

(毎月発行)

2021年(令和3年)10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)
<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

宅建しずおか



▲ 駿河湾の魅力を満喫できる「駿河湾フェリー」
(清水港～土肥港 70分)

「スマイミー静岡」情報 …2

第6回 パソコン講座 **スマイミー静岡**での基本的な物件検索の方法

取引紛争の事例と解決 …4

【売買】買主が求めた建売住宅の敷地の瑕疵に基づく損害賠償請求が棄却された事例

【賃貸】借地借家法38条2項の事前説明は媒介業者の重説にて行っているとした貸主の主張

Topics …6

国交省**マンション改築**の要件緩和 他

業界トップクラスの契約件数 …10

賃貸物件の火災保険のことなら、**宅建ファミリー共済**にお任せください！

提携金融機関より …12

浜松いわた信用金庫

Topics …13

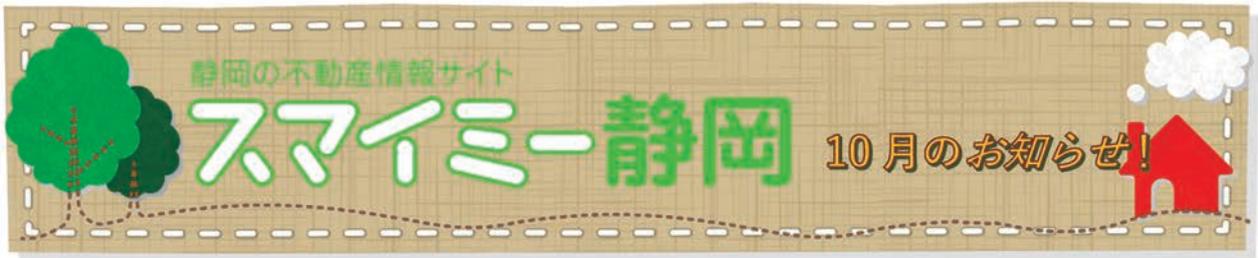
風水害への備え **火災保険**の補償内容の確認を 他

ゼロから分かるサイバー攻撃(4)完 …22

⑨VPN ⑩対策と相談窓口

Vol.470

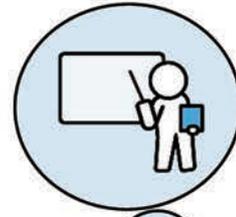
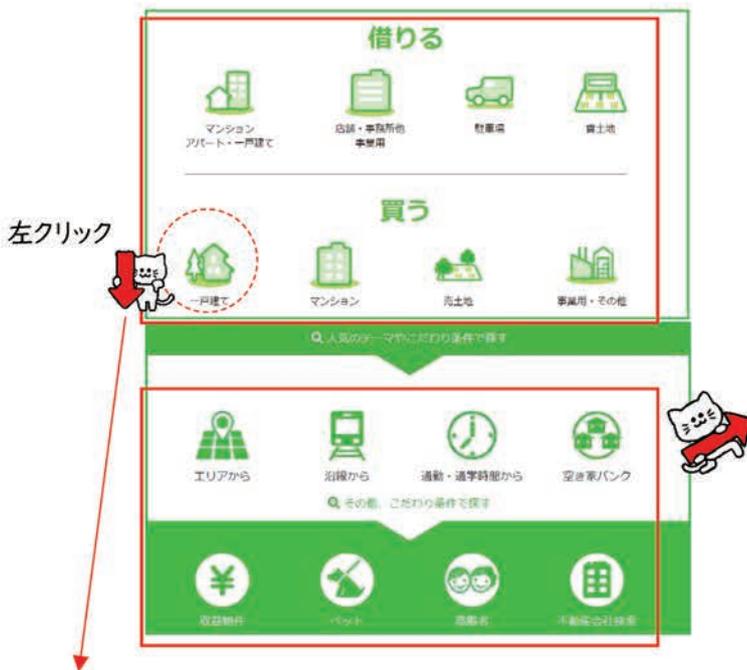




第6回パソコン講座

スマイミー静岡での基本的な物件検索の方法

上段の8つのアイコンの中から、目当ての物件種目を一つ選択します。



名前が決まりました!



よろしくお願いします

沿線から検索したい方や、収益物件、ペット可物件など、条件が決まっている人は、下段のアイコンから検索を始めると効率的です。



(例) 通勤・通学時間から探す場合、駅からの所要時間で絞り込めます。

種目を選んだ後は、市区町で絞り込むのが基本です。対象市区町村の左のマスをチェックします。(複数チェックも可能です)



対象物件の数が表示されますので、絞り込むごとに変化します。

「検索結果を見る」を左クリックすると、対象物件が一覧表示されます。





市区町を選択した後に、「詳細地域」を左クリックすると、字名を選択することができます。

物件の築年数や面積、設備等で更に絞り込む場合は、「条件指定」を左クリックします。

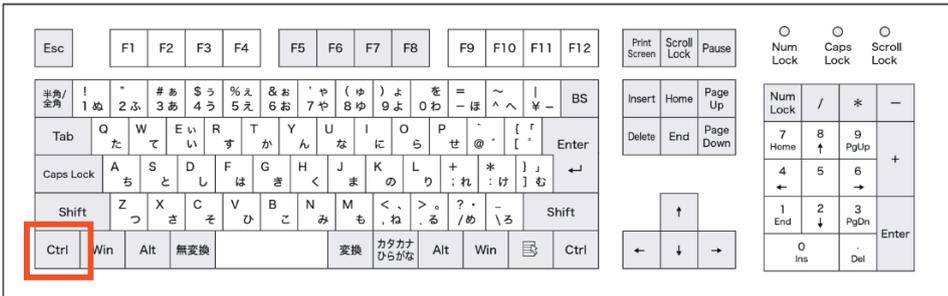


新着物件で絞り込むことができます。

キーワード検索は意外と便利！
例えば、『家庭菜園』とか『温泉』とかを入力して、物件を絞り込む事ができます。



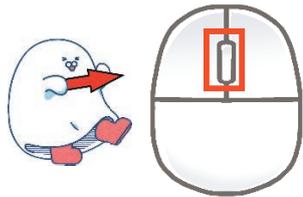
パソコンの画面を簡単に拡大(縮小)する方法



インターネット、ワード、エクセル、PDF等、おおよそのソフトで拡大縮小できます。文字が小さくて見にくい時などに便利な機能です！



キーボードの【Ctrl】を押しながら、マウスの真ん中のホイールを上に戻すと、画面を拡大。下に回すと画面を縮小します。



スマイミー静岡のログイン方法や、物件登録方法につきましては、お気軽にスマイミーヘルプデスクにお問い合わせください。TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00



購入目的に支障がないとして、買主が求めた建売住宅の敷地の 瑕疵に基づく損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：R02.7.22）

事案の概要

平成29年12月、買主X（原告）は建売業者Y（被告）から、建売住宅を2075万円（税込）で買い受けた。

売買契約の特約事項として「土地に関して建物を支える事に適している事を確認していますが、植栽・農園等には適さない場合があります。また、土中には自然石を含んでおり、土の入れ替え等が必要な場合は買主負担となります」との定めがあった。なお、土地の地目はもともと山林であったが、平成27年7月、宅地に変更されていた。

物件購入後買主は、土地の庭部分からコンクリート片が検出されることに疑念を抱き、平成30年12月に調査を行い、任意の3カ所を深さ45cm～60cm掘削したところ、コンクリート片、陶器片、瓦礫等が発見されたことから、Xは、Yの瑕疵担保責任、または、不法行為責任に基づき、Yに687万円余（購入価格と、Xが廃棄物除去費用を前提として算定した市場価格の差額と弁護士費用の合計）を求めた。

Yは、①Xの行った調査は、Yの立会なしに実施され、信用性が乏しい上、調査に使用されたふるいは、1.5cm四方の極めて細かいメッシュのもので、自然石も渡し取られてしまっている。Xの調査でも、人工物はごく少量で、宅地としての利用に全く影響はない。②特約として、本件土地の土中に自然石が含まれる事は盛り込まれており、また、特約上、庭部分の利用方法について、植栽、農園等には適さない場合があるという一定の制限が課せられている事は当然の前提となっており、土の入れ替えが必要な場合にはXの負担となる事も明記されており、瑕疵に該当しないとして、Xの請求を拒否。Yの拒否を受け、Xは提訴した。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て棄却した。

(1) (隠れた瑕疵の有無)

本件土地は宅地として売買されたものであるが、本件建物が現に建築されており、本件建物の敷地として使用する事に支障があるとの主張もない事から、建物敷地としての利用に支障があるとは認められない。

特約には、本件土地は植栽・農園等に適さない場合があるとされ、また、土の入れ替えが必要な場合には、買主の負担とされていることから、本件土地は、売買

契約当時の状況のまま植栽や農園等に利用されることは予定されていなかったといえる。

また地中に廃棄物があったとしても、売買の目的に従って利用する事ができるのであれば、当該土地に瑕疵があるとはいえないと解される所、本件土地は建物の敷地として利用する事が可能であり、植栽や農園等としてそのまま利用する事は予定されていなかった事からすれば、廃棄物があったとしても、宅地として利用ができないものとは認められない。

特約上、自然石の存在についてのみ指摘があり、廃棄物の存在については指摘がないが、もともと植栽や農園等としてそのまま利用することが予定されていない土地であった以上、廃棄物の存在によって、売買の目的を達することができないとはいえない。

したがって、本件土地に廃棄物が埋没していたことが瑕疵に該当するとは認められない。

(2) (Yの注意義務違反の有無)

土地の売買において、土地が使用されていた状況等から、危険物等の存在が疑われるなど土地の利用に支障があることが想定される事情がある場合は別として、一般的に地中の埋設物の調査義務があるとは認められない。

