全面張替えを行うものとする。

平成26年12月、本件賃貸借契約はYの解約申し入れにより終了し、同日Yは本件建物を明け渡した。

賃貸人Xは、Yが本件契約期間中に、本件建物内の壁、ドア、収納扉、ユニットバス、化粧台の各所に穴、傷等の通常の使用方法では生じえないような破損又は故障を生じさせ、また喫煙等により本件建物内の壁のクロス等をヤニで変色させ、臭いを付着させるなど自然損耗ではない汚損を生じさせたと主張し、Yの行為により賃貸期間中に本件建物に損傷・汚損等が生じた部分を回復・補修等するための費用として45万2520円を要求した。

Xは、平成27年1月、Yに対し、原状回復費用について敷金7万9000円を控除した残額37万3520円を請求したが、Yからは平成27年4月に10万円の支払いがあったに過ぎないと主張し、Yに対して27万3520円を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、本件賃貸借契約を定める原状回復特約については認めるものの、喫煙によるヤニ汚れは入居前から存在しており、また収納扉の作り替えや化粧台の交換費用は高額すぎると反論した。

判決の要旨

裁判所は、Xの請求のうち、以下の⑦諸経費5万円を除いた22万3520円を認めた。

(1) 各損害額について

①天井及び壁クリーニング

いずれもヤニ汚れを除去するための費用であり、自然損耗でない汚損と認められるから、Yに支払い義務がある。エアコン洗浄及び室内クリーニングについては、特約に基づく支払い義務がある。

②壁の穴

壁に穴があいており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払い義務がある。

③収納扉の作り替え

証拠によれば破損しており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払い義務がある。金額としても不相当とは認められない。

④壁クロス張替え

ヤニ汚れによる汚損であり、自然損耗ではない汚損と認められる。汚損の内容に照らし、数量的、場所的な限定は不可能であり、全額を相当と認める。

⑤発生材処分費

少なくとも過失による破損の結果、損傷部分を交換し、不要になった物であるので、処分費として相当と認める。

⑥化粧鏡交換

証拠によれば破損が認められ、Yが賃借開始後に一度落下したとの事であり、その他入居時点ですでに不具合があり、破損が不可抗力であったと認めるに足りる証拠はない。Yは化粧棚のみ交換する事で足りると主張し、より安い額で交換が可能との証拠を提出しているが、化粧台と化粧鏡はセットで交換しなければならなかったと認定され、修繕は同種同等のものとするべきであり、全額を相当と認める。

⑦諸経費

現場監督費との事であるが、必要性を認めるに足りる証拠はないから、費用として認められない。

(2) Yが主張の安い見積書

同見積書は、実際に本件建物を検分して作成されたものではなく、同見積書の存在により直ちにXの主張する費用額が不相当であるとはいえない。

(東京地判：H28.6.28)

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



静岡まるごと移住フェア

令和元年6月23日(日)、東京交通会館12階ダイヤモンドホールにて、静岡県・ふじのくにに住みかえる推進本部主催「静岡まるごと移住フェア」が開催された。このイベントは、将来的に静岡県への移住を検討している移住希望者を対象に行われ、暮らし・仕事・住まい・生活収支など、移住にあたっての様々な疑問に専門家や各市町等が約60ものブースで対応した。〔来場者数:250人〕

静岡県宅建協会は、本年度からこのイベントのセミナーに講師を派遣し参加することになり、「ここが知りたい!正しい物件情報の探し方」という題材で、講師:小林修常務理事(中部支部支部長・地域活性化委員会委員長)が講演を行った。〔聴講者数:32人〕



【ここが知りたい!正しい物件情報の探し方】

- 見知らぬ土地での不動産会社選びのポイント
- 物件情報から読み解く、物件情報で押さえるべきポイント
- よりよい物件とめぐりあうためにやるべきこと
- 契約時のトラブルを回避するために

〈19年路線価〉本県は前年比-0.6% 11年連続

路線価：主要道路に面した土地の1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)。相続税や贈与税の算定基準となる他、銀行が融資の担保とする土地の評価にも使っている。2019年分の調査地点は約32万9千地点。国土交通省が公表する公示価格(約2万6千地点)より対象地点数が多いため、土地の相場をより詳細に把握できる。

沖縄が2年連続で上昇率全国トップ

■全国平均の路線価は前年比+1.3%と4年連続で上昇。バブル崩壊や08年秋のリーマンショックで全国的に下落した路線価は、再開発や訪日外国人客の恩恵を受ける大都市で上昇が続く一方、地方は依然、低迷している。東京、横浜、名古屋、大阪などの主要都市はホテルやオフィスの開業が相次ぎ、バブル期の2割前後から6割前後まで回復した。都道府県別の平均変動率では、観光客数が増えている沖縄が+8.3%で全国トップ。東京が+4.9%、都市部の再開発が進む宮城が4.4%で続いた。都道府県庁所在地のある都市では、昨年と同じ33都市で最高路線価が上昇、横ばいは13都市で、鳥取市のみが-4.5%だった。出遅れていた地方でも回復の動きがある。石川県と大分県は27年ぶりに上昇に転じた。石川県は北陸新幹線による効果が続き、金沢市のホテル客室数は人口が5倍の名古屋市に匹敵する。大分県は別府市と由布市を中心とした温泉が有力な観光地として人気だ。都市未来総合研究所の大重直人主任研究員は「地方でも訪日外国人客の効果に着目し、工場の見学ツアーを組むなど外国人客を取り込もうと懸命な

