

(毎月発行)

2021年(令和3年)12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



世界一長い木造歩道橋「蓬萊橋」の夕暮れ(島田市ホームページより)

「スマイミー静岡」情報 …2

不動産情報サイト「スマイミー静岡」のシステムとは!

Topics …4

2021年 基準地価を読む: コロナ下 成長性で明暗 他

取引紛争の事例と解決 …8

【売買】 申込証拠金授受の時点で事実上不動産売買契約が成立したとする売主の主張を棄却

【賃貸】 店舗賃貸借にも良質な賃貸受託等の供給の促進に関する特措法附則3条が適用との主張を棄却

Topics …10

磐田グランドホテルが全面建て替え、24年会館へ 他

安心・簡単・便利 …14

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!

Topics …16

平屋建て住宅、家事しやすく 子育て世帯に人気 他

提携金融機関より …20

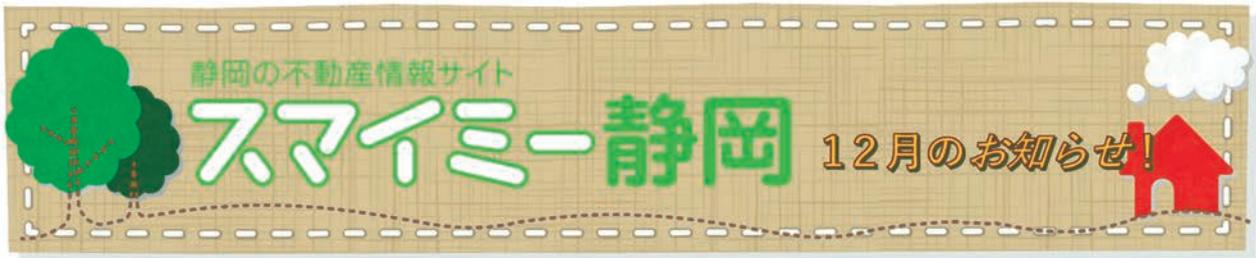
静岡県労働金庫

国土利用計画法 …21

一定面積以上の土地取引には事後の届出が必要です!

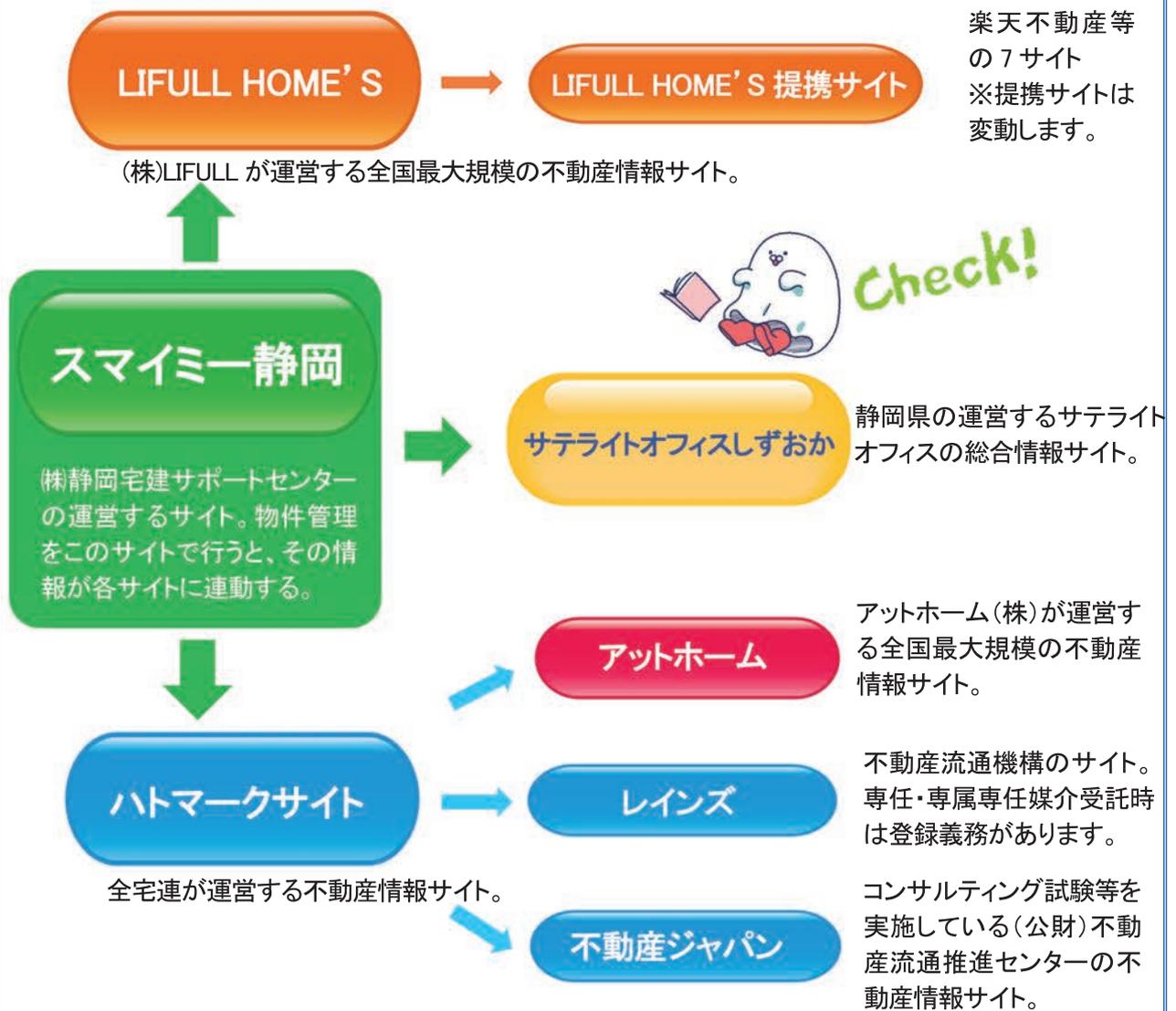
# Vol.472





不動産情報サイト「スマイミー静岡」のシステムとは！

【スマイミー静岡 他サイトとの連動構成図】



スマイミー静岡の入会方法やシステムにつきましては、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

## スマイミー静岡の利用料金について

### スマイミー静岡 基本料金

プランメニュー	公開可能 物件数	登録可能 物件数	株主料金 《税込》	非株主料金 《税込》
物件 30	30 件	200 件	3,850 円	7,700 円
スマイミー静岡のみ利用	30 件	100 件	1,100 円	2,200 円
物件 50	50 件	200 件	5,500 円	11,000 円
物件 100	100 件	300 件	16,500 円	33,000 円
物件 200	200 件	400 件	33,000 円	66,000 円

- ・ at home 連動はオプションとなりますが、それ以外のサイトへの連動は基本料金に含まれます。  
(スマイミー静岡のみ利用プランを除く)

### at home 連動オプション料金

プランメニュー	利用料金 《税別》	スマイミー静岡基本利用料とは別料金です。翌月アットホームから請求書が届きます。
【売買・賃貸事業用】	1,380 円	
【賃貸居住用・駐車場】	690 円	