本件土地はもともと山林であり、平成27年頃に、周辺の土地とともに宅地造成された土地であると推認され、そのような来歴の土地について、土中に埋設物が存在することを想定すべきであるとはいえない。

本件建物は、木造2階建の一般住宅であり、基礎は直接基礎であると認められ、建築に当たって本件土地の掘削の必要はほとんどなかったものと推認されることから、Yが、本件建物の建築にあたり、本件土地を掘削して廃棄物が埋まっていることを知っていたとも認められない。

そうすると、Yにおいて、本件売買にあたり、本件土地に廃棄物等が埋められていないかを調査すべき義務があるということはできず、また、本件土地の土中に廃棄物が存在することを知っていたとも認められないから、Yに廃棄物の撤去義務や廃棄物の告知義務があったとは認められない。

以上によれば、Xの請求は理由がない。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



借地借家法 38 条 2 項の事前説明は、媒介業者の重要事項説明にて 行っているとした貸主の主張が否定された事例（東京地判：R02.3.18）

事案の概要

平成 25 年 2 月 21 日、貸主 X（原告・法人）と借主 Y（被告・法人）は、事務所ビルの一室（本件建物）につき、賃貸借期間を平成 25 年 3 月 13 日～平成 30 年 3 月 12 日とする、定期建物賃貸借契約（本件契約）を締結した。

本件契約に際し、媒介を行った A（宅建業者）は Y に対して「賃貸借の種類：定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。（借地借家法第 38 条）」（本件重説記載）と記載した重要事項説明書の交付・説明を行ったが、X より Y への、賃貸借は契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨（本件特約）の、借地借家法 38 条 2 項所定の書面（事前説明書）の交付・説明（事前説明）はなかった。

平成 29 年 9 月、X が Y に、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Y は「事前説明がなかったことから、本件契約は法律上、定期建物賃貸借契約でなく通常の賃貸借契約と見做されるとの見解を、複数の法律事務所から受けた。」として、本件契約の終了を拒否した。

当初 X は、事前説明に瑕疵があったとして、円満解決による契約の終了を Y に申し入れたが、重要事項説明書が事前説明書を兼ねる事が可能である旨の平成 30 年 2 月 28 日付国土交通省通知の発出を知り、「Y への事前説明は、X が委任した A が本件重説記載にて行っているから特約は有効」として、改めて Y に退去を求めた。しかし Y に拒否された事から、本件契約の終了及び建物の明渡しを求める訴訟を提起した。

Y は、「Y に対して、貸主が行う事前説明を宅建業者が行う場合に必要で、X から A へ代理権が授与されていること、A の重要事項説明が事前説明書を兼ねることの明示や説明はなかった。国土交通省通知の発出までは、重要事項説明書が事前説明書を兼ねることができないとの見解が一般的であった。」などとして、本件特約は無効と主張した。

判決の要旨

裁判所は、貸主 X の請求を棄却した。

（1）契約の更新がない旨を定める建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建

物の賃借人に対し、その建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法 38 条 2 項）。建物の賃貸人がその説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効となる（同条 3 項）。

（2）事前説明は、建物の賃貸人に課せられた義務であり、宅地建物取引業者がなすべき重要事項説明をもって当然に代替されるものではない。

そして、本件において、X は A に対し、媒介を依頼したが、X と A との間で事前説明の代行までその準委任事務に含めていたことを示す客観的証拠資料は見当たらない。事前説明と重要事項説明の主体及び法令上の根拠の別を前提としつつも、事前説明の代行が取引慣行として媒介事務に含まれている事又は X と A との間では含まれていた事を認めるに足る証拠もない。

また、本件重要事項説明書をも、X がなすべき事前説明が A の代行により行われたことは何ら記載されていない。本件重要事項説明の際、Y において X からの事前説明も受けていることを認識していたことを示す客観的証拠資料は見当たらない。

X は A に対して「包括的な代理権」を授与したと主張するが、客観的裏付けもないので、採用できない。

（3）以上によれば、そもそも X が説明主体となっていた事を認める証拠はなく、本件賃貸借契約において、契約の更新がないとする旨の定めは無効であり、X の請求にはいずれも理由がないからこれを棄却する。

ま と め

借地借家法 38 条 2 項は、契約更新に関する紛争を未然に防止する趣旨であり、事前説明書は、借主が「賃貸借契約に更新はなく、期間の満了により終了する」と認識しているかどうかにかかわらず、契約書と別個独立の書面である事が必要とされている。

よって実務上、定期借家契約の媒介をする際は、貸主から、借地借家法 38 条 2 項の事前説明に対する「委任状」を徴求した上で、「契約書」・「重要事項説明書」とは別に、「事前説明書（定期建物賃貸借契約の説明書）」を借主に説明の上、徴求する必要がある。

※書式は全て【全宅連ハトサポ】にあります。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

〈国交省〉マンション改築の要件緩和(年内予定)

■国土交通省は、古くなったマンションの建て替え促進策を導入する。建物の階数を増やせる特例を受けやすくし、管理組合が増床分を販売できるようにすることで住民の合意を促したい考えだ。(読売新聞2021.7.14)

国交省、老朽マンション急増を懸念

●マンションの建て替えに際し、階数を増やせるよう容積率を緩和する特例は、2014年に改正された「マンション建て替え円滑化法」で設けられた。対象は、1981年以前の旧耐震基準で建設された「耐震強度不足」の物件。国交省によると、2020年末時点で、全国の分譲マンション675万戸のうち旧耐震物件は15%の103万戸。2040年には404万戸が一般に「老朽」とされる築40年以上に該当するが、今後老朽化するのはいずれも新耐震物件であり現行ルールでは特例が受けられない。

マンション改築要件を緩和

■国交省は年内に関係する省令や告示を改正し、「外壁の劣化」「防火体制の不足」「配管設備の劣化」「バリアフリー未対応」の4要件を新たに加え、いずれか1つに該当すれば容積率を緩和する特例を受けられるようにする。各要件のうち、「外壁の劣化」は、ひび割れや剥がれが一定以上あることを、「防火体制の不足」は、非常用出入口の未設置などを指す。「配管設備の劣化」は天井裏の配水管で2か所以上の漏水、「バリアフリー未対応」は3階建て以上の物件でエレベーターがない他、各戸玄関の幅が75cm未満などが該当する。これらはいずれも、建物の規模に応じ1級建築士などの資格者が調査、判断する。

●特例が適用されるメリットは大きい。どれだけ増床できるかはマ

ンションの立地によるが、国交省によると、過去の実績ベースでは2～3割程度が認められてきた。10階建ての老朽マンションを、12、13階建てに建て替

えることができるイメージだ。増えた分は、マンションの管理組合が不動産会社などに売却し、建て替え資金に充てることが想定されている。国交省は、手元資金が十分ではない管理組合でも、建て替えを決断しやすくなると見込む。住民は引き続き、建て替え後のマンションに住んだり、他人に賃貸できる。

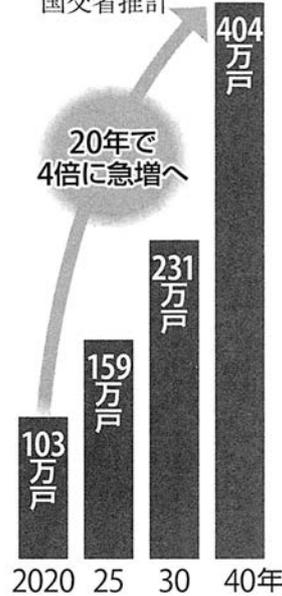
●マンションの建て替えには、区分所有者の8割以上の賛同が必要。費用負担がネックとなって必要数の賛同が得られず、建て替え計画案が否決されたケースは全国で後を絶たない。放置されたままでは、壁面の崩落などの事故、住環境の悪化を招く事態が懸念される。

◆国交省は省令・告示の改正にあたり、住民による建て替え以外の選択肢として、管理組合がマンションを丸ごと不動産会社に売却し、所有者に資金を分配するケースも想定している。

過去の対策は効果上がらず

◆国交省は新たな施策により「マンションの新陳代謝」を進めたい考えだが、実際の動きは鈍い。マンションの建て替えは全国で年間10件前後に過ぎず、実現したのは20年4月時点で計254件にとどまる。丸ごと売却も同様で、手続き中も含めて24件しかない。今回改正がどれだけ効果があるかは未知数だ。

◆築40年以上の老朽マンションは今後急増が見込まれる
国交省推計



◆国交省は老朽マンションの建て替えを促す

耐震不足	1981年以前の旧耐震基準で建設
→ 建て替え時に増床可能	
外壁の劣化	ひび割れ、浮き、はがれが一定以上ある
防火体制の不足	非常用出入口がない
配管設備の劣化	天井裏の排水管の2か所以上で漏水
バリアフリー未対応	3階建て以上でエレベーターがない
→ 今後、建て替え時に増床可能に	

相続した空き家に費やした維持費は 年間20万円

■親が亡くなり、実家が空き家になるケースが増えている。空き家は維持・管理に一定の費用が必要になる。固定資産税、水道光熱費、火災保険料、庭木剪定除草費、放置して特定空き家に指定されればさらに大きな税負担が。(日本経済新聞2021.7.24)