自治体もあるが、利便性の悪い地域は人が集まりにくく、今後も低迷は続くだろう」と指摘する。

本県の路線価は11年連続でマイナス

■県内13税務署のうち、管内の最高路線価が前年より上昇したのは静岡市や熱海市など6地点で、下落は2地点。横ばいが5地点だった。上昇率が最も高かったのは、磐田市中泉1丁目「市道中泉192号線通り」で+5.0%だった。14年度に終わった区画整理事業で道幅が広がり、公園が造られた。周辺の再開発によるマンションの建設や駅前広場の整備などもあり地価が回復してきた。日本有数の観光地として復活した熱海市もJR熱海駅近くの田原本町「平和通り」が+4.4%。景気回復だけでなく市のPRなどが成功し、若い世代の観光客を獲得している。ホテルの建設ラッシュや首都圏の通勤圏として高まるマンション需要も上昇した要因だ。一方で最高路線価が下落した2地点のうち、掛川市駅前「掛川駅梅橋線通り」は-4.2%。JR掛川駅北口に面しているが、22年開業予定の複合ビルへの影響が懸念される。もう一つは-1.1%の島田市日之出町「島田停車場線通り」で、集客力のある大規模商業施設の郊外進出により、中心

部の空洞化が進んでいる。

●不動産鑑定士の鈴木隆史さんは「区画整理や再開発事業があった商業地は投資先としての需要が高まっているが、訪れる人が少ない地域は人口減少が進んで地価の下落も続く“負のサイクル”に陥っており、状況は深刻化している」と指摘する。(読売新聞2019.7.2号他)

観光地や大都市圏で上昇が続く

上昇率上位	順位	都道府県	変動率(前年比)
	1	沖縄	8.3(5.0)
	2	東京	4.9(4.0)
	3	宮城	4.4(3.7)
	4	福岡	3.6(2.6)
	5	京都	3.1(2.2)
下落率上位	順位	都道府県	変動率(前年比)
	1	福井	▲1.4(▲1.3)
	2	和歌山	▲1.3(▲1.2)
	3	秋田	▲1.2(▲2.3)
	3	愛媛	▲1.2(▲1.6)
	5	山梨	▲1.1(▲1.4)
	5	三重	▲1.1(▲1.5)

(注)単位は%。カッコ内は前年、▲は下落

最高路線価が上昇したのは6地点

税務署	所在地	路線価
静岡	静岡市葵区紺屋町	1200 (1.7)
浜松西	浜松市中区砂山町	970 (2.1)
沼津	沼津市大手町1丁目	275 (0.0)
三島	三島市一番町	250 (2.0)
熱海	熱海市田原本町	235 (4.4)
清水	静岡市清水区草薙1丁目	180 (0.0)
藤枝	藤枝市前島1丁目	145 (0.0)
富士	富士市本町	120 (0.0)
掛川	掛川市駅前	115 (▲4.2)
磐田	磐田市中泉1丁目	105 (5.0)
浜松東	浜松市東区和田町	97 (3.2)
島田	島田市日之出町	90 (▲1.1)
下田	下田市東本郷1丁目	81 (0.0)

(注)価格は1平方メートル当たり、単位千円、カッコは前年比変動率%、▲は下落

東部でホテル建設ラッシュ、五輪追い風、投資活発

■熱海市など県東部で県外資本によるホテル建設ラッシュが続く。2020年東京五輪を見据え、ホテル事業者による投資が活発化し、路線価上昇のけん引役になっている。

●熱海市中心部にある観光名所「お宮の松」。国道135号を挟んだ向かい側で「熱海パールスターホテル」(87室)の建設が進む(下写真)。国内外の富裕層をメインターゲットに今年冬以降の開業を目指す。JR熱海駅近くではプリンスホテル系の「プリンススマートイン熱海」(125室)が20年夏の開業を予定する。市によると、市内では少なくとも7つのホテル開発計画があり、すべてが実現すれば約700室が

新たに増える。今年4月時点の宿泊施設客室数は約6,700室。事業者からは「熱海はまだまだ伸びる地域」と強気の声上がる。県東部では五輪自転車競技の舞台になる小山町や御殿場市でもホテル建設が相次ぐ。三島市ではJR三島駅南口で東急電鉄などが約200室のホテルを建設中。東京五輪を契機に増加が見込まれる訪日外国人客の取り込みを狙い、事業者は「当地域は、東京と大阪を結ぶゴールデンルート上にあり、富士山や伊豆箱根地域の観光拠点になる」と意気込む。熱海や三島の路線価上昇について、不動産鑑定士の鈴木隆史さんは、「宿泊施設の受け皿拡大や駅前再開発が好材料になっている」と分析。「全国的に中心部への回帰が進む中、県東部の新幹線駅は商業地としてだけでなく、首都圏への通勤が便利な居住地としても注目が集まっている。今後も路線価の上昇が続く」と見通す。(静岡新聞2019.7.1夕刊号)

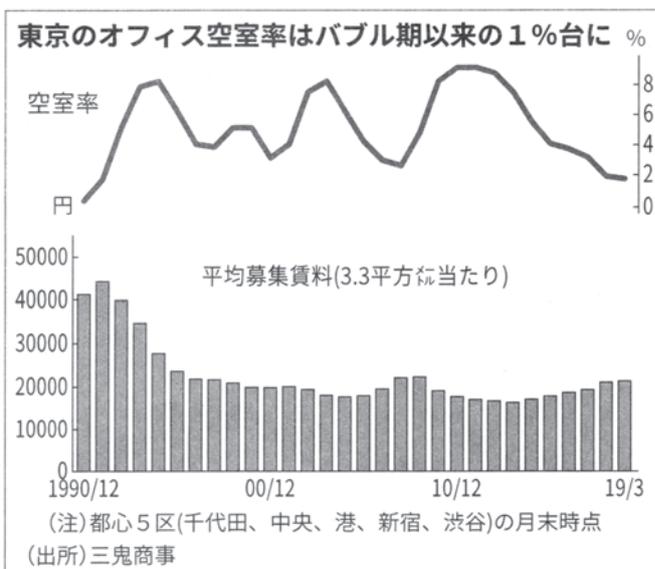
建設が進む熱海パールスターホテル。観光客の増加をにらみ事業者の投資が活発化している