- ・ at home 連動オプション料金は、1物件を14日間だけ掲載する価格となります。
- ・ スマイミー静岡のみ利用プランは、at home 連動をご利用になれません。

## 宅建協会の新入会者への応援について

静岡県宅建協会へ入会した日から、6ヶ月以内に、不動産情報サイト『スマイミー静岡』にご加入いただくと、『スマイミー静岡』を3ヶ月間、無料でご利用することができます。入会金等も不要です。※サポートセンターの株を1株所有すると、無料期間経過後のスマイミー静岡基本料金が、非株主料金の半額になります。



スマイミー静岡の利用料金や操作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

# [2021年基準地価を読む] コロナ下 成長性で明暗

■コロナ下2年目となる2021年の基準地価は地域差が際立ち、底打ちの兆しも見え始めた。訪日外国人客に依存していた繁華街や観光地は大幅な下落が続く一方、製造業に支えられた「企業城下町」や再開発が盛んな地方都市は上昇が目立つ。(読売新聞2021.9.22他)

## 商業地 観光客減が響き 地価下落

どうとんぼり

■「道頓堀400年の歴史でもこれだけ人が戻らないのは、戦争で焼け野原になった時以外では初めて」。商業地の下落率が全国最大だった大阪道頓堀地区。年1千万人以上あった訪日外国人客は消え、飲食店を中心に売り上げは激減。商店会に加盟する約100店のうち16店が撤退、半数以上が空き店舗のまま。東京銀座も、裏通りに入ると飲食店のシャッターが目立つ。高級ブランドが出店を強く望む通りがある一方、飲食中心の通りは厳しい。全国の商業地はコロナ禍の長期化で、飲食店や宿泊施設、観光関連産業が冷え込み、倒産や閉店、撤退の動きが相次いでいる。活気を失った繁華街ではテナント料引き下げの動きも広がり、住宅地に比べ地価の下落幅が大きい原因となっている。

◆地方の観光地も苦戦が続く。伝統的建造物の街並みや温泉などが人気の岐阜県高山市は-10.9%、全国の商業地でワースト4位を記録した。訪日客で沸いた京都の伏見稲荷大社参道近くの商業地は下落率ワースト5位の-10.6%。東京屈指の盛り場、新宿区歌舞伎町は-10.1%と東京圏で最大の落ち込みとなった。新宿ゴールデン街でバーを営んでいた佐々木美智子さん(87)は今年夏に店を閉めた。「歌舞伎町に常連客が寄りつかなくなった。もう引退するしかない」と話す。

●もっとも観光地も総崩れではない。スキーリゾートで有名な長野県白馬村は飲食店やペンションが集まる商業地が+13.5%。地元の不動産鑑定士は「ブランド力があり、観光客の回復を見込んだ空き物件の引き合いは根強い」と説明する。都市部や郊外の住宅地に加え、別荘地の地価も上昇傾向にある。首都圏に近い長野県軽井沢町の住宅地は+13.6%。別荘需要に加え、コロナ禍で移住希望者が増えている。本県熱海市も同じ状況だ。

## 基準地価の変動事例

大阪府中央区 道頓堀地区	商業地	↓ 18.5%	訪日客ら激減で撤退 テナント増
京都市・ 伏見地区		↓ 10.6	観光客減り、店舗の 収益低下
北海道 函館市		↓ 5.6	ホテル需要減退
長野県 白馬村		↑ 13.5	国内事業者の投資需要が 堅調
沖縄県 宮古島市 (市平均)		↑ 4.6	コロナ収束後の観光 需要回復見越す
千葉県 一宮町 (町平均)	住宅地	↑ 2.6	東京からアクセス良 く移住者に人気
長野県 軽井沢町	↑ 13.6	首都圏に近く移住目的の 需要増加	
福岡県 志免町	工業地	↑ 18.7	ネット通販拡大で配送 拠点新設など活発

## 東京近郊は住宅バブルで地価上昇

●「駅に近い新築戸建ては6千万円以上。この2年で平均価格は2割近く値上がりした」。千葉県市川市は+5.3%。東京駅まで20分もかからない便利さから元々都心で働く人たちのベッドタウンとして人気があった。そこにコロナが重なり人気に拍車をかけている。木材価格や人件費など建築コストも上昇し、住宅価格をさらに押し上げているにもかかわらず、買い求める人が多い背景には「住まいに対する意識」の変化もあるようだ。「都内の賃貸マンションは狭くて収納も少ない。テレワークの場所も確保したいし、広い家でのんびり過ごしたい」。都内の30代の男性会社員は子育ても意識し戸建ての購入を検討中だ。買い物に便利な商業施設も充実しており、都内と比べても日常生活の利便性はほとんど遜色がない、と考えている。

住宅地は他に、九十九里浜沿岸の千葉県一宮町が+2.9%。東京五輪サーフィン会場で注目され、移住人氣が加速。地元不動産会社の勝又泰雄代表は「投資目的を含め一戸建て、賃貸の問い合わせが信じられないほど殺到している」と驚く。ただ、移住の受け皿需要は他に長野県軽井沢町など首都

圏に近い地域にとどまる。

### 利便性の都心人気は相変わらず

東京都品川区の東急目黒線武蔵小山駅前に今年6月、41階建てのタワーマンション(販売320戸)が完成した。2LDKで1億円以上の高額物件だが、販売する住友不動産によると、既に6割が売れていて好調だという。「テレワークが増えているが、出社しなければならない日もある。『都心に近いほうが便利』というニーズは変わらない」と担当者。購入者の約半数が30~40代の共働き世帯だという。

### 製造業回復、名古屋圏が浮上

■好調なのが名古屋圏だ。トヨタ自動車をはじめ製造業の好調ぶりが地域経済を支え、住宅地、商業地ともに上昇に転じた。コロナ禍初期は製造業が大打撃を受け、愛知県の昨年3月の分譲住宅契約件数は前月比4割減と急落した。製造業の回復とともに契約件数が上向いてきた。名古屋市不動産調査会社TSONの小林幸一取締役は「住宅地は争奪戦になっている」と話す。コロナ禍後を見据えて市中心部で続くホテルなどの

再開発ラッシュも、地価上昇につながっている。福岡市では市中心部で2つの大型再開発事業が進み、商業地の地価上昇率の全国ベスト10のうち同市と近郊が8地点を占めた。

### 工業地は物流需要で取引堅調

●工業地は大型物流施設の用地が好調で、福岡県志免町では+18.7%の地点も。福岡市にアクセスしやすく、配送拠点が続々誕生している。総務省の調査によると、巣ごもり需要でネット通販利用世帯の割合は昨年5月、50%を突破。各地で物流施設を手がける大和ハウス工業の担当者は「成長事業に投資を加速させる」と強調する。本県藤枝市の松葉倉庫は2022年5月、東名・新東名高速道のインターチェンジ(IC)から車で5分の同市内の地点に、新たに10億円を投じて物流倉庫を開設する。主力の工業部品に加え、コロナ禍の巣ごもり需要を背景に電子商取引(EC)による家具などの輸送増を見込む。松葉秀介社長は「中部横断道の開通により、新倉庫は清水港に集まる貨物を甲信越に運ぶための集積拠点としての用途が増えた」