空き家の維持管理に 年20万円

●「維持費が年間20万円もかかるとは・・・」。

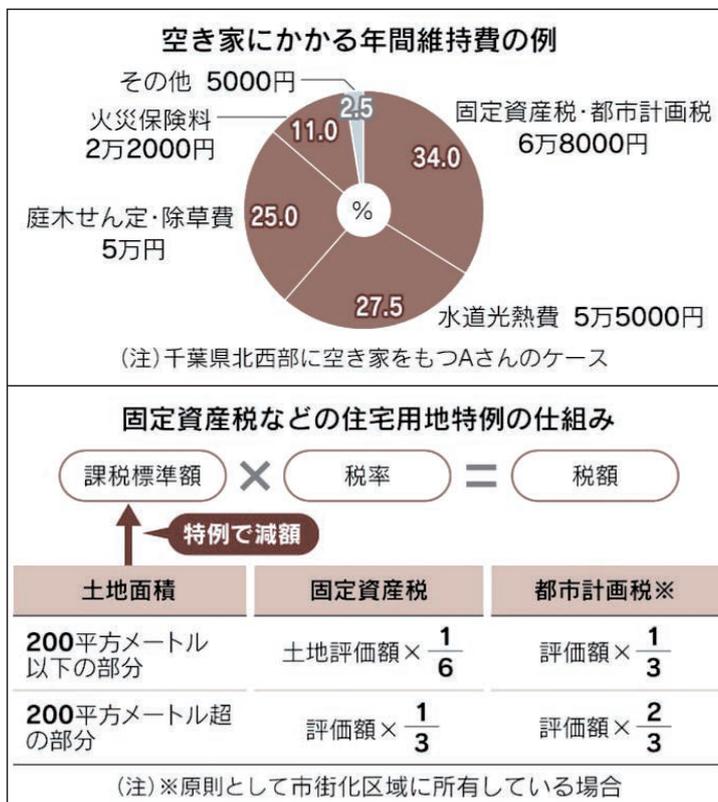
東京都の男性会社員Aさん(60)はため息をつく。千葉県北西部で1人暮らしだった母が昨年亡くなり、実家を相続した。Aさんは都内に持ち家があり、相続した家は現在空き家になっている。周囲は住宅地だが、最寄り駅まで歩いて30分程度かかるため簡単には売れそうもない。数年間は持ち続けようと維持費を計算したところ、思わぬ金額になった(右上グラフ)。空き家でも維持管理には一定の費用が必要になる。土地や建物などを所有するとかかる固定資産税、掃除など定期的な手入れをする際に必要な水道光熱費、万一の火事に備える火災保険料といった費用が発生する。戸建てで見積もっておきたいのが、庭木の剪定や除草の費用。放置して庭が荒れると

近所からの苦情の因になる。自然災害や経年劣化で壁や屋根が壊れれば、臨時の修繕費も加わる。

◆これら費用のうち特に注意したいのは、固定資産税と都市計画税だ。費用に占める割合が大きい上、空き家の管理を怠って「特定空き家」に指定されると、住宅用地に適用される税軽減の特例の対象から外れる可能性がある。固定資産税や都市計画税の税額は、税計算の基になる課税標準額に税率をかけて算出する。家屋は経年劣化を考慮した建物の評価額がそのまま課税標準額になる。一方、住宅用地は公示価格の約7割をメドに決める評価額を引き下げる特例がある。具体的には、土地の200㎡以下の部分について固定資産税では1/6に、都市計画税では1/3になる(右中表)。

「勧告」処分受ければ 税負担が4倍に

■市区町が空き家を調査し、倒壊など保安上危険だったり、衛生上著しく有害なものを「特定空き



家」に指定する。所有者は、家屋の修繕や取り壊し・撤去などを求められる「助言・指導」を受ける。これに従わないと「勧告」に進む。勧告を受けても必要な対応をしなければ、税軽減の特例が適用外になり、税負担が大幅に増える。例えば冒頭のAさんは、特例を受けているため、固定資産税と都市計画税の負担は計約68,000円で済んでいる。しかし、特例から外れると、税負担は計約25万円と4倍弱になる計算だ。さらに、要請を拒み続けると、50万円以下の過料を科す「命令」、市区町が家屋等を強制撤去する「行政代執行」もある。解体費用は所有者の負担となる。国土交通省によると、特定空き家の指定を受けたのは19年度までの5年間で19,029件。このうち税の特例が受けられない勧告処分を受けたのは1,351件と一部に止まるが楽観は禁物。相続した空き家の管理を怠ると、誰でも勧告の対象となる可能性がある。

擁壁設置により土砂災害特別警戒区域を解除、竣工

■土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定された土地において擁壁工事を実施したことが評価され、行政(横浜市)からレッドゾーン指定の解除を受け、マンションを竣工させた全国的にも希有なケースを紹介する。(住宅新報2021.7.27)

保有土地がレッドゾーンに指定される

●投資用マンション事業を手掛けるニッテイホールディングス(東京都新宿区)および同社グループは7月、投資用物件(セリユクス横浜大岡)(神奈川県横浜市、全43戸=写真右)を竣工した。

同物件は、横浜市営地下鉄光明寺駅から徒歩7分で、関内駅など横浜中心エリアへのアクセス利便性と都市郊外の住環境を兼ね備えた好立地。しかし周辺エリアは起伏が多く、敷地が崖地に面しているため、災害リスクが想定されていた。ニッテイグループが当該土地を取得したのは2007年。リーマンショックの影響もあり、活用事業が具体化せず保有を続けていたところ、16年に当該土地が土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定され、規制によりマンション建設が極めて困難となった。しかし同グループは、その後も事業化の方法を模索。19年7月頃から、崖地補強によるレッドゾーン解除とマンション建設を目指して行政との折衝を繰り返した。そうした中、同年に発生した台風により当該土地に隣接する崖が崩れたため、即座に防災工事に着手し約5か月をかけて高さ14.5mの擁壁を建設。その約6か月後にレッドゾーン指定解除が認められ、今回の物件が実現した。

擁壁設置でレッドゾーン解除が実現

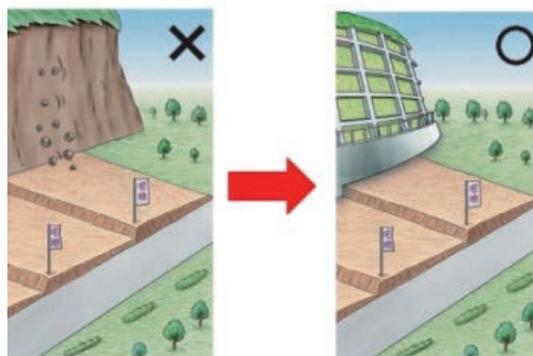
●危険な崖地に擁壁工事を施し、政・官・民の連携と協力の下にマンション開発を実現した希少な例だが、その道のりは険しかった。プロジェクトの本格始動から約2年、特に擁壁工事完了からレッドゾーン解除までに半年を要しており、資金繰りの面でも民間企業が容易に検討できる事業計画ではない。しかし、ニッテイHDの佐々木啓常務は「当プロジェクトをモデルケースとして、行政手続きが大きく変わる見込み」と語り、「同じパターンの事業を今後も検討していきたい」と展望を話す。



▲建物外観。写真左側が施工された高さ14.5mの擁壁

またその動機の1つとして、「地域への貢献」を挙げる。同物件は地域の生活道路に隣接しており、平日の日中にも少なくない数の住民がこの道路を行き来していた。実際に崖崩れが起きている土地ということもあり、地域住民から災害への不安の声は多かったという。佐々木常務は「近隣住民の安全確保と共に、若い住民の増加につながる住宅の提供を通じて地域の発展に貢献できた実感もあり、感慨深いプロジェクトだった」と振り返る。

◆建物は鉄筋コンクリート造・4階建て。間取りは1K~1DKで、専有面積は約21~25㎡。隣接する崖地に施した高さ約14.5mの擁壁工事により、事業コストは建物のみと比べ約2割増加した。竣工に先んじて販売を開始しており、「売れ行きは好調」(佐々木常務)。加えて、横浜中心エリアへの勤務者を中心に賃貸の入居希望者が多く、高い人気を博しているという。



《国土交通省》全国の土地・建物に官民共通ID

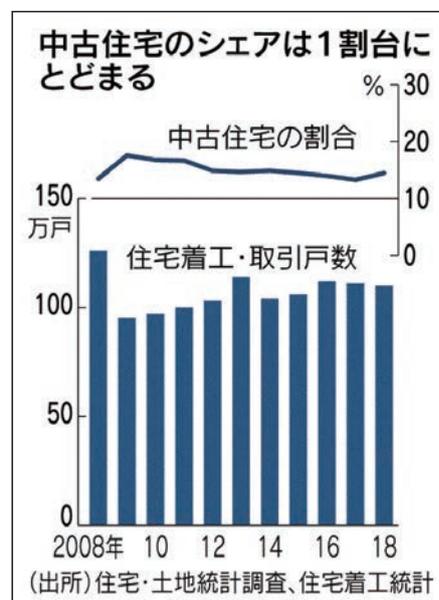
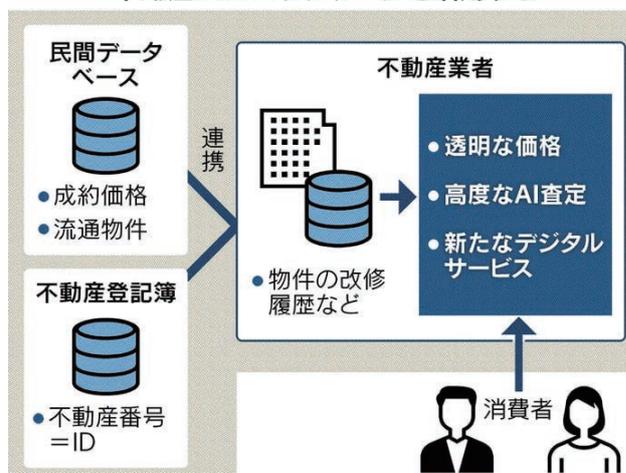
■国土交通省は全国の土地建物の情報を共通IDで一元的に把握できる仕組みをつくる。IDは不動産登記簿にある13ケタの番号の活用を想定する。不動産業界のビッグデータ「レイズ」に加え、各事業者が持つ不動産の改修履歴など独自の情報と、法務局が管理する不動産登記簿を連携させる。対象は全国で2億件超。宅建業者には物件の新規登録やデータ更新の際にIDを反映するよう求める。導入には事業者ごとのシステム改修が必要になる見込みだ。登録項目などの詳細は検討会で議論する。