東京都心や大阪でオフィス（賃貸）需要が旺盛

「東京都心の新築ビルは軒並み高稼働で、既存ビルもまとまったスペースを確保できる物件がない」。住友不動産が今年2月に竣工した渋谷タワーはサイバーエージェントが「1棟借り」した。仲介大手の三鬼商事がまとめた都心5区の3月時点の空室率は1.78%で、過去最低水準にある。空室率が1%台になったのは、バブル期以来だ(右図)。今後も新築ビルの供給は続くが、「19年完成のビルは既に大半で募集を終えており、20年竣工分もテナント誘致が進んでいる」。移転で既存ビルに生じる2次空室も顕在化していない。増床需要が強く、既存ビルも好調を維持する見込みだ。

◆大阪のオフィスビルも空室不足が続きそうだ。好業績や働き方改革を背景にした企業のオフィス拡張需要は、2018年から始まったオフィスビルの



大量供給を消化し、より新しく利便性の高いオフィスを求める企業が増えている。賃料の上昇は21年まで続く見通しだ。(日本経済新聞2019.5.2号)

サブスクリプション

定額制 各地にある指定住宅ならどこでも住み放題

●野村総研が昨年6月、空き家について公表した予測では、「中古住宅の解体や住宅以外への転用が進まなければ、33年には空き家は1,955万戸(18年は846万戸)にまで増え、空き家の割合が27.3%になる」。この令和時代の難題を若い世代を中心にした新しい住まい方が解決してくれるかもしれない。定まった居住地を持たず、各地を転々とする「アドレスホッパー」と呼ばれる人が増え、リノベーション(大規模改修)された全国の空き家を活用する。そんな可能性の芽が出始めている。毎月一定の家賃を払えば、各地にある指定住宅のどこでも住める「サブスクリプション(定額制)」サービスが登場し、空き家だった建物も使われている。

■定額制住み放題の「HafH(ハフ)」は、サブスクリプションサービスの一つ。運営会社「KabuK Style(カブクスタイル)」(長崎)によると、会員になって月82,000円(税込)を払えば、国内51か所、マレーシアなど海外7か所の施設にいつでも宿泊できる。同社チーフディレクターの佐藤千明さん(32)は、「デザインやIT関連など、パソコンさえあれば仕事ができる人は、居場所にこだわる必要がなく、自由な暮らしを大切にする。今後、利用者は増える」とみる。外国人の利用もあり、居住者同士の出会いが刺激を与えてくれるという。

◆居場所から解き放たれ、自分らしさを実現する。転々とまではいかずとも、**住む場所とは別の活動**

拠点を持つ「デュアルライフ」(2拠点居住)や「多拠点居住」という居住スタイルも出ている。1か所だけに住み続けられない新しい住まいのあり方を模索する動きはさらに広がって行くだろう。



▲HafHの施設の共用スペースで外国人居住者と話す佐藤さん

空き家活用・場所より人のつながり

●人とつながれる住まいは、高齢者からも注目されそうだ。20年ほど前から事業を展開する「コレクティブハウス」が再び関心を集めている。個人スペースにキッチンやトイレがあるが、食堂などの共用スペースを設け、入居者が食事を共にしたり、家事などの役割分担をして自主運営する共同住宅だ。NPO法人「コレクティブハウジング社」(東京)によると、シニア層を含む問い合わせが増えている。社会全体で単身世帯が増えており、住まい方によって人とつながろうとする機運は今後、ますます高まるのでは」という。(読売新聞2019.5.8号)

カード受取型詐欺が急増、電話して直後に訪問

●大手家電量販店や郵便局員らをかたって自宅を訪ね、キャッシュカードをだまし取るオレオレ詐欺が昨年暮れから県内で急増している。訪問直前に「カードが悪用されている。作り替えたほうがよい」などと電話をかけ、高齢者らに考える間を与えずに搾取するのが共通の手口だ。2018年のカード受取型詐欺被害は109件。カードから出金された被害額は約1億8千万円で前年を大きく上回っている。主な手口は家電量販店をかたり、「あなたの

カードで買い物をした人がいる。警察に通報した」と電話があり、警察官や銀行協会を名乗る男から代わる代わる連絡があった後、自宅を訪れた男が「手続きに必要」と言って暗証番号を聞き出す。県警生活安全企画課の担当者は、県内金融機関のATMの利用制限が進んだ結果、従来型の手口から変わったと指摘。「最初の電話から1時間以内に訪問してくるケースが多い。絶対に渡さないで」と注意を呼び掛けている。(静岡新聞2019.1.19号)

住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

- 1 最初から完済までずっと変動金利!! **全期間変動金利型**
- 2 最初は変動金利でスタート!! **変動スタート型 固定変動選択型**
- 3 最初は固定金利でスタート!! **固定スタート型 固定変動選択型**

当初**3**年固定型 当初**5**年固定型 当初**10**年固定型

ご利用いただける方 / 満20歳以上の個人の方で、安定継続した収入があり、保証会社の保証が受けられる方。お住まい、又は勤務先が当金庫の営業地区内の方。

リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15**年以内 ご融資額 **1,000**万円以内

ご利用いただける方 / 満20歳以上の個人の方で、安定継続した収入があり、保証会社の保証が受けられる方。お住まい、又は勤務先が当金庫の営業地区内の方。

■買い住宅ローンの考え方

静岡市を中心に70店舗、地域密着を掲げる金融機関「しずおか焼津信用金庫」は、各店舗において住宅の新築・購入、リフォームなど住宅資金に関するさまざまな相談をお受けする窓口を開設しています。