と語る。県内では、工業製品や食品関連の倉庫建設の動きが進み、造成されている工業団地周辺の地価が上昇傾向にある。

### 海外の「緩和マネー」が地価を支える

●バブル崩壊後や08年のリーマンショック後と比べ、コロナ禍後の地価下落は緩やかだ。背景には、世界の中央銀行の金融緩和による「緩和マネー」がある。コロナ禍では、20年度の実質GDP(国内総生産)は前年度比-4.4%と大きく落ち込んだ。しかし、経営悪化した企業の不動産売却が続いても、日本への投資意欲が旺盛な外資系不動産ファンドがその受け皿となっている。低金利下で潤沢な資金を抱える海外投資家が「日本は米欧などの主要国より感染者が少なく、物件も割安」とみて、現物の不動産や不動産投資信託(REIT)に投資していると見られる。

### 経済が正常化すれば 地価は上昇基調へ

■コロナが収束し、政府が行動制限の緩和に踏み切れば、地価が上昇基調に転じる可能性が高いと考えられる。不動産価格は金利や景気の動向、人口の推移など様々な要因で変化する。ニッセイ基礎研究所の岩佐浩人不動産調査室長は「米欧の量的緩和縮小や中国不動産大手の経営危機などが不動産市況にどう影響するのか、注視する必要がある」と指摘している。

地域や用途で明暗が分かれた	
<b>商業地</b>	
【地区(基準地)】	【騰落率】
東京都新宿区歌舞伎町地区(新宿5-1)	▲10.1%
【主な要因】 コロナ禍で飲食店の来客数減少	
大阪府大阪市道頓堀地区(中央5-3)	▲18.5%
訪日客が激減しテナント撤退が増加	
<b>住宅地</b>	
長野県軽井沢町(軽井沢-1)	10.9%
コロナ禍で移住先としてニーズ高まる	
<b>工業地</b>	
千葉県松戸市(松戸9-1)	11.4%
外環道整備でアクセス向上、物流施設需要が強まる	
愛知県飛島村(飛島9-1)	14.0%
名古屋環状2号線の開通でアクセス向上	
(注)▲はマイナス	

# 「事故物件」のルール化 賃貸は3年経てば告知不要

■「事故物件」の告知義務がルール化される。前の入居者（売買の場合は以前住んでいた人）が物件内で死亡した事実がある場合、入居予定者（売買の場合は買主）に宅建業者がどこまで伝えるかをルール化する。事故物件は相場より安く取引されるが、国は契約後のトラブル回避のための指針（ガイドライン）案を公表した。（読売新聞2021.9.26）

●川崎市郊外の高台にある築40年のマンション。約60㎡の部屋の価格は相場より1割程度安い約1,180万円だ。実はこの物件、昨年住人が病気で孤独死した部屋で、壁や床、水回りなどをリフォームした（下写真）。首都圏を中心に事故物件を専門に扱う不動産情報サイト「成仏不動産」が販売する。



▲リフォームで生まれ変わったマンションの1室 障子を小窓にして光を多く取り込むようにした

サイトを運営する不動産会社「マークス」（横浜市）社長の花原浩二さんによると、事故物件への関心は高まっており、他の業者から相談を受けることが増えたという。一般的に孤独死なら1割、自殺なら2～3割程度安い価格で取引されるという。

「住宅費を抑えて趣味などにお金を使いたい、と選ぶ人もいる。ニーズに応えたリノベーションをし、起きた事実をきちんと説明すれば、物件は生まれ変わる」と話す。事故物件情報を掲載したサイトへの関心も高い。全国約6万件の事故物件情報を掲載するサイト「大島てる」では過去に殺人事件などがあった物件名が地図上に表示される。

◆宅建業法では、取引相手の判断に重要な影響を及ぼす事項を業者が故意に告げない行為を禁止している。事故物件情報もこれに当てはまるとされるが、説明内容の明確な基準はなかった。50年以上経過しても説明が必要とされる地域もあるなど、

各地で事情が異なり、業者が過去の判例などを参考に独自に判断しているという。しかし、対応がまちまちになり、「説明がなかった」と業者が訴えられるトラブルも起きている。

●国土交通省は20年5月、初めて事故物件の告知に関する指針案を示した。病気や老衰など自然死や、転倒など日常生活での事故死は対象外とする一方、遺体が長期間放置されて特殊清掃が必要になった場合などは対象に含める。火災や事件による死亡、自殺なども告知が必要。ただ、賃貸契約であれば発生から3年経過すれば不要としている。すでにパブリックコメント募集を終え近く正式決定する。同省の担当者は「業界の要望もあり、円滑な流通や安心できる取引を実現させたい」と話す。

## 事故物件の告知の指針案

（国土交通省公表）

事例 告知が 必要ない	・病気などの自然死や転倒などの事故による死亡 ・賃貸契約は事件や火災による死亡、自殺の発生から3年が経過すれば不要
事例 告知すべき	・事件や火災による死亡、自殺 ・遺体が長期間放置され特殊清掃が必要だった場合

◆不動産コンサル会社「さくら事務所」（東京）会長の長嶋修さんは、ルール作りの背景には高齢化に伴い孤独死などが増加することへの懸念があるとする。その上で、「取引の際、なぜ空き物件になったのかを業者に確認することが大切」と言う。購入時にこれまでの建物の履歴が記された「物件状況報告書」の提出を求めるなどし、書面に残すとトラブルを防ぎやすいという。「気になることは必ず具体的に尋ねて、証拠を残すようにして」とアドバイスする。

# 空き家の処分は早めに、対応を後回しにしない

## 空き家の管理コストは年20万円以上にも

●家屋は住んでいないと痛む。空き家問題に詳しい(一社)「空き家管理士協会」代表理事の山下裕二さんは、「木造住宅だと雨漏りで壁や柱の腐食が進むなどし、買い手や借り手が見つかりにくい。

2～3か月に1回程度は窓を開けて空気を入れ換え、掃除や状況の確認をしてほしい」と話す。定期的に通って掃除するなら、電気代や水道料がそれぞれ月1,000～2,000円程度かかる。庭の草取りや木の枝の剪定もシルバー人材センターに頼むと年2万円前後になる。火災保険にも入っておきたい。保険料は人が住んでいる時と比べて高くなる。大手損保の場合、木造2階建ての一般的な住宅で年間5万4000円程度。空き家が遠方にある場合は、交通費もかさむ。新幹線や高速道路を使えば往復で数万円の出費になる。

山下さんは「地域によっては『ふるさと納税』の返礼品として、換気や清掃、庭木や雨漏りの確認などの代行サービスがある。維持にかかる費用を抑えたい人は検討してみてはどうか」とアドバイスする。住む人の有無に関係なく固定資産税・都市計画税も納めなければならない。土地家屋の課税上の評価額によるが、一般に税額は数万円～十数万円程度。例えば、土地(200㎡以下)1,500万円、建物500万円で計算すると、年間で計13万5000円ほどになる。