中古住宅の取引を活性化させる狙い

◆日本は中古物件の取引が少ない。背景には消費者の不安がある。海外では米国の一部の州で事業者が共通IDを活用した不動産データ基盤を整備。英国は公的機関がデータを共有する仕組みがある。各国で取引制度や商慣行が異なるが、データ活用の充実が課題だ。住宅販売に占める中古の割合は米欧が7～8割なのに対し、日本は1割台。政府は中古住宅利活用を促してきたが近年はほぼ横ばいだ。今後の人口減少の加速をにらめば、空き家対策の観点からも良質な中古住宅が流通しやすい環境の整備が重要視される。

●データ連携が進めば、事業者は消費者のニーズに応じた様々な情報を網羅的に集めやすくなる。データ量が増え、分析も容易になるため、コンピューターが迅速に資産価格を見積もる「AI査定」などの精度も高まる。消費者がスマホ1つで必要な情報にアクセスできるような新サービスの普及を後押しする。(日本経済新聞2021.6.22)

不動産IDでビッグデータを活用する



松崎町で「那賀川水門」の建設計画が復活

議論を重ね、住民の理解を得る

●2011年の東日本大震災を機に県は13年から津波遡上対策が必要な約90か所の河川を対象に堤防のかさ上げや水門の整備を計画している。地元の理解を得られず、水門の整備が20年にわたり進展しなかった松崎町では、行政と住民が議論を重ねたことで整備計画が前進し始めている。同町では1998年に松崎港付近的那賀川河口に水門の建設計画が持ち上がったが、自然破壊や景観悪化を懸念した地元住民の反対に遭い、計画は長らく止まったまま。東日本大震災を契機とした防災意識の高ま

りを受け、議論が再燃した。2019年には町が事務局となり、建設反対者や地元区長らと交えた協議会が発足。地元への丁寧な説明と議論を続けたことで、地元観光業に配慮した津波対策施設の必要性を盛り込んだ「町津波防災地域づくり推進計画」の策定につながった。水門整備を進める県下土木事務所の担当者は、計画が進まなかった理由として「以前は地元に対する県の説明が不十分だった」と振り返った上で、「反省を生かして協議会では住民の一定の理解を得られたことが、計画が進展した要因」と強調する。(静岡新聞2021.6.13)



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

代理店募集のご案内

宅建ファミリー共済とは



- 宅建協会会員の業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年4月に営業を開始し、現在では全国8,150店を超える代理店(2019年3月現在)と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として会員の業務支援に努めてまいります。



会員様にご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

宅建ファミリー共済だけ!

- ① 「ハトマーク」がついた保険
- ② 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- ③ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員



人と住まいをつなぎます。

簡単

事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は『FAX』または『パソコン』からお選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証を**その場で発券**できます。



便利

事務に関するお問い合わせは、**365日【平日・土日・祝日】9時～20時までオペレーターが対応**します。

販売にあたってノルマはありません。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

(家財補償・借家人賠償・個人賠償)

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険

新ハトマーク補償

- 不測かつ突発的な事故による窓ガラス(熱割れ)・洗面台・便器・浴槽の修理費用を補償



- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用を補償

(1事故につき)
30万円限度



- 孤独死事故の保険金の請求は**住宅の大家さん**からできます!

新住宅用賃貸総合補償保険(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)

新ハトマーク補償ワイド

上記**新ハトマーク補償**の補償内容に加えて

- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用の**限度額引き上げ**
(1事故につき**50万円**限度)

- 入居者の死亡による**遺品整理費用**を補償
(1事故につき**50万円**限度)



こども注目!

遺品整理費用については
病院など住宅外でお亡くなりになった場合でも補償します

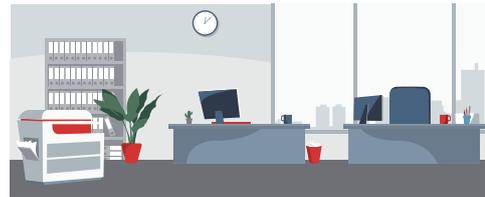


事業用

新事業用賃貸総合補償保険

新ハトマークテナント補償

- 設備・備品等を補償、保険金は**再調達価額**でのお支払い
- **小規模の事務所・店舗**にあったプランを設定、よりお客様にあわせた提案が可能になります



すべてのプランが
24時間ホームサポートサービスつき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス



水まわりサービス 給排水管・トイレOK



※チラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問合せください。

詳しい資料のご請求は
Web、FAX
または**お電話**で!

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済



FAXの場合はFAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

お電話の場合は、下記(宅建ファミリー共済 営業部/平日9時~17時受付)までご連絡ください。

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

FAX用記入欄	フリガナ	フリガナ	電話	()
	貴社名	ご担当者名	FAX	()
	〒 () - ()		損害保険代理店を している	<input type="radio"/> はい
	送付先住所		少額短期保険代理店を している	<input type="radio"/> 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

あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて

最大24カ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)

✓ 自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障

✓ ご融資金利に
上乘せなし

✓ 「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「えん
てつポイント」または「杏林堂ポイント」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定のカードローンをご用意!

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



7 土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。

夢おいプラザ浜松・磐田は土日も休まず営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-463-1164

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00(但し、当金庫休業日は除きます)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00(但し、当金庫休業日は除きます)



浜松いわた信用金庫

風水害への備え 火災保険の補償内容の確認を

■台風や集中豪雨は広範囲に被害をもたらし、生活再建には重い経済的な負担が伴う。台風シーズンを迎えた今、保険や公的支援など、風水害リスクへの備えをお金の面から点検しておきたい。ファイナンシャルプランナーの清水香さん（独立系FPでつくる「生活設計塾クルー」取締役）に聞いた。（読売新聞2021.8.11）

風水害被害への公的支援制度には

●自然災害の被災者への公的支援の柱として、「被災者生活再建支援制度」がある。住宅の被害程度や再建の方法に応じて最大300万円が支給される。独自の支援制度を設けている自治体も多い。ただ、ファイナンシャルプランナーの清水香さんは「公的支援だけで生活再建を図るのは多くの場合、困難」と話す。内閣府によると、東日本大震災で全壊した住宅の新築費用は平均約2,500万円。一方、義援金を含めた公的支援金は平均約400万円にとどまった。被災者の生活再建は「日頃の蓄えに余裕がないと大変」（清水さん）なのは明白だ。住宅ローン返済中に住宅を失った場合は、新居のローンとの「二重負担」がのしかかる。年金生活者も生活再建の資金を確保するのは難しい。清水さんは「火災保険は火災だけでなく、自然災害による損害も補償の対象となる。暮らしを守る危機管理策として欠かせない」とアドバイスする。

「火災保険」で自然災害に備える

◆火災保険に加入したり、見直したりする時には、補償内容をしっかり確認したい。住宅などの修理・再建の他、壊れた住宅の後片付けなどの費用を一定程度補償する商品もある。どんな災害に補償をつけるかも注意したい。台風による被害の中でも、床上浸水や土石流などによる住宅や家財の損壊には「水災補償」、暴風で屋根が飛ばされるといった被害には「風災補償」が備えになる。気をつけたいのは水災補償の要件だ。①住宅などの価額に対する損害割合30%以上、②床上浸水、③地盤面から45cm超の浸水—のいずれかに該当しないと保険金が支払われない。山間部などでは崖崩れで1部屋だけが壊れた場合、補償されるか微妙なケースもありそうだ。

（表1）木造住宅が台風で浸水、被災世帯への支援金は？

	全壊	大規模半壊	中規模半壊	半壊	一部損壊
浸水の程度	床上1.8m以上	床上1m～1.8m未満	床上0.5m～1m未満	床上0.5m未満	床下浸水
基礎支援金	100万円	50万円	なし		
加算支援金	50万～200万円		25万～100万円	なし	

※被災者生活再建支援制度の支援金。加算支援金は住宅の再建方法によって金額が異なる。1人世帯への支援金は各4分の3。清水さんの資料を加工

（表2）保険でカバーできる主な台風災害の事例

	建物	家財	車	備考
火災保険	風災補償 強風で屋根が飛んだ	強風で窓が割れ、家具がダメに		竜巻や突風による風災、ひょう災、大雪や雪崩など雪災も対象
	水災補償 大雨や高潮で家が水浸しに 洪水で住宅が流された 住宅が土砂崩れで壊れた	大雨で床上浸水となり家具が水浸しに		損害割合30%以上、床上浸水、地盤面から45cm超の浸水のいずれかの場合が保険金の支払い要件
車両保険			乗用車が水没	

※清水香さんへの取材などをもとに作成。保険会社によって自己負担額を設けるなど契約内容に違いがある

●火災保険は「建物」と「家財」、それぞれ別々に契約する。清水さんは建物と家財ともに入るのが望ましいとし、「家財を買いそろえると何百万円もかかる。住宅は修復しても家財がないと元の生活には戻れない」と強調する。水災補償をつけると

保険料は、条件にもよるが戸建て住宅で年数千円高くなるという。風災補償は火災保険の基本メニューに含まれていることが多い。一方、水災補償は加入者が契約するかどうかが選択するのが一般的。水災補償をつけているのは7割にとどまる。

「水災補償が必要なのにつけていないこともある。ハザードマップで自宅の水害リスクなどを確認し、リスクがあれば水災補償を必ずつけたい」と清水さん。国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」や市区町村のホームページで確認しておこう。