また、住宅資金相談の専用窓口となる「しずおか焼津信用金庫業務サポート部」(静岡市葵区相生町)は、金融機関という立場から住宅ローンと生活設計のバランスなど、お客様一人ひとりのご事情に合わせた住宅設計に資金計画を組み込むアドバイスを行っています。このような提案を含めながら、個別に住宅ローンを組み立てる事が「しずおか焼津信用金庫」の特徴です。

■ローン選択で大事なことは…

住宅ローンの金利パターンは、固定金利型、変動金利型、固定と変動のミックス型に大別できます。金利パターンは住宅ローンを選ぶ上での要素の一つに過ぎません。まずそれよりも住宅ローンは生涯設計の中で考えるという考えを持ち、お客様個々の事情をしっかりと取り入れる事が大事になります。住まいを購入するだけでなく、暮らし全般に関わり、生涯設計に大きく影響する事を理解して下さい。

■相談するには…

しずおか焼津信用金庫70店舗各窓口、または、しずおか焼津信用金庫業務サポート部(0120-801-550)までお問い合わせ下さい。お客様一人ひとりに合わせた住宅ローンのご提案から、様々なローンのご相談を受け付けております。まずは、お気軽にお問合せください。なお、住宅ローンのご契約者には、育児や教育資金をサポートする、専用の大型カードローンもご用意しております。

現在、どのような家族構成、暮らし、そして将来像：住宅ローンを選択する前には、多くの壁が立ちましたかっています。しかし、それぞれが住宅ローンを検討するタイミングであり、マイホーム計画の初期段階です。



しずおか焼津信用金庫業務サポート部
〒420-0838 静岡市葵区相生町1番1号
TEL. 054-247-1160

ローンお問合せ フリーダイヤル	住宅資金・個人ローンに関するもの ☎0120-801-550 (有料:054-247-1160)	営業時間 月~金 9:00~17:00 (土・日・祝日及び、12月31日~1月3日は除く)
お客様相談窓口	ご意見・ご要望・お取引に関するもの ☎0120-001-772 (有料:054-247-6595)	お電話承り時間 月~金 9:00~17:00 (土・日・祝日及び、12月31日~1月3日は除く)

お客様がお掛けになる電話回線によっては、フリーダイヤルに繋がらない場合がございますので、ご承知おください。なお、上記の通常電話番号でのお問合せは可能です。

お客様への大切なお知らせ 当金庫では、職員がご自宅やお勤め先でお客様から現金、通帳、証書、払戻請求書等をお預かりする際には、受領事実や預かり事実を証するものとして必ず専用の「受取証(書)」を作成してお渡しいたしますので、「受取証(書)」は必ずお受取りいただけますようお願いいたします。

<https://shizuokayaizu-shinkin.co.jp>



(令和元年7月16日現在)
詳しくは業務サポート部または各支店営業担当、融資窓口等までお問い合わせ下さい。

ガリガリ君と待ってる！みんなおいでよ！ **ソーダんキャンペーン実施中！**
住宅ローンをご検討されるお客さまにぜひご紹介ください！

ネットで
ろうきん！

インターネット ローン仮申込

「ガリガリ君」の
(ソーダ味)
無料引換券プレゼント！



詳しくは下記をご覧ください



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



入力フォームへ



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★



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くて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、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、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がございます。●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。

R × LAWSON

ガリガリ君と待ってる！
みんなおいでよ！
ソーダんキャンペーン

キャンペーン期間
2019年
6月14日(金) ▶ 9月30日(月)

期間中、〈静岡ろうきん〉へ
ローンのご相談に来店された方、または、インターネット
ローン仮申込後、正式に
本申込いただいた方に

ローソンで
「ガリガリ君(ソーダ味)」が
1本もらえる！
無料引換券をプレゼント！



先着
7,000名様に
もれなく！

ガリガリ君
ソーダ味

【条件】●対象となるお客さま/キャンペーン期間中、
〈静岡ろうきん〉へローンのご相談に来店された方。または
インターネットローン仮申込後に本申込いただいた方
●複数回・複数店舗での相談の場合は、初回時のみ
プレゼントの対象となります。●商品引換期限/2019年10月31日(木)まで
●商品引換対象店舗/静岡県内ローソン全店●1人につき1回1枚限り有効です。
静岡県内のローソンでお引換いただけます！
※一部店舗で取扱のない場合がございます。ご了承ください。

※このチラシは特別引換券ではありません。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

ピポバ 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!



さあ、ともに
ACTIVE CAREを
カタチにしよう。

すべては、お客さまが安心して暮らせるように。

大胆に一步を踏み出せるように。

世代の壁を超えて、職種の壁を超えて、ひとつになるう。

一人よりも二人。二人よりも三人。

異なるチカラが重なることで、生み出せるサービスがある。

保険商品がある。活動がある。

10年後。ACTIVE CAREが当たり前になっているかどうかは、

今日の私たちが握っているはずだから。

リスクを知れば、運命は変わる。

AIG損保



「住むひと」にも、
「貸すひと」にも、
限らない安心を。



家主様・不動産会社様に
安心の商品

JIDトリオZ【分割型】



リーフレットはこちら



「JIDトリオ Trust【分割型】」に
賃借人事故対応保険を付帯した商品

JIDトリオ Trust 【分割型】アイプラス



リーフレットはこちら



ji> 日本賃貸保証株式会社 静岡支店

〒420-0857 静岡県静岡市葵区御幸町 11-10 第一生命静岡鉄道ビルディング 4 階

☎05-4275-3411



親が認知症になった時の備えに《家族信託》を!!