◆**空き家を適切に管理せずにいると、余計なお金がかかる可能性もある。老朽化で倒壊の危険があったり、周辺に迷惑**

をかけている空き家は、自治体から「特定空き家」に指定され、固定資産税の軽減措置が取り消されたり、持ち主に代わって自治体が家屋の解体を手配した場合、その費用も請求される場合がある。

■一方、自治体によっては、「空き家バンク」制度に登録して空き家の活用や処分を目指す人を対象に、家財道具の撤去費用や家屋の修繕費用を補助しているケースもある。空き家がある自治体にこうした制度があるか、確認したい。

◆相続の話がまとまらなかったり、相続登記に手間取って売りに売れなかったりして、放置されている空き家は多い。コロナ禍で管理や処分のために通いにくくなっている状況もある。山下さんは「対応を後回しにする間にも維持・管理にお金や手間がかかり、老朽化して価値も落ちてしまう。早めに家族と話し合っ

て、売却や賃貸など『空き家問題』からの出口を考えたい」と話している。

## 「家を継ぐ」という発想がなくなった

●空き家が増加している要因の1つは、多世代同居が減り、高齢者の一人暮らしが増えたことだ。1980年に88万人だった一人暮らし高齢者は、2020年時点では700万人程度となった。その子や孫の世代では都市部への人口集中が進み、実家から離れて住むケースが多い。『家を継ぐ』という発想がなくなっていることも背景にある(山下さん)。長い高齢期の生活では、施設へ転居したり、子どもの家に同居したりするケースもある。ただ、不要になった実家の処分にまで手が回らず、家財道具などを残したまま、物置のような状況になっている空き家も多いようだ。子ども世代が仕事や子育てで忙しいことも、空き家の管理を担う難しさに繋がっている。(読売新聞2021.9.22)





### 申込証拠金授受の時点で事実上不動産売買契約が成立したとする 売主の主張を棄却した事例（東京地判：R02.6.23）

#### 事案の概要

平成30年1月9日、本件土地建物の売買について、買主X（原告、法人）は、購入価格として5千万円の提示を、売主Y（被告、宅建業者）にしたところ、Yは、商談を開始するために、2百万円の預託をするようXに申し入れた。同月10日、XとYは、預託金2百万円及び下記内容の「商談申込書・預り証書」を授受。

＜商談申込書の概要＞

Xは次の条件で買受けを希望し、申込証拠金2百万円を添えて本書を差し入れる。①売買価格：5千万円。②売買条件、その他の条件：別途協議。③申込証拠金取扱：成約の場合は売買代金の一部に充当。④成約に至らない場合は全額無利息にて返還する。⑤有効期限：2018年1月25日まで。

＜預り証書の概要＞

金2百万円本件不動産の商談申込証拠金としてお預りしました。①売買交渉金額：5千万円。②交渉成立の場合：売買代金の一部に充当し、返還はない。③交渉不成立の場合：申込証拠金は無利息にて速やかに返還。

同年7月13日、XがYに商談の前提として建物の内覧を申し入れ、Yがこれを了承した。

同年8月14日、Xが内覧を行ったところ、本件建物には水道が引かれていないこと、配管の経年劣化が著しく全て交換が必要な状況であることを知り、建物の改修に過大な金額が必要と判断し、その翌週、Yに買取りの断念と、申込証拠金2百万円の返還を求めた。

しかし、Yは、2百万円は手付金として受領したなどしてその返還を拒否し、また平成30年9月5日には返金拒絶の通知書をXに送付したため、Xは申込証拠金の返還と、これに対する年6%の金員支払いを求める本件訴訟を提起した。

#### 判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を認めた。

Yは平成30年1月10日に、遅くとも同月25日の経過をもって、本件不動産の売買契約が成立し、2百万円は売買契約の手付金として授受されたと主張する。

しかしながら、X及びYの交渉経緯や商談申込書及び預り証書の記載内容を見ると、XとYの間に成立した申込証拠金預託契約の内容を反映したものという事

ができ、この認定を覆すに足る事情は見当たらない。

以上に加えて、不動産の売買契約では、取引対象の重要性に加え、売買代金も往々にして多額になることなどに照らして、代金支払時期や方法、権利移転の時期や危険負担など契約条件についての当事者間の合意内容を明確にすべき要請が高いことから、契約書を作成するのが通常であり、本件において敢えてこれを省く合理的な理由は見当たらない事。

またYは宅建業者であるところ、Yが売買契約成立を主張する時期に、Xに宅建業法37条1項所定の書面や、同法35条6項、1項所定の重要事項説明書を交付した形跡がない事、YがXに平成30年9月5日付けで2百万円の返金を拒絶しているところ、その通知書においては、その理由について、同年1月末までに本契約を締結するとの約束であり、そのために借地権者や道路所有者などと話し合いをしてきたにもかかわらず、Xの態度がはっきりしないまま半年以上が経過したため、放置するわけにもいかず、商談申込証拠金は不動産媒介代金の一部内金として受領したなどと述べており、売買契約が成立した事を前提に2百万円を手付金として受領した旨の記載はない事などに照らすと、XとYの間で本件不動産を対象とする売買契約が成立したと認める事はできない。

従って、売主Yの主張はいずれも採用することができず、買主の売主に対する請求は全部理由がある。

#### まとめ

不動産売買の交渉をしていたが、買主が売買契約の締結を断ったところ、売主宅建業者から「売買契約は既に成立している」、「預り金は手付金になっているから没収する」などと主張されるトラブル事例が見受けられる。宅建業法においては、契約の成立前に授受される申込金、申込証拠金、契約証拠金等は名目の如何に関わらず、預り金として取扱われ、申込者から申込みの撤回があったときに、売主宅建業者がすでに受領した預り金の返還を拒むことを禁止している（業法第47条の2第3号、同法施行規則第16条の12第2号、解釈・運用の考え方第47条の2第3項関係）。預り金の返還を拒む行為は業法違反により行政処分の対象となる可能性もある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



### 店舗賃貸借にも良質な賃貸受託等の供給の促進に関する特措法 附則3条が適用されるとの主張が棄却された事例（東京地判：R02.12.24）

#### 事案の概要

平成10年2月17日、海鮮丼店を営む法人Y（被告）は、A場外市場に存する建物の所有者Bから賃借している法人A（訴外）との間で、普通建物賃貸借契約を締結し、その後、平成17年3月頃、「店舗一時賃貸借契約書」と題する書面に、平成28年2月、「定期建物賃貸借契約書」と題する書面に記名押印し契約を締結し、その後、1年毎に同様のひな型の契約書を締結した。

平成31年2月、Yは、Aとの間で、以下の約定により、本件建物の定期建物賃貸借契約（本契約）を締結し、また、AとYの実質的な経営者Y1（被告）との間で、Y1が本契約から生じるYの一切の債務を連帯保証する旨の契約が書面により締結された。