それでも損害をカバーできない時

◆保険金で損害を十分にカバーできなかった場合、税務署に確定申告して所得税の負担を軽くできる。

やり方は2つある。1つは雑損控除。住宅や家財の損失などから保険金で穴埋めできた金額を除いた一部を、所得から差し引いて課税所得を減らす。その分、税額が少なくなる仕組みだ。住民税も自動的に減免される。被害が甚大で控除額が所得を上回った場合、3年間繰り越して各年分から差し引ける。もう1つは、災害減免法の適用だ。住宅などの損失が時価の2分の1以上だと、所得に応じて所得税を25～100%減免できる。ただし、翌年には繰り越せず、所得が1,000万円を超える人は対象外だ。住民税の減免は別に市区町村に申告する。清水さんは「税務署に相談するなどして、どちらか有利なやり方を選べばよい」とアドバイスする。

住宅用火災警報器設置義務化から10年、交換時期に

●住宅用火災警報器の設置が2011年に完全義務化されてから10年。総務省消防庁によると交換の目安は10年で、経年劣化などで作動しない恐れもあるという。(読売新聞2021.8.17)

火災警報器は定期点検と交換が大切

■横浜市会社員(47)は7月、木造2階建ての自宅の火災報知器を交換した。義務化に伴って寝室や台所など計4か所に設置してから約10年。電池交換はしてきたが、「安全のため」と一新した。煙などを感知して音声で警告する火災警報器は、04年の消防法改正で、新築では06年から、既存住宅でも11年6月までに寝室などへの設置が義務化された。消防庁によると、20年の設置率は82.6%。設置済み住宅での火災の死者数や損害額は未設置のほぼ半分だという。注意したいのは10年が目安とされる使用期間。日本火災報知機工業会の担当者は「10年も使えば部品の劣化に伴う故障の可能性も高まる」と話す。全国の消防が昨年実施した調査では、電池切れや故障が約2%確認されており、「定期点検と交換が大切」と呼びかける。

◆点検時は、正常に音が鳴るか確認する。音が鳴っても、設置後10年を過ぎていれば交換の目安。本体裏面などに記載されている製造年月も確認しよう。ほこりや油汚れは、火災を感知しにくくなる原因になるため、拭き取りたい。

消防が薦めるのは「連動型」警報器

●火災警報器はホームセンターや家電量販店などで販売されている(1個6,500円位)。消防が薦めるのは複数の警報器が無線でつながる「連動型」。火元の警報器だけが作動する「単独型」と異なり、家中の警報器が一斉に作動する。例えば、ホーチキの警報器には最大15台が連動するものも。聴覚障害者や高齢者向けに光の点滅で火災を知らせる機種もある。パナソニックの連動型機種は火元を音声で「台所」などと伝える。暗闇でも避難しやすいようLEDライトが点灯する機能も備える。同庁によると、連動型は近年増えてきたタイプで、10年以上前に設置された警報器の多くは単独型とみられる。同庁予防課の課長補佐、桑原崇宏さんは「義務化当時と比べて警報器の機能は大幅に向上した。世帯構成や部屋数に応じたものを選んでほしい」と呼びかけている。同庁は、点検や交換方法を紹介する動画「忘れていませんか? 火災から命を守る住宅用火災警報器の点検・交換」をサイト(<https://www.fdma.go.jp/mission/prevention/suisin/post-4.html>)で公開している。

AIによる個人の信用情報審査、普及はまだ先か

■人工知能(AI)を活用し、個人の信用力を独自評価する取り組みが本格的に動き出した。信用力を数値化した信用スコアが高ければローン金利が低くなるなど利用者に恩恵がある一方、算出方法が分かりにくく不透明と懸念する声も根強い。我が国で普及するのはまだ先になりそうだ。(静岡新聞2021.6.10)

信用スコア算出方法、透明性に懸念

●メルカリはこれまでは信用スコアを補完的に利用してきたが、4月の法律改正を受け、初めて本格的なAI審査を導入する。信用スコアとは、職業や学歴といった基本情報に加え、通販サイトの購買歴、会員制交流サイト(SNS)の利用状況など多様なデータをAIで解析し、点数で評価したもの。社会のデジタル化が進み、個人の行動データを集めやすい中国で取り組みが先行する。数億人の利用者を抱えるアリババグループの信用評価システム「芝麻信用」は高スコアなら融資の他、シェア自転車やホテル宿泊など多くのサービスで

優遇される。日本では2017年にみずほ銀行とソフトバンクがAIによる信用スコアを利用した個人向け融資サービス「J・スコア」を開始。NTTドコモやヤフー、LINEなど大手企業が追随した。ただ、各社の想定どおりに普及が進んだとは言い難い。プライバシー保護の観点から世論の批判が高まり、昨年8月にヤフーが撤退。LINEは「現在も開始時期は未定」という(右上一覧表)。

◆信用スコアの利用は、手軽で便利だが、どんなデータが収集されているか分からない、AIによる算出方法も不明瞭だ。一度評価が下がると抜け出しにくく、新たな社会的格差が生まれる恐れもある。また、複雑化したAIが誤作動するリスクを指摘する科学者も少なくない。

「ふじさん宅建クレジットスコア」の入居者信用情報 (以下文責：事務局)

宅建協会の会員業務支援組織である「宅建サポートセンター」が提携している「ふじさん宅建クレジットスコア」の“与信審査システム”を会員が利用できることになったのは画期的なことである。(有料＝信用情報照会料は1件2,200円)これにより、“仲介業者の個人的なカン”だけに頼って

日本での主な信用スコア活用事例

	◆メルカリ [割賦販売] フリマアプリの利用状況をAIが分析し後払いの与信枠を決定
	◆J.スコア [融資] 利用者の「性格」や「生活」をAIが分析し、金利や限度額を設定
	◆NTTドコモ [融資] 携帯料金の支払い履歴からスコアを算出し、金融機関に提供
	◆LINE [融資] 対話アプリの交友関係や決済履歴から「信用力」を独自に判定

きた従来の入居審査が大きく変わるだろう。

●「信用情報照会」の手順・・・

- ①信用情報を得たい会員は、「ふじさん宅建クレジットスコア (以下「クレジットスコア」)」に入会する。入会金、会費はなし。入会するとID、パスワード、専用WebのURLが発行される。
- ②入居者の信用情報の照会をする場合は、クレジットスコアの指定入居申込書に書き込み、本人確認書類と併せてFAXする。
- ③クレジットスコアは、入居申込書に記載された情報をもとに入居申込者の信用力の評価を行い、審査および滞納履歴、官報、図書新聞等の公開情報の照会を行う。
- ④会員は、信用評価等の結果をメール、FAX、または、会員専用Webページで確認することができる。
- ⑤なお、会員は、提供された信用情報そのものを安易に本人に開示してはならない。(ただし、本人が信用情報の開示をクレジットスコアに直接、求めた場合は、本人にかかる信用情報をクレジットスコアが本人にのみ開示することができることになっている)

〈論説〉所有者不明土地 解消まで“長期戦”必至

■所有者が不明な土地の解消に向けて、相続登記を義務化する改正不動産登記法などが今国会で成立した。2024年までに施行される予定だが、所有者が分かっていない土地は広大で、件数も膨大になるため、登記を促す取り組みは長期戦となりそうだ。個人の財産にかかわる新制度の円滑な運用には、国民への周知と理解、自治体の協力が欠かせない。(読売新聞2021.6.11)

全国の22%にあたる土地が所有者不明

●登記簿からはすぐに持ち主が分からない。持ち主の所在が不明で連絡がつかない。今や日本の土地の2割にあたる450万㌔が所有者不明で、面積は九州に匹敵する(右グラフ)。林地は3割近くが所有者不明だ。公共事業用地や東日本大震災のような災害時の復興用地の買収に手間取るだけでなく、土地の管理の不備で土砂の流出を起こすといった問題を生じる。土地だけでなく、空き家など建物所有者が不明な場合も多い。

◆所有者不明の土地が増える主な理由は、相続や住居変更などの際に登記申請が行われないことだ。国土交通省の調査では、相続登記の未了が2/3を占めた。背景には、人口減少によって地方を中心に身近に相続人がいないケースが少なくない上、バブル経済崩壊後の地価低迷で土地を相続するメリットが薄れていることがある。このため政府は、18年に総務・法務・国交相らによる関係閣僚会議を設置し対策を検討、今年4月、改正民法と改正不動産登記法、新法の相続土地国庫帰属法が全会一致で可決・成立した。

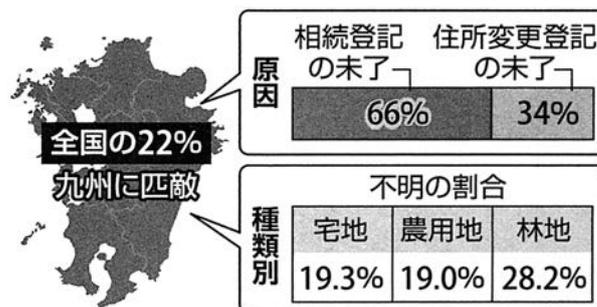
相続登記を義務化、怠れば過料10万円

●従来は任意だった登記の義務化は、確実な登記を相続人に促すのが狙い。実効性を担保するため、相続を知ってから3年以内の登記申請を怠った場合は10万円以下の過料を科す罰則を設けた。ただ、いきなり過料の対象となるわけではなく、法務局の登記官から催告されても、登記しない場合に限られる。相続人が数十人いるといった申請が難しい「正当な理由」がある場合も過料は科されない。法務省の担当者は「過料は、国民に相続登記が義務だと認識してもらうのが目的で、当初は厳しい適用を想定していない」と強調する。