●親が認知症などで判断能力を失うと、その資産は凍結される。子どもは、親が老後のために蓄えていた預貯金を引き出すことができず、親名義の家も売却できず、親を施設に入居させることもできない。そんな事態を防ぐ手段の一つに『家族信託』がある。

■「このままでは、お母さんの預金は下ろせなくなります」。三重県内に住む50代の女性は、80代の母親の認知症を疑い銀行に相談したところ、そう言われて驚いた。親が認知症で判断能力を失った場合、銀行は親の財産を守るため預貯金を凍結する。銀行に知らせなければ、親の暗証番号を使いこっそりATMで引き出すことも可能だが、銀行が不審な動きに気付く預貯金が凍結されることもある。認知症と診断されれば、本人は新たな契約ができなくなり、不動産の売却も賃貸もできなくなる。親が「介護が必要になったら、家を売ってお金を作って老人ホームに入る」と思っていたとしても、それも叶わない。

●そうならないよう、信頼できる家族へ事前に資産管理を委ねておくのが『家族信託』だ。司法書士法人ソレイユ代表の杉谷範子さんは、「親が、『老人ホームに入る時に家を売りたい』という希望を持っていれば、家族信託を検討すべきだ」と話す。三重県の女性は銀行の指摘を受けて両親、姉妹と相談し、家族信託を利用することとした。両親名義の実家や母親名義の土地を、女性が売却できる形に変更。家族信託用の口座も開き、親の預貯金の一部をその口座に移した。

「家族信託」にしているよかった!

◆その後、認知症が進行し、母親は老人ホームに入居した。家族信託契約を結んでいたおかげで、土地の一部を売り、信託用の口座のお金を使って、月20万円ほどの施設利用料を賄うことができた。家族信託は、オーダーメイドで契約内容を柔軟に組み立てられるのが特長だ。「不動産は、管理だけで売却はしない」「預金の使い道は自分の生活費と孫の教育費のみ」など、様々な希望を盛り込める。

判断能力を失い資産が凍結されると...

預貯金	引き出しや振り込みができない
自宅	売却や建て替えができない
賃貸物件	入居者との新規契約、契約更新ができない
株式	売却できない

家族信託の一般的な流れ

1 家族信託の目的を明らかにする

- 資産がどれだけあり、どう使いたいかを整理
- 信頼できる家族がいるかどうかを確認
- 委託相手、監督人になる家族らと協議



2 家族信託契約書を作成、締結する

- 行政書士ら複数の専門家に相談し、見積もりを依頼
- 金融機関などとの調整
- 家族信託契約書の作成
- 公証役場で、公正証書に残す



3 各種手続き

- 不動産登記を家族信託用に名義変更
- 家族信託用口座の開設、金銭の移動



●親から資産を委託された子どもは、何にいくら使ったか記録することが義務づけられる。不正に使用しないよう、兄弟らを監督人に指定して、領収証や口座残高をチェックする仕組みにすることもできる。ただ、実際の手続きは複雑なため、司法書士など専門家と話し合い、最終的な信託内容は、公正証書で残すことが一般的だ。杉谷さんが理事長を務める「実家信託協会」では、実家を家族信託する手続きを40万円から請け負っている。

「司法書士の中には、家族信託に詳しくない人もいます。複数の専門家に相談し、様々な質問をしても直ぐに答えられる人を選んでほしい」と話している。(読売新聞2018.12.27号「Money」より転載)

家族信託って何？ 銀行ではなく家族に信託する

■「信託」を一言で表すと、読んで字のごとく「信じて託す」ということになる。信託銀行などの専門家に託して業務としてやってもらうのを「商事信託」。それ以外を「民事信託」といい、その中でも、特に家族に託す信託を「家族信託」という。

[例] 障害を持っている長男の将来を心配した父親が、自分の財産の中から5千万円を長女に託し、「私にもしものことがあったときはお前が兄ちゃんのためにこの財産を管理・運用して、兄ちゃん

の生活を支えてやってほしい」と依頼したとする。これが家族信託の典型的な例である。この場合、父親を委託者、長女を受託者、長男を受益者とい

い、信託された5千万円を信託財産という。



■ 家族信託のポイント

ポイント
1

信託の設定によって、民法上の所有権（名義）は委託者から受託者へ移る。従って、受託者に託された信託財産は、所有権を持つ受託者の判断で管理・運用・処分することができるようになる。

ポイント
2

信託財産の所有権が受託者に移るとはいえ、これはあくまでも委託者から託された財産であって、受託者の固有財産とはいえ、受託者の固有財産とは法的に明確に区分（分別管理）される。また、同様に委託者の固有財産とも分別管理される。従って、信託開始後に委託者や受託者が自己破産したとしても、委託者や受託者の債権者に信託財産が差し押さえられることは基本的にない。これを信託財産の倒産隔離機能と呼ぶ。