①期間：平成31年2月18日から1年間。

②賃料：月額28万円（税抜）。

③契約の更新をしない事の合意：AとYは、A市場の移転計画があった事から、本件建物を定期建物賃貸借の目的とし、期間満了をもって賃貸借契約が終了し、契約の更新をしない事を合意した。

④通知期間：Aは、期間満了の6か月前までに、Yに対し、期間満了により賃貸借契約が終了する旨を書面により通知する。ただし、Aが通知期間の経過後、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知日から6か月を経過した日に賃貸借契約は終了する。

⑤損害金：Yが明渡しを遅滞した場合、賃貸借契約が解除され又は消滅した日の翌日から賃料倍額相当の損害金を支払う。

なお、Aは、Yに対し、契約書とは別に、契約を更新しない旨を記載した説明書（別個書面）を交付して説明した。

令和元年11月、X（原告）は、本件建物をAから譲り受け、賃貸人の地位を承継した。

同年12月25日、Xは、Yに対し、本契約を更新せず、令和2年6月末日をもって終了する旨を書面により通知し、その後、令和2年6月末日を経過したため、Xは、Yに対し、本件建物の明渡しを求めるとともに、Yに対し不法行為（不法占有）に基づく損害賠償として、Y1に対し連帯保証契約に基づく保証債務の履行として、本契約終了日の翌日（令和2年7月1日）から本件建物の明け渡済みまで約定による56万円/月の割

合による損害金を連帯して支払うことを求めた。

Yは、Xの請求に対し次のとおり主張した。

①平成17年の店舗一時賃貸借契約も、平成28年の定期建物賃貸借契約書も、普通賃貸借契約が更新されたものであり、解約申入れに必要な正当事由はないから、賃貸借契約は終了していない。

②良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則3条で、平成12年3月1日より前の住居用賃貸借契約には借地借家法38条の規定が適用されないとの趣旨は、賃借人が自己に不利益なことを理解せぬままに定期賃貸借に移行することの防止にある。

③本件での契約書の記名押印者は、実質的な経営者でない形式的な代表者にすぎないから、双方が契約内容を十分に理解していなかったというべきであり、特措法附則3条により、借地借家法38条は適用されない。借主Yの主張に対し、貸主Xが裁判を提起した。

#### 判決の要旨

裁判所は、貸主Xの請求を認容した。

Yらは、本契約が契約の更新をしないことの合意を欠く普通賃貸借契約であると主張するが、本契約においては、契約書において契約の更新がないこととする旨が定められており、且つ、別個書面にも期間満了により契約が終了すること及び更新がないことが明記されており、Yはその説明を受けて理解し承諾する旨の「受領書・承諾書」を賃貸人側に差し入れている。

これら各書証上の記載は、更新がないことが容易に理解できるものであって、借地借家法38条の方式に欠けるところはないから、契約の更新をしないことの合意に効力がないとのYらの主張は採用できない。

そして、賃貸人側の説明内容は、結果として再契約がされてきたなどの過去の契約の経過や、Y側の押印者が法的知識に乏しかった可能性があることを前提としても、事業者であるYに対する説明として十分なものであったと認められる。また、Yらは、**特措法附則3条を根拠に、本契約には借地借家法38条が適用されない旨を主張するが、同条は、「居住の用に供する建物の賃貸借」に関する規定であって、商用スペースである本件建物に関する賃貸借契約に適用又は類推適用されるものではなく、借主Yらの主張は独自の見解をいうもので採用できない。**

以上によれば、貸主Xの請求はいずれも理由がある。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 磐田グランドホテルが全面建て替え、24年開館へ



全面建て替えを予定する  
磐田グランドホテル

■磐田市岩井の磐田グランドホテルは、2024年1月をメドに、施設老朽化に伴い全面建て替えることを決めた。22年1月末で一時休業し、同じ敷地内に新ホテルを建設する。市内外の宿泊や会合、宴会需要などに対応する地域密着ホテルで、コロナ収束後の集客増も見据えて刷新する。◆同ホテルは前身施設を含め建設から約45年が経過している。新施設の基本計画を現在策定中で、投資額は未定。建て替え期間中の従業員約60人の雇用は、親会社の光関連機器メーカー・浜松ホトニクス(浜松市)のグループ企業での受け入れを含めて維持する方針。現ホテル(客室100)は主に、大規模宴会場やレストラン、天然温泉などを備える本館、磐田市内を一望できる客室中心の10階建て新館タワーで構成する。新施設はより快適な施設づくりを目指し、現行の機能を維持しながら充実・拡充を図る。幹線道路に近い同ホテルは地元で数少ない大規模な会合や宴会に対応できる施設で、ヤマハスタジアムで開催されるサッカー、ラグビーの試合関係者らの宿泊需要も多い。同ホテルは「顧客ニーズに沿った新しいホテルに生まれ変わり、引き続き地域に貢献したい」としている。(静岡新聞2021.10.4)

# 「雇用促進住宅」歴史に幕、譲渡・廃止 年度内完了

「雇用促進住宅」…「移転就職者用宿舎」として、1961年に旧雇用促進事業団(99年廃止)が運営を始めた。政府の効率化・経費削減などをめざす行政改革の一環で2007年に、21年度までの廃止・譲渡が閣議決定されている。(読売新聞2021.10.4)

## 賃貸やサ高住、各地で刷新が進む

●物件の9割超は自治体や民間企業に譲渡され、高齢者や子育て世代、外国人向けの賃貸住宅などに再生させる動きが各地で進んでいる。

◆山梨県都留市は、高齢者の移住増を狙い、取得した雇用促進住宅を、見守りサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)用として民間企業に貸し出した。

床暖房、オートロックが標準装備となるなど設備は大幅に刷新され、2019年に入居を開始した。部屋の広さは約33㎡で、家賃は約3万円(共益費など別途)に抑えた。現在の入居者の半数以上が東京や神奈川など市外からの単身移住者だという。市の担当者は「再生のための投資もしたが、中長期的には経済的な効果も見込め、地域活性化に貢献すると期待している」と話す。物件の譲渡を進めている高齢・障害・求職者雇用支援機構によると、07年時点で所有していた住宅1532戸のうち、譲渡されたのは1509戸。現在は一部物件の取り壊しを残すの

サービス付き高齢者向け住宅に再生した旧雇用促進住宅。首都圏からの移住者も多く住んでいる(山梨県都留市で)



## 多用途に活用されている旧雇用促進住宅

所在地	物件の特徴(活用の狙い)
静岡県浜松市	入居者の半数が外国人
山梨県都留市	東京圏から移住する高齢者向け
岡山県奈義町	若者の定住促進など
新潟県上越市	企業の借り上げ住宅に
徳島県藍住町	公務員や企業の単身赴任者向け

みとなっている。譲渡された旧雇用促進住宅の大半は、築30年超の老朽物件だが、エレベーターの設置などで住みやすいように改修を実施するケースが多い。大型家電付きとした物件もある。

◆岡山県奈義町は、雇用促進住宅60戸を取得し、若者や子育て世代向けの賃貸住宅として提供している。家賃は22,000円から。入居世帯主の7割が30歳代以下で、町外からの転入も多い。町の担当者は「子育て世代の定住スペースを確保することで、人口減少の抑制を期待している」と話す。