●義務化という国民の新たな負担を軽減する措置

所有者不明の土地の現況

※2017年度、国土交通省調査



解体作業が行われた所有者の居場所が不明な空き家。壁は崩れ落ち、近隣住民からは「危ない」と苦情が上がっていた(2020年1月、東京都北区で)

も講じられる。遺産分割が終了していない段階でも、法定相続人であることを申し出る「相続人申告登記」を新設した。他の相続人の同意を得ずに1人でも申告できる。あくまで暫定的な登記だが、申請義務を果たしたとみなされる。登記簿の氏名や住所の変更漏れについては、登記官が市区町村の住民基本台帳を基にした住基ネットワークシステムに照会し、住所変更情報を定期的に取得する仕

みを導入する。本人の同意を得た上で職権で登記簿に反映させるため、頻繁に住所を変更する人などの手間が省ける。

「負動産」の国庫帰属を可能に

■登記義務化で並ぶ目玉となるのが、相続で取得した土地を手放し、国庫に帰属させることを認める制度の新設だ。利用価値が低い原野や山林は「負動産」とも呼ばれ、登記を避ける大きな要因となる。こうした土地は市町村に寄付を申し出ても受け付けられないケースがほとんどで、相続登記がされずに所有者不明となりやすい。このため、土壤汚染がない、権利関係に争いがないなど一定の要件を満たす土地については、相続人が10年分の管理費、数十万円を支払った上で、国庫に帰属させる制度も作った。土地を相続した後の管理費などの経済的な負担を軽減することで、登記を促す効果が期待できる。

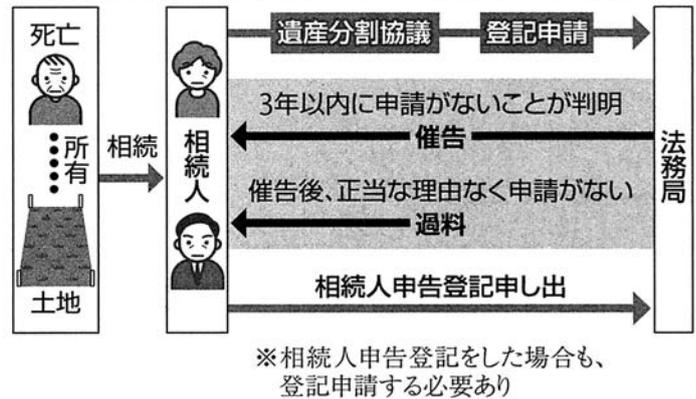
所有者不明土地解消へ 現実には難題山積

■今回の法改正は、所有者不明土地の発生防止に一定の効果が認められるが、問題の根本的な解決へのハードルは依然として高い。まず、相続登記は過去に遡って義務化される。だが、長年にわたり放置され、相続登記が行われていない土地も相当程度存在する。

◆法務省のサンプル調査(右グラフ)では、最後の登記から90年以上が経過した土地は、中小都市、中山間地域では7%に、70年以上は12%に上った。大都市でも70年以上が1.1%を占めた。

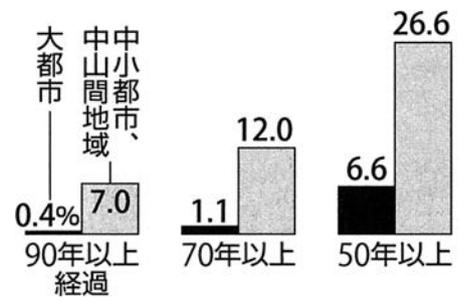
そもそも、法務局の登記官は相続人が登記申請する時にしか、義務違反の端緒をつかむことができない。相続登記を怠っている人の把握には限界がある。相続開始から長期間が経過した場合の遺産の分割を簡易化する仕組みも作られたが、息の長い取り組みとなりそう。新設された相続人申告登記も、権利者名義を確定する正式な登記を行うまでの「暫定的な登記」に過ぎないことを丁寧に周知する必要がある。日本司法書士会連合会の今川嘉典会長は「申告登記さえすれば良いといった風潮を蔓延らせては、所有者不明土地問題の解決につながらない」と指摘する。国庫帰属法の問題点は、「直ぐに不要な土地を放棄できるのでは」と

◆新たな相続登記のイメージ ※2024年までに施行



◆最後の登記からの経過年数

※2017年、法務省「相続登記未了土地調査」から



いう国民の期待と現実との間に溝があることだ。管理コストが過度にかかる土地を除外するため、厳しい要件が設けられており、承認されるのは希望者の一部にとどまる見通しだ。新制度では、帰属承認の申請をうけつける法務局が、その土地の情報を自治体に提供する仕組みも設けた。自治体が活用可能と判断すれば、寄付を受ける形などで取得することを想定している。この場合、相続人は管理費を払わずに済む。法務局と自治体の連携を密にし、土地の受け皿を増やすことは有益だ。いったん国庫に帰属した土地の活用策も検討してはどうか。こうした動きが進めば、制度が活性化されるだろう。

■土地は個人の財産であると同時に、国土を形成する公共物でもある。今後、高齢者の増加に伴って、相続の機会は増える。土地法制に詳しい荒井達也弁護士は、「不動産をどう次世代に引き継ぐのかを、家族や地域コミュニティで生前から話し合い、1人1人が責任ある行動を心がけることが大切だ」と話している。

サブスクリプション 定額住み放題サービスで仕事快調・生活を満喫

●東京都内の企業に勤める松田一朗さん(26)には、現在「家」がない。北海道から沖縄までリュック1つで移動しながらテレワークをこなす。職場に顔を出す機会は月に5日もないが、大きな不都合は感じない。勤務先の「ナイトレイ」(東京・渋谷)は位置情報解析サービスを手掛ける。観光や交通の課題を抱える自治体などに、人流データを使った解決策を提案するのが松田さんの仕事だ。ノートパソコンとタブレットがあれば働く場所を問わない。顧客の多くは関西や九州の自治体。新型コロナで会社がリモートワークを呼びかけると、「東京にいる意味はないな」と踏ん切りがついた。20年夏、住んでいた都内のシェアハウスを引き払った。代わりの住処が、定額住み放題サービス「ADdress(アドレス)」の家だ。月4万円で全国130か所以上ある家を利用でき、同じ家に1か月最大2週間滞在可能。水道光熱費は料金に含まれ、敷金ゼロ。航空会社と組んだ定額サービスで月3万円で指定された便を2往復使えるのも後押しした。

◆定住せず複数の場所を転々とする生活スタイルを「アドレスホッパー」と呼ぶ。地域間移動の「ホップ」は、松田さんの場合月4回ほどだ。例えば、2月の週末は関東から熊本空港に飛び、友人とサウナを満喫。佐賀県武雄市の家に滞在し、翌日は梅林で咲き誇る花を写真に収めた(下写真)。滞在先で地元の観光関係者や鉄道、航空会社の社員と

知り合ったり、役所などに飛び込み営業をかけることも。この生活で得たフットワークの軽さが仕事に生きる場面は少なくない。「今日はどこにいるの」。画面越しの営業も、取引先のこんな質問から始まるようになった。滋賀県で生まれ育ち、17年に就職を機に上京。憧れの大都市暮らしは新鮮だったが、前職の映像制作会社時代は出張続きで、家賃13万円の部屋に月の半分しか居ないこともあった。今の会社は毎日定時で勤務する息苦しさを感じていた。

●現在の住居・交通費は月10~15万円。東京時代より安い。住民票は実家に移し、貴重品は職場で保管する。ネット通販は殆ど使わなくなった。周囲の音が気になるオフィスから解放された効果か、残業時間は半減し、受注件数は伸びた。地元住民が務める各拠点の管理者「家守」との交流も楽しみ。武雄市では家守から、「あの店のラーメンは独特だけれど、5回通えば良さがわかる」と勧められた。他の滞在者とのネットワークも広がった。

■今の暮らしに不安がないわけではない。「洗濯機がなかなか空かない」といったストレスは日常茶飯事。利用が集中して予約がとれない時はホテル泊で出費が嵩む。万一コロナに感染しても療養できる自宅はない。それでも、同じ土地を繰り返して気付いたのは土地の人たちが魅力的で、思い出があるからまた来たくなるという循環だ。いつまで続けるかは分からない。でも今はこれがベスト。自分のようなアドレスホッパーが各地に集まり、地域を盛り上げていく。今日もホップする先を探している。

利用者は20~40代で会社員が過半数、

●ADdressの運営会社によると、会員数はこの1年で約5倍に増えた。20~40代が8割を占め、過半数が会社員。フリーランスが多かったコロナ以前から一変した。

同社の桜井里子取締役は「テレワークの加速で、家賃の高い都心に住み続ける必要がなくなったのが一因」とみる。「在宅勤務疲れ」を口にする会員も多いと言い、「他者との交流や家族との適度な距離感を求めている人が目立つ」と話す。(日本経済新聞2021.4.5)

友人と花見をする松田さん(左)。定住せず多くの地域で仕事をしながら生活を楽しむ(佐賀県武雄市)



中部横断自動車道が全線開通、物流・観光 便利に

■国土交通省などが整備を進めてきた中部横断自動車道の静岡－山梨間が8月29日、全線開通した。長年の課題だった「南北の大動脈」とも言える高速道路で、新東名高速道路、中央自動車道と直結する。交通の利便性が高まり、物流や広域観光などの追い風になりそうだ。(日本経済新聞2021.8.27)