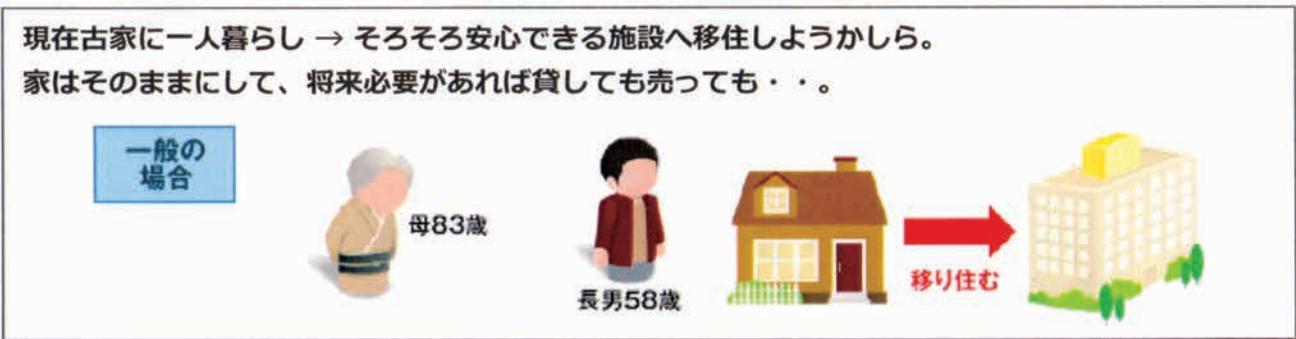
ポイント
3

信託財産の民法上の所有権を有するのは受託者だが、税務上は原則として受益者を所有者とみなして考える。なぜなら、受託者はあくまでも信託の目的に従って信託財産を管理・運用・処分するだけで、信託財産に係る経済価値は実質的に受益者が受け取るとされているからである。

●「家族信託」は、財産所有者が、意思判断能力を失い、資産の売却や活用が難しくなることに備えた新しい財産管理の方法であり可能性を秘めている。ただ、民事信託そのものが新たな分野であり、今後、問題点も出てきそうなので、慎重な取り組みが必要だ。(Googleから検索・転載)

■ 家族信託の活用事例 (Googleから検索・転載)

- ① 実家で一人暮らしの母に認知症の症状が → 認知症で意思能力なしと判定されたら契約行為ができないから、実家は売却することも活用することもできなくなる！



- ② 兄弟で共有しているアパート・・・共有者の1人が認知症になったら建替えも大規模修繕も売却も管理もできなくなる！



信託契約書(例) (大石太郎が娘の大石花子に信託するケース)

委託者：大石 太郎(甲)と 受託者：大石 花子(乙)は、次のとおり信託契約を締結した。

第1条 (本契約の趣旨)

甲は、乙に対し、第3条に記載の信託の目的を達成するため、第4条に記載する財産を信託財産として管理・運用・処分その他必要な行為をすることを乙に信託（以下「本件信託」）し、乙はこれを受託した。

第2条 (受益者)

本件信託の受益者は、甲とする。

第3条 (信託の目的)

本件信託は、乙による資産の適正な管理・運用・処分を通じて、受益者甲の生活・看護・納税等に必要な資金を確保、給付するなどにより、甲の生活の安定を図ると共に、円滑な資産の承継を目的とする。

第4条 (信託する財産)

本件信託にかかる信託財産は次のとおりとする。

- (1) 当初信託する財産・・・別紙信託財産目録に記載された不動産（以下「本件信託不動産」）。
- (2) 本件信託不動産の賃貸や売却によって得られた金銭、並びに甲が追加して信託した財産。

第5条 (信託の終了)

本件信託は、次のいずれかにより終了する。

- (1) 甲が死亡したとき
- (2) 甲と乙とが合意したとき
- (3) 本件信託財産が消滅したとき
- (4) 信託法所定の終了事由に該当したとき

第6条 (本件信託に関する登記等)

- (1) 甲および乙は、本契約の締結後速やかに、本件信託不動産について乙名義に信託を原因とする所有権移転および信託登記手続きをする。
- (2) 乙は、本件信託不動産から生じる賃料等収益、売却代金等について、乙名義の信託口座において適切な管理を行う。なお、乙は、本件信託財産に属する金融資産について、前記口座以外の金融商品をもって管理運用する場合は、他の固有財産等と分別して管理する。

第7条 (信託の内容)

(1) 乙は、本件信託財産の管理運用を行い、本件信託不動産については、乙が相当と認めるときはこれを第三者に賃貸または売却し、本件信託不動産から生ずる賃料、売却代金等をもって本件信託に関して生ずる一切の必要経費に充てる。

(2) 乙は、甲の求めに応じ、甲の生活・看護・療養・納税等に必要な費用を甲に随時給付し、また甲の医療費、施設利用料等を支払う。

(3) 乙は、前2項の事務（以下「信託事務」）につき、第三者にその任務を負わせることができる。

第8条 (受託者の権限および義務、信託の計算)

(1) 本件信託不動産の維持・保全・修繕等は乙が相当と認める方法、時期、範囲において行う。

(2) 乙は、信託の目的に照らして相当と認めるときは、本件信託不動産を売却することができる。

(3) 乙は、本件信託開始後速やかに、信託財産目録、帳簿等を作成し、信託期間中はいつでも甲の求めに応じて閲覧できるよう保管する。

(4) 乙は、1年ごとに、信託財産目録および収支状況報告書等を作成して、その内容を甲に報告する他、甲の求めに応じいつでも報告する。

(5) 乙は、信託事務に必要な諸費用（旅費を含む）を立て替え払いしたときは、本件信託財産から償還を受けることができる。

(6) 本件信託が終了したとき、乙は、最終計算書を作成して、信託財産および関係書類等について後記清算受託者に引き渡し、事務引継を行う。

第9条 (清算事務)

清算受託者は、信託清算事務を行うにあたって本契約条項および信託法に従って事務を行う。

第10条 (残余財産の帰属)

残余財産は、甲が生存している場合は甲に、死亡している場合は乙に帰属させる。以上

〇〇〇〇年〇月〇日

委託者：大石 太郎[Ⓔ]、受託者：大石 花子[Ⓔ]

信託財産目録

不動産 土地〇〇〇、建物△△△ 以上

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ってみたい
- 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:楠元・小柳) TEL (054) 246-1511

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	()	<input type="checkbox"/> 宅地建物取引士 <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士 <input type="checkbox"/> 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。