## 外国人向け賃貸住宅に再生(浜松市)

◆ブラジル人労働者が多い浜松市には、ブラジル人が半数を占める物件もある。運営・管理するビレッジハウス・マネジメントによると、入居に際して礼金や保証人は不要だ。同社はブラジル人を静岡など3県の物件の管理人として雇用している他、英語、中国語、ベトナム語にもインターネットで対応するなど、外国人の居住を支援している。外国人技能実修生の入居も多く、外国人入居者の比率は約2割に上るといふ。

## 著名建築家の設計した住宅を「民泊」で保存

■著名建築家が設計した20世紀の住宅が、旅行者向けなどに貸し出す「民泊」施設に次々と生まれ変わっている。日本の近代建築は文化財として価値がありながら、所有者が亡くなって放置されたり、老朽化でかさむ維持管理費を賄えなくなるケースも多い。新しい保存の形として注目される。(読売新聞2021.9.29)

●軽井沢の西隣、長野県御代田町の別荘地。浅間山に向いた急斜面に、4つの直方体が飛び出したよ

うな奇妙な形の建物「カプセルハウスK」がある。1973年に造られた世界的建築家の黒川紀章(1934



四つのカプセルが取り付けられている「カプセルハウスK」



広々とした海が一望できるテーテンス別邸 (合同会社いとへん提供)

～2007年)が自ら設計した別荘だ。黒川の没後はほぼ利用されず、第三者の手に渡ったが、黒川の長男が19年に買い取り、21年10月にも民泊事業を開始する予定だ。

◆静岡県熱海市の前川国男(1905～86年)が設計したテーテンス別邸も、同じように保存への思いを持つ民間人によって20年7月から民泊施設「稲村ハウス」として運営されている。テーテンス別邸は、前川の師匠・近代建築の巨匠コルビュジエの流れをくむ丸柱が特徴の木造平屋で1942年に建てられた。長らく放置され、かなり痛んだ状態だったが、現在は改修され住居として使用されている。このほど持ち主が一時不在となる期間を利用して、民泊を始めた。

●近代建築に詳しい東京理科大の山名善之教授は「民泊などに利用しながら保存するやり方は、民間の力を活用できる利点がある。取り組む企業や人たちが高く評価されるようになり、新しい保存の形として定着すればいい」と話す。

# 父母が眠る郷里の墓を「墓じまい」、合葬墓へ改葬

■埼玉県川口市の会社役員、鹿江<sup>かのえ</sup>正明さん(68)は、2020年4月に妻の広子さんを亡くした。その遺志を受けて広子さんの父母らが眠る宇都宮市の墓を、埼玉県内の寺院が永代供養する「合葬墓」に改葬した。親の希望で約30年にわたって墓を守ってきた広子さんの5人の兄弟は全員、宇都宮市を離れ高齢化していた。鹿江さんが昨秋の彼岸に、広子さんの兄弟と墓じまい(改葬)について相談したところ、「遠くて、いつまでお参りできるかわからない」「ぜひ、やってくれ」と賛同を得ることができたという。墓じまいの予算は広子さんが生前、用意した150万円以内でと考えていたが、予算に合う業者が見つからない。そこで、広子さんの告別式で世話になった葬儀社から業者を紹介してもらい、予算の範囲内で墓じまいを無事完了した。鹿江さんは、業者選定の決め手を「墓石の撤去工事や寺院への供養の依頼、役所の改装手続きなどを一手に引き受けてくれ、親身に話をきいてくれたこと」と語る。改装手続きでは、新しい墓地の管理者から「受入証明書」、現在の墓地の管理者から「埋蔵(埋葬)証明書」を発行してもらうなど何かと手がかかる。鹿江さんから依頼を受けた「お墓じまい総合サポート援人社」(東京)の竹田繁紀代表(51)は、「これからの生活スタイルに合わせた供養の方法に切り替えるのは時代の流れ。依頼者の決断に寄り添い、サポートして行く」と話す。

## 墓じまいは親族と相談、合意を得て

◆相続・就活コンサルタントで行政書士の明石久

### ◆墓じまいはどう進める?

親族に相談、合意を得る

菩提寺など墓地の管理者に連絡、承諾を得る

新しい墓を用意する

墓のある自治体から改葬許可証を取る

閉眼供養(魂抜き)をして墓から遺骨を取り出す

新しい墓へ納骨

墓の区画から墓石を撤去、更地に戻し、管理者へ返却

遠くてお参りできなくなるかも…

子や孫に負担をかけたくない…

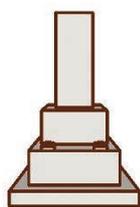


※新しく墓を建てるケースの主な手続き。明石さんへの取材をもとに作成

美さん(52)は墓じまいにおける注意点を次のように語る。「将来、子や孫の負担にならないように」などの理由で、墓じまいを考える人が増えている。親の多くは自分の子に継がせようとするが、墓は、「祭祀財産」と言って相続財産ではないため、必ずしも子に継がせるものではない。子が承継しない場合は、親族に打診することになる。墓地規約の範囲内の親族なら承継できる。墓参りしたいという親族の意向を無視して墓じまいを強行することはやめたい。菩提寺が管理する墓を墓じまいする場合は、親族内で継ぐ者がいないという事情を

を伝え、承諾を得る必要がある。墓がある自治体で改葬許可証を取得する際、書面に住職の署名をもらったり、遺骨を取り出す際に供養してもらう必要がある。手続きを円滑に進めるためにも、長年、供養してくれた菩提寺への感謝の気持ちを忘れずに。墓じまいの後、遺骨をどこに移すかも慎重に考える必要がある。現在の墓地の敷地内にあ

### ◆墓じまいでかかる費用の相場 ※明石さんへの取材をもとに作成



新しい墓を建てる

100万~350万円

※このほか、管理料やお布施が必要になる場合も



永代供養にする

- ◆個別タイプ 30万~150万円
- ◆集合タイプ 10万~40万円
- ◆合葬墓 5万~50万円
- ◆樹木葬 10万~100万円



海や山などに散骨する

- ◆海 5万~40万円
- ◆山 6万~20万円
- ◆宇宙 50万~100万円
- ※このほか粉骨費用が必要になる場合も

る納骨堂や樹木葬、合葬墓など永代供養の墓とする選択肢がある。散骨業者に依頼すれば海や山への散骨もできる。墓じまいには、お金と手間、時間がかかる。しかし、墓を放置し荒れた状態にしてしまうことだけは避けたいものです。

### 供養の方法は「墓」だけではない

●最近の「お墓事情」に詳しい日本総合研究所シニアマネージャーの福田隆士さん(41)は、「少子化や晩婚化、未婚率の高まりなどにより、昔ながらの墓を守ることにこだわらないという意識が広がっている」と分析する。就職などで都会へ出て、都会で生計を立てれば、郷里とは何時しか疎遠に