静岡県内と山梨方面のアクセスが便利に

●中部横断道は新東名の新清水ジャンクション(JCT、静岡市清水区)から中央自動車道の双葉JCT(山梨県甲斐市)までの74.3kmをつなぐ高速道路で、国と中日本高速道路(NEXCO中日本)が整備を進めてきた。このうち、国が工事中だった下部温泉早川インターチェンジ(IC、山梨県身延町)↔南部IC(同県南部町)の13.2kmが8月29日に完成し全線開通した。国交省の整備区間の7割強はトンネルと橋梁が占め、3,000億円以上をかけて2006年から工事を段階的に進めてきた。

◆国交省甲府河川国道事務所によると、静岡市から甲府市内までの移動時間は、新東名の規制速度が時速120kmで、中部横断道を利用せず一般道を使うと2時間45分程度かかるが、全線開通後は約70分短縮される。また、中部横断道の規制速度を時速80kmと想定し、これまで開通させた中部横断道の一部区間と一般道を組み合わせて移動すると2時間弱かかるのが、全線開通により約20分短縮される。料金は、国の整備

区間は無料で、NEXCO中日本が運営する双葉スマートIC(甲斐市)↔六郷IC(山梨県市川三郷町)は普通車が900円、大型車は1370円。清水いはらIC(静岡市)↔富沢IC(山梨県南部町)間は普通車が770円、大型車が1170円で利用できる。

清水港活用や企業立地が活発に

■全線開通による物流効率化への期待は大きい。静岡県が地元の物流大手：鈴与は、「山梨県にとどまらず、長野県南部の松本や諏訪、東京の多摩地域などにも商圏が広がる」と歓迎する。清水港を活用した輸出も活性化する見通しだ。国交省は中部横断道の開通を見据え、17年度に同港を農水産物の輸出拠点に認定した。清水港内に山梨、長野方面などから搬送される農産物の鮮度を保つため、適温管理が可能なコンテナにつなぐ電源供給設備の開設に財政支援するなど、対応を進めてきた。山梨県によると、特産のブドウやモモの輸出は航



空便が中心だが、清水港を経由した加工品の輸出も期待できるという。横浜港への搬送時間よりも短く「船便の運賃次第で利用が増える可能性がある」(同県農政部)と見る。沿線には、企業の進出が相次ぐ。甲府河川国道事務所の集計では19年以降、山梨県南アルプス市や中央市、身延町、南部町の他、静岡市を含め約10の工場、物流センターが開設、計画されているという。大消費地の首都圏に近く、交通の利便性が高まればさらなる企業の拠点開設や雇用創出が進む見込みだ。

◆さらには、新型コロナウイルスの感染拡大が収束すれば広域観光にも追い風になる。直結する中央自動車道や新東名などと合わせ、富士山を囲む高速道路網が充実する。静岡県の観光振興課は、「一定期間、複数の高速道路を使い放題にし富士山周遊を促す取り組みなど、国や山梨県、高速道路会社と連携し企画して行きたい」と言う。

戸建て住宅の全館空調システムに注目集まる

■コロナ禍で在宅時間が増える中、戸建て住宅の全館空調システムが注目されている。風呂場などを含む室内の温度が一定で、夏も冬も過ごしやすい。断熱技術の進化で電気代も抑えられるようになってきた。(読売新聞2021.8.31)

「どの部屋も同じ温度」／全館空調

●東京都清瀬市の会社員、八ツ田和宏さん(32)は昨年秋、全館空調の木造2階建て住宅(延べ床面積120㎡)を新築した。屋根裏の機器からダクトを通じ、一定の温度の空気が各部屋に送り込まれている。「以前の家は、部屋によっては空気がこもっていた。今はどの部屋も同じ温度で快適」と話す。オール電化住宅だが、電気代は月1万円弱だという。施工したアキュラホーム(東京)によると、現在は2割の新築住宅に全館空調が導入され、今後も増加が見込まれているという。8月に発表した「超冷感 井戸のある家」は全館空調が標準装備だ。担当者は、「気候変動で春や秋の過ごしやすい季節が短くなる中、夏冬の過酷な時期を快適に過ごすためにお勧めしている」。導入する住宅が増えたことで施工業者も工事に慣れ、コストも下がっていると言う。

冬場のヒートショックも心配ない

◆積水化学工業(大阪)は、「快適エアリー」と名付けた全館空調の住宅を2013年から販売している。延べ面積120㎡程度の住宅の場合、導入費用は120万～130万円。同社の鈴木徹さんは「寒暖差で体調不良を引き起こすヒートショックの危険性が広く知られるようになり、温度差の少ない住宅が求め

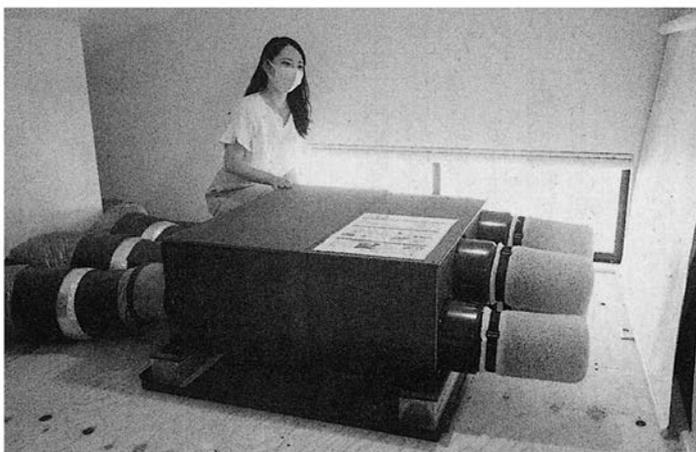
られている」と強調する。本年6月に発表した「快適エアリー」の新商品では、ウイルスの活動を抑制するフィルターを空調機器に取り付けている。昨年3月に同社の全館空調の2階建て鉄骨住宅を新築した大津市の公務員、西村圭史さん(35)は「冬にトイレに行くときも寒くない。エアコンが必要ないので部屋がすっきりしているのが気に入っている。遊びに来た妻の友人が『どこに空調があるの』と驚いたこともある」と話す。

断熱技術進化で電気代を抑える

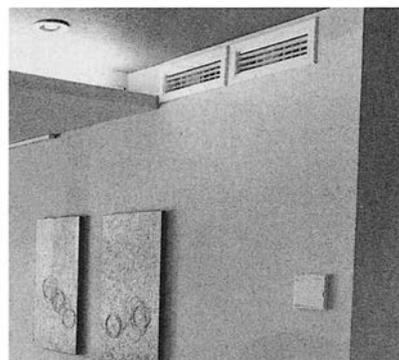
●東大准教授(建築環境工学)の前真之さんによると、日本ではバブル期に全館空調住宅が注目されたが、断熱性能が低かったため、電気代がかさみ、広まらなかったという。「現在は断熱材や太陽の熱を防ぐ技術など建物が進化し、電気代などのランニングコストが減って導入しやすくなっている」と指摘する。また、太陽光発電との相性が良く、夏場の冷房に必要な電気は太陽光発電で補える。注意したいのは、住み始めてから不満があっても対応が困難なこと。「全館空調は建物の一部であり、後から調整できることが少ない」。住宅に一定以上の断熱性能がないと、電気代がかさむ不満が出たり、住み心地が悪かったりする。「建てようとする住宅がどの程度の省エネ基準を満たしているのか

を事前に確認するなど、家の性能に注意してほしい」と前さんは話している。

全館空調の住宅に取り付けられる機器。左にあるダクトで家中に空気が送られる(埼玉県所沢市のアキュラホーム所沢展示場で)



上部にある給気口から快適な温度の空気が部屋に届く

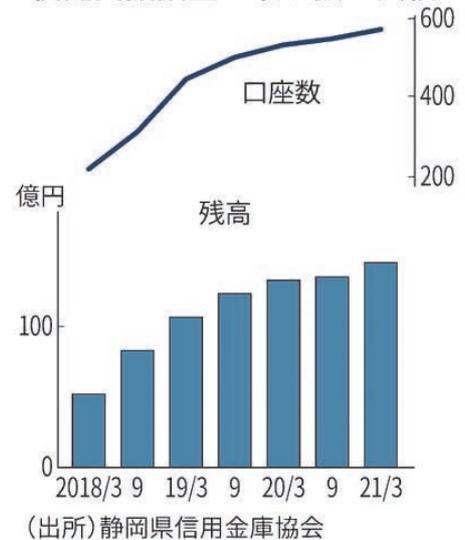


県内信金発の「後見支援預金」が全国に拡大

■静岡県信用金庫協会によると、認知症などで判断力が衰えた高齢者の資産を管理する「後見支援預金」の県内の取り扱い実績は21年3月末時点で口座数が572口、預金残高は145億円に達した。内訳は、有利息型が397口座で90億9600万円、無利息型が175口座で54億4100万円。預金保険で全額保護される無利息型の利用が増えているという。

◆静岡県発の取り組みとして全国に広がった後見支援預金は、判断能力が不十分な人に代わって財産管理などを行う後見人が家庭裁判所の許可を受けて口座を開設するもの。家裁からの指示書がなければ出入金ができないため、後見人による着服を防ぎ、財産を厳格に管理できる。21年3月1日時点で全国254信金のうち9割以上の235信金が導入している。(日本経済新聞2021. 5. 20)

後見支援預金の取り扱い実績



ごくせま 低家賃の「極狭物件」が首都圏の若者に人気 ②

■「3畳ロフト付き」のような「極狭物件」が首都圏の若い世代を中心に人気だ。低家賃で都心近くに住めるほか、モノを多く持たないライフスタイルに合っていることも若者の人気につながっているようだ。(読売新聞2020. 4. 7号)