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

10月から消費税10%に引き上げの際の注意点

●媒介報酬(仲介手数料)には、消費税を付加して請求するが、その消費税率が本年10月1日より10%に引き上げられる(従来は8%)。その場合、9月中に契約締結、10月以降に決済・引き渡した場合の消費税は10%になるか8%のままか？

報酬額 例えば、こんな場合

9月に契約、10月以降に決済・引渡

●媒介契約書の冒頭記載の「7. 約定報酬の受領の時期」を何月何日と定めたかによる。

- ①契約締結時(9月)に報酬全額を受領する場合
この時点では消費税率は引上げ前なので「8%」
- ②決済引渡時(10月)に報酬全額を受領する場合
この時点では消費税は10%に引き上げられているので「10%」
- ③契約締結時(9月)に報酬半額、決済引渡時(10月)に残り半額を受領する場合
契約締結時に受領する報酬半額は「8%」
決済引渡時に受領する残り半額は「10%」

◆媒介契約書の「6. 約定報酬額」に受領する報酬額を計算式ごと記載しておく。

◆媒介契約書に報酬受領時期の記載がない場合や、媒介契約書が交わされない場合は、実際に約定報酬を授受した日とする。

家賃 消費税増税分を転嫁したいとき

■事業用建物や駐車場利用には消費税が課税される。今年4月に、家賃月額108,000円(消費税含む)の2年契約で事務所物件を賃貸借したが、今回の消費税率引き上げに伴い、「10月分の家賃から月額110,000円になります」と貸主が通知したところ、借主から、「それは違うでしょう。契約上の家賃は108,000円なのだから、消費税率が上がったからといって自動的に家賃が110,000円になるというのは納得がいかない」と異議が出た場合はどうなるか？

なお、契約書には賃貸期間中に消費税率が変動した場合に家賃額がどうなるかの特約はない。

家賃について契約でどう取り決めてあるか

●消費税増税分を家賃に転嫁できるか否かは、賃

貸借契約書において、家賃についてどのように取り決めたかによる。例えば、当協会の建物賃貸借契約書(事業用)では、標記において、

(E)家賃等・保証金等 授受される金銭

家賃等	家賃	月額100,000円	保証金等	保証金	〇〇〇円
	消費税	月額 8,000円			
	合計	月額108,000円			

と記載した場合は、借主に対して、「ご承知のとおり本年10月1日より消費税率が10%に引き上げられるので、10月分以降の家賃については、下記のとおりとなります。」

(E)家賃等・保証金等 授受される金銭

家賃等	家賃	月額100,000円	保証金等	保証金	〇〇〇円
	消費税	月額 10,000円			
	合計	月額110,000円			

とした書面で通知すればよい。

(当然には)転嫁ができない場合もある!!

ところが、上記のようにならず、単に、**家賃108,000円(消費税含む)**としてある場合は、「消費税を含む家賃の総額が108,000円に取り決められているということであって、これを110,000円にしてほしいというのは、契約内容の見直し(家賃の引き上げ改訂)になるから、借主の合意が必要」とする見方もできる。この見方に立てば、借主が応じてくれなければ、消費税増税の転嫁はできないこととなる。

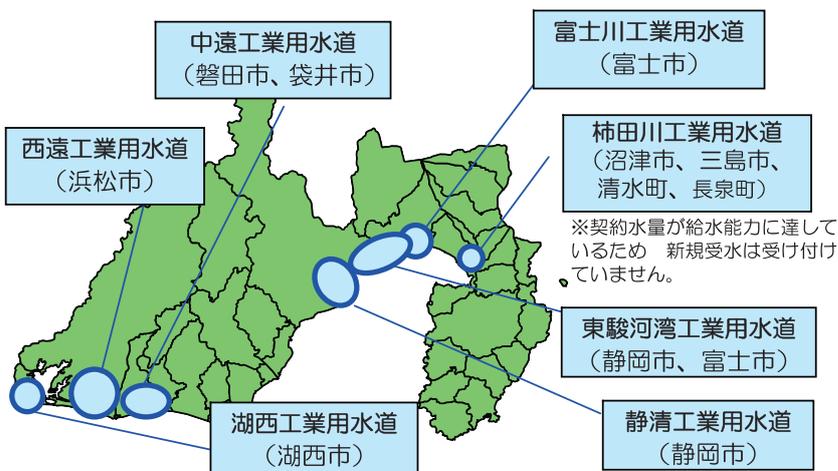
消費税引上げに伴う家賃改定のお知らせ

■上記の場合であっても、存外、借主が家賃改定に応じてくれる場合もあるので、まずは通知を出してみよう。貸主・借主間で「契約内容変更の覚書」を締結できれば万全だが、それは難しいかも。

企業局では、良質で低廉な工業用水を安定的にお届けします！

静岡県企業局では、県内7つの地域に工業用水を配水しています。

「工場を新たに建設予定しているけれど、水源を検討中」、「地下水を利用しているけれど水質が悪い」、「上水を使用しているけれど経費を削減したい」等の御事情がありましたら、是非、工業用水の利用を御検討ください！



低廉な料金

○工業用水道は上水道に比べて処理工程が少ないため、**低廉な料金**で供給することができます。
○月に 3,000 m³ 使用する場合、1ヶ月の料金は工業用水の方が **30~52 万円程度お得**です。

<工業用水道料金>

区分	富士川	東駿河湾	静清	中遠	西遠	湖西
基本料金 [/m ³]	6.8 円	13.0 円	20.0 円	26.0 円	24.0 円	32.0 円
使用料金 [/m ³]	0.5 円	3.0 円		9.2 円		
超過料金 [/m ³]	14.6 円	32.0 円	40.0 円	70.4 円	48.0 円	64.0 円