なり、菩提寺との付き合いが面倒というケースや、夫婦でも一緒に墓に入ることを望まないケースも増えている。墓じまいの後の新たな供養方法には、改葬の他、樹木葬、散骨なども人気である。最近では、ヘリウムガスを注入した大型バルーンで上空数十キロの成層圏まで運んで撒いたり、専用のカプセルに入れてロケットで打ち上げる「宇宙葬」なども出現している。福田さんは、「この業界には、さまざまな企業の参入が相次ぎ、供養の在り方はますます多様化している。故人を弔う気持ちを保ち続けるのであれば、形にこだわる必要がなくなるであろう」と話している。(読売新聞 2021.9.14)

## 自分の死後、ペットの世話を託すための主な手段

■我が子同然に可愛がってきたペットの世話は誰に託せばよいか。(読売新聞 2021.9.8)

●アニコム損害保険の調査(2020年)によると、犬にかかる年間経費は約34万円、大型犬だと約48万円、猫は約16万円だった。犬の平均寿命は14歳、猫は15歳。自分の死後、ペットの世話に100万円以上かかってもおかしくない。自分の財産からこうした費用を出し、死後のペットの世話を誰かに託したい。その手段として ①遺言書による負担付き遺贈 ②負担

付き死因贈与契約の締結 ③信託 がある。各手段の特徴、メリット、デメリットは下表のとおり。

### 元気なうちに次の飼い主を探す方法

◆自分が元気なうちに新しい飼い主を探してペットを譲渡することも有力な選択肢になる。費用負担も過大にならない。東京都動物愛護相談センターでは、探し方として、かかりつけの動物病院に

### 自分の死後、ペットの世話を託すための主な手段

	負担付き遺贈 (遺言書による)	負担付き 死因贈与契約	信託
特徴	遺言で財産を渡す代わりに一定の義務を負担させる	贈与契約で、飼い主の死後、ペットの世話をする代わりに財産を渡す	信託契約で、飼い主の死後、ペットの世話をする人に費用と謝礼を渡す
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 飼い主の判断のみで行える</li> <li>◆ 世話する人を指定できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 世話する人を指定できる</li> <li>◆ 契約なので、相手は放棄できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 世話する人を指定できて、飼育内容や費用の支払いなどを詳細に設定できる</li> <li>◆ 飼育が適切にされなかった場合、飼育者の変更も可能</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 財産の受け取り拒否の可能性</li> <li>◆ 飼い主の死亡の発見が遅れると、ペットの引き継ぎがうまくいかない可能性</li> <li>◆ きちんと飼育しているかチェックが難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 飼い主の死亡の発見が遅れると、ペットの引き継ぎがうまくいかない可能性</li> <li>◆ きちんと飼育しているかチェックが難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 専門家に相談する必要があるなど難易度が高い</li> <li>◆ 費用が高くなりがち</li> </ul>



相談したり、スーパーの掲示板に飼い主募集の貼り紙をさせてもらったりする例をあげる。希望者が見つかったら、一度会ってペットとの相性を確かめたい。動物愛護推進員などのボランティアに相談する方法もある。新しい飼い主が見つかるまでには時間がかかるので、ボランティアの協力を得たい。犬や猫などが亡くなるまで世話をしてくれる民間団体もある。



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**からでもできます!

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

検索

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

# 平屋建て住宅、家事しやすく子育て世帯に人気

■平屋が人気だという。シニア向けの家というイメージを抱いてきたが、近年、子育て世帯など若い世代も注目。住宅メーカーは販売を強化する。(読売新聞 2021.9.14)

## 平屋で得られた「家時間」の充実

●兵庫県明石市の公務員男性(47)は2018年、延べ床面積81㎡の4LDKの平屋を建てた。「沖縄で勤務していた時、平屋住まいの家族がほどよい距離感で暮らしている様子を見て、あこがれていた」。妻(42)と小中学生の子ども3人の5人家族。リビングを広く、寝室の面積は最低限にとどめるなど、間取りを工夫した。3か所の中庭からは光と風を取り込む。「家族の気配を感じ取りながら、心地よく過ごせる」と妻も満足そうだ。この住宅を設計

した「arbol(アルボル)一級建築士事務所」(大阪)の堤庸策さんは、「若い世代は戸建て=2階建てというイメージが薄い。住まいの原体験が団地やマンションという人は、コンパクトでフラットな空間に親しみや利便性を感じている」と語る。

◆国土交通省の建築着工統計によると、20年度の平屋の着工件数は47,452件と12年度の31,217件より5割増。住宅全体に占める割合も、20年度は11.5%と、12年度の6.9%より約7割増えた。なぜ、平屋が人気なのか？

不動産住宅情報サイト「スーモ」副編集長の中谷明日香さんによると、階段の昇降がないほか、建物重心が低く、地震や強風に強いという安心感があり、シニア層中心に支持されてきた。しかし、近年の平屋建て住宅の需要を先導しているのは30~40代の子育て世帯や夫婦2人世帯だ。「核家族で育ち、共働らきが当たり前。家族のつながりや効率的な家事動線、家で過ごす時間の充実が大事で、平屋建てならそうした思いがかないやすい。

リビングとウッドデッキをつなげたり、勾配天井を設けたりと、個性的な設計もしやすい。

◆6月に平屋を新築した茨城県筑西市の会社員、佐藤泰彦さん(25)は、家探しの際見学した2階建てを、「細切れの間取りが子育てに不向きと感じた」。新居はキッチンや洗面所などの水回りが一直線に連なり「家事も育児も快適。妻の評価も高い」と喜ぶ。

## 住宅メーカー各社も敏感に反応

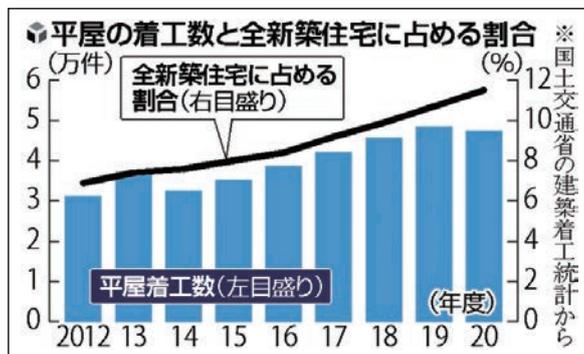
●平屋の契約者の半数を20~30代が占めるパナソニックホームズ(大阪)は4月、リビングのように外で

過ごせる深い軒下やロフトなど、若い世代に人気のプランを盛り込んだ新商品を発売した。埼玉県本庄市のケイアイスター不動産は昨年、平屋の専門会社を設立。1LDK(約58㎡)599万円からと安値で販売する(写真下)。「シングルマザーや夫婦2人世帯などに訴求したい」。

大東建託(東京)は昨年11月、賃貸向け平屋住宅(2LDK、53.66㎡)の試行販売を始めた。平屋建て住宅は間取りを柔軟に変えられるのが特長だ。

## 平屋建て住宅の注意点

●建築にはある程度の土地の広さが必要になる。ポイントは「建ぺい率」だ。敷地面積100㎡・建ぺい率50%容積率100%の土地には2階建てならば延べ床面積100㎡の家が建つが、平屋建てだと50㎡の建物しか建築できない。建築費も2階建てに比べると基礎や屋根の割合が多くなるので割高になる。全ての部屋と窓がフラットになるため、防犯面やプライバシーの確保などにも配慮が要る。水害で浸水したら逃げ場がないから、立地にも注意したい。