「3畳ロフト付き」物件に若者は満足

●東京都世田谷区の駅から徒歩5分。2階建てアパートの3畳ロフト付きの部屋に入ると、冷蔵庫とテーブルを除いた空きスペースは狭いが、白い壁や高い天井の効果で圧迫感はない。この部屋に住む美容師・江連ひなたさん(21)は「都心に近く友達と遊ぶのに便利。部屋は寝るだけなので狭さは気にならない」と笑った。この物件を扱った不動産会社「スピリタス」(東京)は、東京の人気エリアを中心に3畳ロフト付き物件70棟、約1,200室を現在管理している。1部屋を3畳に抑え部屋数を増やした結果、家賃は相場より2~3万円安。入居者は若い世代の男性社員が多く、社長の仲摩恵佑さんは「会社の近くに住んで通勤時間を減らし、自分の時間を増やしたい人が多い」と話している。

都市部の家賃高騰が人気の要因の一つ

◆エイブル(東京)によると、1ルーム物件の標準は6畳で、6畳未満を極狭物件と呼んでいる。同社は6畳未満のロフト付き物件を多く扱っていて、JR山手線巣鴨駅から徒歩9分の5.5畳ロフト付きの家賃は53,000円だという。

◆極狭物件人気の最大の要因は都市部の家賃の高騰だ。それと、テレビがなくてもスマホが代用、洗濯はコインランドリー、風呂はスポーツジム会員になれば何時でも可ーの都会ならではのライフスタイルも。



▲「狭くても、家賃が安くて室内がきれいなのが魅力です」と話す江連さん(東京都世田谷区の自宅で)



9. VPN トンネル通し安全に通信

(2021.6.8 静岡新聞)

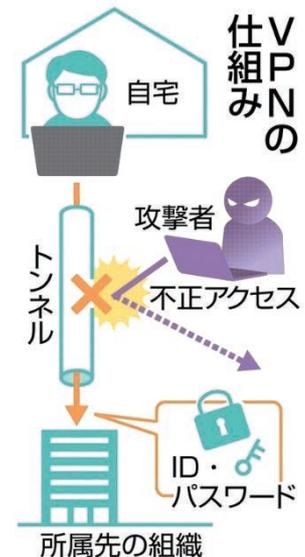
VPN はバーチャル・プライベート・ネットワークの頭文字を合わせた略語で仮想私設網と訳される。専用機器を使い、壁に守られた組織内の情報システムに外部から安全にアクセスできるようトンネルを通す。ログインには ID とパスワードが必要で、通信データを暗号化して第三者の侵入や改ざんを防いでいる。

新型コロナウイルスの流行に伴い、テレワークに必須の技術として利用が急増した。半面、急ごしらえの環境で欠陥のある機器が手当てされずに利用され、不正アクセスを受ける被害が世界中で広がっている。

昨年夏以降、多数の行政機関や企業から VPN の認証情報が盗まれ、インターネット上に流出。警察庁やリクルートなどが被害に遭った。米企業製の機器の脆弱性(ぜいじゃくせい)が原因で、修正プログラムは 2019 年春には配布されていたが、適用していなかった組織が被害に遭ったとみられる。

攻撃者は VPN に侵入すると、内部でやりとりされている機密情報などを容易に盗むことが可能となり、サイバー攻撃の突破口として悪用される危険性が高まる。カブコンは昨年、米国法人が保有していた旧型機器に不正侵入され、大量の個人情報が流出した。

情報セキュリティの専門家は「メーカーが修正プログラムを配布したらすぐに適用してほしい」と呼び掛けている。



10. 対策と相談窓口 ソフトは最新版に更新を

(2021.6.9 静岡新聞)

ある日、パソコンの電源を入れたのに起動しない。ホームページが閲覧できなくなり、金銭を要求するメールも届いた。サイバー攻撃に遭ってしまったら、また遭わないためには、どうすればいいのだろうか。対策のポイントは①基本ソフト(OS)やセキュリティ対策ソフトを最新版に更新し、脆弱(ぜいじゃく)性が見つかったら修正プログラムをすぐに適用する ②不審なメールの添付ファイルを開いたりリンク先に接続したりしない ③ID とパスワードを使い回さない ④暗号化されていない無料 Wi-Fi で重要な情報をやりとりしない ⑤データは定期的にバックアップする一などが有効だ。

サイバー攻撃に関する相談は、経済産業省所管の独立行政法人、情報処理推進機構(IPA)が「情報セキュリティ安心相談窓口」で受け付けている。

対策の助言のほか、警察や消費生活センター、情報セキュリティ会社の窓口を紹介してくれる。ウイルス駆除などは直接行わないが、2020 年には約 9700 件の相談があった。IPA の担当者は「遠慮せず、まず相談してほしい」と呼び掛けている。

専門機関としては JPCERT(ジェーピーサート)コーディネーションセンター(東京)やフィッシング対策協議会(同)も最新情報を提供している。

- ソフトを最新版に更新、脆弱性が見つかれば修正プログラムを適用
- 不審メールの添付ファイルを開かず、リンク先に接続しない
- ID とパスワードを使い回さない
- 暗号化されていない無料 Wi-Fi で重要な情報はやりとりしない
- データは定期的にバックアップを取る

対策と
相談窓口

情報処理推進機構(IPA)
「情報セキュリティ安心相談窓口」

JPCERT(ジェーピーサート)
コーディネーションセンター

フィッシング対策協議会

2021年 8月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
8月2日	本 部	要望事項選定会議	
〃	〃	正副会長・専務理事 打合せ	
4日	静 岡	取引士法定講習（自宅学習）	（証交付58名）
10日	本 部	月例法律相談	（来館相談5件）
12日	本部・支部	事務局夏期休暇（～8/16）	
19日	沼 津	取引士法定講習（自宅学習）	（証交付45名）
20日	本 部	賃貸不動産経営管理士講習	（受講者31名）
〃	中部7県	中部地区連絡会 運営協議会（Web）	
23日	本 部	月例法律相談	（来館相談2件）
24日	本 部	県豊かな暮らし空間創生推進協 打合せ	
〃	〃	正副会長・専務理事 打合せ	
25日	全 県	県アスベスト対策連絡会議（Web）	
26日	本 部	会計帳票検査（人材・情報提供等）	
27日	本部・支部	様式等に係る本部・支部 打合せ（Web）	
〃	〃	会計帳票検査（地域活性化等）	
30日	全 国	試験事務説明会（Web）	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	（来館相談10件、電話相談229件）

2021年 7月 宅建ローン等の実績（7/1～7/31）

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	54	51	53	—	158件
	金額	55億156万円（土地1、新築戸建136、中古戸建14、中古マンション7）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	1	6	0	—	7件
	金額	1億8,095万円（土地1、土地購入新築1、新築戸建4、中古戸建1）				
全宅住宅ローン	融資実行	1	1	1	0	3件
	金額	6,230万円（新築戸建1、中古戸建1、中古マンション1）				



新型コロナウイルス ワクチン接種



● 接種当日の注意点 身分証持参、肩が出る服装で

Q 持ち物は？

A 接種券と、健康保険証や運転免許証、マイナンバーカードなど本人確認ができる書類が必要です。接種券に予診票が同封されているので、事前に記入しましょう。

Q 医師の問診を受けてから接種でしたか？

A 受付で予診票を確認して検温。問診を経て注射は腕に打ちます。皮下組織の下にある筋肉まで針を深く刺す筋肉注射です。肩を出しやすい服装にしましょう。

Q 打った後は？

A 15～30分程度、座って体調や副反応などの様子を見ます。当日は激しい運動を避け、打った箇所を強くこすらないように。入浴は問題ないとされています。翌日も無理しないようにしましょう。

● 副反応について 翌日は休むつもりで

Q 人によって起きやすさはある？

A 約3万人を対象とした厚生労働省研究班の調査では、ファイザーとモデルナのワクチン接種後に発熱や体のだるさ、接種箇所の痛

みといった副反応が報告されています。女性や若い人ほど多い傾向がありました。

Q いつ起きる？

A 接種した次の日が最も多く、専門家は仕事などは休むつもりでいるように勧めています。1週間程度、症状が出る人もいます。

Q 2回目接種の方が出やすいと聞きますか？

A 最初の接種で体に免疫ができ、その反応が起きるためとされています。

Q 種類によって差はある？

A 研究班の調査によると、モデルナの2回目接種後に37.5度以上の発熱があった人は78.4%で、38.1%だったファイザーの約2倍です。モデルナは1週間ほど経って腕に赤みやかゆみが出る場合がありますが、数日で自然に治るため大きな心配はいりません。

Q 痛みや発熱への対処法は？

A ロキソプロフェンやアセトアミノフェンなどの成分を含む市販の解熱鎮痛剤が使えます。ただし、症状が重い場合や熱が2日以上続くようなら医療機関を受診しましょう。

（2021/8/11、8/13 静岡新聞より引用）

住宅ローンもインターネットで仮審査のお申し込みが可能です！
ぜひ、お客さまにご紹介ください！

すぐに伝えたい。

ネットで
ろうきん!

インターネット ローン仮申込み



★インターネットローン仮申込みができるローンはさまざま★ あなたの“したい”を便利なPC・スマホ・タブレットから送信ください!

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ら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、仮申込み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、仮申込み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。●仮申込み承認後は、店頭等での本申込み手続きが必要となります。

ローン相談 Web予約

すぐに話したい。



平日 日中
水曜
よりみち
土・日
のんびり

「希望時間」や「相談内容」など、案内に従って進むだけ! スマホ・パソコンからのご予約OK!

静岡ろうきん 相談予約
スマホでアクセス!

〈静岡ろうきん〉のローン相談はWebから予約できることを知っていますか? 住宅ローン、オートローン、教育ローンなどの相談をお考えの方は今すぐQRコードから!

いつもあなたの目線で。
R 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

〈静岡ろうきん〉ホームページ
<https://shizuoka.rokin.or.jp>
静岡ろうきん 検索

スマホでアクセス!