※西遠工業用水道事業は、R3.3.26 から基本使用料金 32.0 円/m³、超過料金 64.0 円/m³となります。

多様な使い道

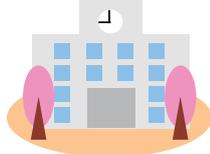
○工業用水道の使い道は、**工業用途に限りません**。
○空調の冷却水、トイレ用水、車両の洗浄水、公園の散水など、**様々な分野**でご利用いただけます。



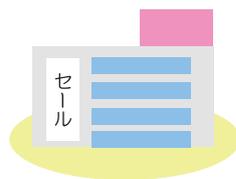
公園



病院



学校



ショッピングセンター

など

充実した支援制度

○新規受水の際に**配水管布設費用**を支援します。
(最大10年分の工業用水使用料相当分を支援します。)

くわしくは
ホームページを
ご覧ください



しずく姫

<問合せ先>

静岡県企業局東部事務所 (富士川、東駿河湾、静清)

〒421-3306 富士市中之郷 2100

TEL:0545-81-1360 FAX:0545-81-1402 E-mail:kigyuu-tobu@pref.shizuoka.lg.jp

静岡県企業局西部事務所 (中遠、西遠、湖西)

〒438-0006 磐田市寺谷 2258

TEL:0538-38-1271 FAX:0538-38-1275 E-mail:kigyuu-seibu@pref.shizuoka.lg.jp

<静岡県企業局ホームページ>

<http://pref.shizuoka.jp/kigyuu/>

静岡県企業局

検索

2019年6月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
6月3日	本部	静岡不動産流通活性化協議会	
5日	静岡	取引士法定講習会	(受講者89名)
〃	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
10日	本部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	〃	AI・IT活用特別委員会	
11日	静岡	しずおか防犯まちづくり県民会議 総会	
13日	本部	賃貸不動産経営管理士講習(～14日)	(両日とも受講者66名)
〃	沼津	東部JA不動産担当者研修会	(講師派遣)
〃	東京	公益法人協会 会計研修会	
14日	名古屋	東海不動産公正取引協議会 総会	
17日	東京	取引士試験事務説明会	
19日	浜松	取引士法定講習会	(受講者145名)
20日	本部	事務局職員研修会	
21日	東京	全宅住宅ローン(株)株主総会	
23日	東京	静岡まるごと移住フェア「セミナー」	(講師派遣)
24日	本部	月例法律相談	(来館相談6件)
〃	沼津	苦情解決に係る事情聴取	
25日	名古屋	中部地区連絡会 運営会議、中部圏流通機構 総会	
〃	静岡	県労働金庫 総会	
26日	静岡	宅建顧問県議団 世話人会	
27日	東京	全宅保証 定時総会・全宅連 定時総会	
28日	〃	全政連 年次大会・全宅管理 社員総会	
〃	静岡	(株)トーカイ代理店会 総会	
平日毎日	本部	定例相談(受付総数)	(来館相談19件、電話相談217件)

2019年5月 宅建ローン等の実績 (5/1～5/31)

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計
県労働金庫	融資実行	51	40	61	—	152件
	金額	45億9,709万円(土地5、土地購入新築124、中古戸建18、中古マンション5)				
三島信用金庫	融資実行	12	0	0	—	12件
	金額	3億1,120万円(土地購入新築6、新築戸建1、中古戸建4、中古マンション1)				
静岡信用金庫	融資実行	1	2	0	—	3件
	金額	6,350万円(新築戸建2、中古戸建1)				
全宅住宅ローン	融資実行	1	0	1	1	3件
	金額	1億810万円(新築戸建2、中古戸建1)				

お知らせ

● 県内の木造建物「標準的建築費」を改定しました

『既存住宅 価格査定計算システム』を使用する際に必要な県内の標準的建築費を、資材価格・人件費等を考慮し右のとおり改定しました。建物価格査定を行う際の参考としてご利用下さい。

(注) 標準的な外構工事費、消費税を含まない。

下田・伊東・熱海	165,165 円/㎡	546,000 円/坪
東部地区	163,047 円/㎡	539,000 円/坪
中部地区	163,955 円/㎡	542,000 円/坪
西部地区	164,257 円/㎡	543,000 円/坪

● 令和元年度「居住用既存マンション事例データ」をホームページ(会員ページ)で閲覧できます

「居住用既存マンション価格査定計算システム(宅建基準評価方式)」とセットで使用する「居住用既存マンション事例データ」を、協会ホームページ(会員ページ)で閲覧できます。マンションの価格査定をする際の参考としてご利用下さい。(データ時点: 令和元年6月1日)

宅建ローン特別キャンペーン 2019



期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に
抽選でギフトカードをプレゼント!!

キャンペーン1

下記キャンペーンの期間中、提携金融機関で「宅建ローン」
の申込を行い、融資が承認された会員の皆様を抽選の対象として

5万円分のギフトカード × 20本 をプレゼント!!

キャンペーン期間
2019年8月1日～12月30日

キャンペーン2

宅建ローンキャンペーンをご利用いただいた案件につきまして、下記
キャンペーン期間中に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の
皆様を抽選の対象として

1万円分のギフトカード × 200本 をプレゼント!!

キャンペーン期間
2019年1月1日～12月31日

抽選について

キャンペーン1
2020年1月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選会員は、宅建しずおか3月号で掲載します。

キャンペーン2
2020年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。
当選者の発表は発送をもってかえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、
お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。
詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせ下さるよう
お願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がございましたら、
下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

静岡県宅建協会 事務局 坂根
TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

（公社）静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン提携金融機関

静岡県労働金庫
三島信用金庫

しずおか焼津信用金庫