ケイアイスター不動産の関連会社が販売する平屋は安価が魅力だ(水戸市で)

# 段ボールベッド、東京五輪選手村で採用され注目

■東京五輪の選手村で採用された段ボールベッドが、話題を呼んだ。段ボールは、ベッドの他、棚や机など家具として定着しつつある。技術の進歩により、組み立て式テントなど新たな用途も出てきた。(読売新聞 2021.9.14)

## 使い勝手のよい低床ベッドに大満足

●福島市の主婦、佐藤澄江さん(68)は知人の紹介で、2年前から高さ10cmほどの段ボールベッドを使っている。以前は床に布団を敷いていたが、起き上がる時に腰などに負担がかかった。「今はちょうどよい高さで、楽に起きることができる。通常のベッドは高すぎて少し怖い」と笑う。通気性が良く、夏や秋雨の時期も、湿気がたまりにくく快適だ。「簡単に持ち運びできるので、床掃除も楽にできます」。このベッドを作っているのが段ボール

の加工製造を手がける福良梱包(福島)。多くの段ボールベッドは通常のベッドより小さく、避難所など緊急時の使用が中心だが、同社の製品は通常のシングルサイズで、普段使いができる。1トンの荷重にも耐えられる。「一人暮らしの学生や単身赴任の社会人に人気。ベッドのサイズを変えられるので、子育て家庭にもうってつけ」と同社の担当者は話す。東京五輪で注目されたこともあり、売れ行きは好調だという。

## 使わない時は畳んで収納、処分も簡単



◆段ボールが家具などの素材となったのは40年ほど前。生活雑貨店「無印良品」を展開する良品計画(東京)は、1982年に段ボール製衣装ケースなどを発売。現在まで、改良を重ねながら販売を続けている。2013年から段ボール家具などを取り扱う豊栄産業(大阪)では、最初にヒットしたのが段ボール製のおもちゃのキッチンといった子供用玩具だった。「子どもが成長するまでしか使わないものなので、安くて安全といった点が評価された」と話す。その後、本棚やラック、収納用品などが、家具をあまり増やしたくないという学生や社会人から注目された。使わない時は畳んで収納でき、引っ越し時などの処分も簡単なためだ。



①福良梱包の段ボールベッド。1トンの荷重に耐えるという②マットレスと掛け布団を組み合わせて低床ベッドに

同社は近年、段ボール家具の売り上げが毎年20%ずつ増えている。コロナ禍での在宅勤務で、狭い場所でも置ける机と椅子のセットなども人気を集める。

◆アウトドアでも利用が広がる。日本トーカンパッケージは今秋、組み立て式の段ボールテントを発売する。ラミネート加工を施し、耐久性を確保した。条件にもよるが、野外に出したままでも1か月以上もつという。担当者は、「今後はさらに丈夫なベッドやテーブルなども開発されるだろう。粗大ゴミではなく、資源としてリサイクルされるのが段ボールの強みだ」と話していた。

# バリアフリー化の住宅改修をするときのポイント

■家族が障害を負ったり、高齢で介護が必要になったりした際、バリアフリー化の住宅改修を考える人もいるだろう。段差の解消などで暮らしやすくなる一方、金銭的な負担が重くなる場合もある。自治体の補助制度や介護保険制度を利用すれば費用を抑えられるケースもあるので知っておこう。(読売新聞2021. 9. 29)

## 自治体が改修費用を補助する場合

◆障害者向けの住宅改修をする場合、まず、どのような改修が必要かを判断する必要がある。本人の状態をよく把握している理学療法士らに、どのような住宅改修が必要か相談するとよい。建築士など専門家が助言してくれる窓口を設けている自治体もある。障害者総合支援法に基づいて費用の補助を受けられる場合がある。補助してくれるのは自治体なので、どこに住んでいるかによって助成内容や要件、金額が異なる。助成対象として認められるのは、手すりの取り付けや床の段差の解消、洋式便器への取り替えなど、障害者が日常生活を送りやすいようにする工事が中心だ。助成額の上限は数十万円程度が多いが100万円を超える金額を設定している自治体もある。所得に応じて自己負担割合が定められている場合も多い。自治体の窓口事前に相談するのがよい。

## 介護保険からの支給も

■要介護認定を受けている場合、介護保険の住宅改修費が支給される場合がある。20万円を上限に改修費の7～9割が支給される。自治体の補助と併用できることもある。ただ、必要な手続きや支給決定に時間がかかることが多い。ケアマネに介護保険の利用について相談し、工事業者も決めておく。申請には見積書や改修予定図面、改修前の写真、改修内容などを記載した理由書も必要になる。ケアマネに作ってもらうことが一般的だ。自治体にもよるが、事前申請から着工まで1か月ほどかかることが多く、支給は工事完了後に必要

書類を提出してからになる。リハビリで状態が良くなるなど状況が変化することもあるので、工事不要の福祉用具のレンタルで様子を見るのも手だ。

●高齢者や障害者向けの住宅改修では、業者選びも重要だ。利用者の状態に合った対応ができるかどうかがかギになる。可能であれば複数の業者で相見積もりをし費用やアフターフォローなどを比べて決めたい。高齢者らが住みやすい住環境について助言する「福祉住環境コーディネーター」

**住宅改修のポイント**

**どんな改修が必要か**

- ▶ 手すり取り付け
- ▶ 段差の解消
- ▶ 開き戸から引き戸への変更
- ▶ 便器の和式から洋式への交換など

**どんな補助があるか**

- ▶ 介護保険制度が使えるか
- ▶ 自治体の補助制度が使えるか

**注意点**

- ▶ 住宅改修を決めた時点と実際の工事完了までに状況が変化する可能性がある
- ▶ 補助制度は自治体によって異なり、各制度で併用の可否が分かる場合がある

業者やケアマネジャー、自治体の窓口などへの確認が重要

という資格があるが、介護向け住宅改修を担う業者の中には、この資格を取得した人が相談に乗ってくれるところもある。様々な業者があるが、ケアマネや病院、理学療法士など利用者に関わる人との連携がきちんと取れ、現地に足を運んで住宅や利用者の状況をしっかり調査する業者を選ぶことが肝要だ。業者の選定に迷ったらケアマネや地域包括支援センターなどに相談するとよい。

# 有料老人ホーム「介護付き」と「住宅型」費用に幅

■高齢者が介護を受けながら暮らす選択肢の1つが「有料老人ホーム」だ。2020年時点で、全国に約56万床ある。有料老人ホームには大きく分けて2種類ある。「介護付き」は職員が常駐し、24時間体制で介護サービスを受けられる。「住宅型」は入居者が必要に応じて介護事業者と契約する。東京都板橋区の介護付き有料老人ホーム「SOMP Oケア・ラヴィーレ光が丘公園」では、約60人がそれぞれ広さ約20㎡の個室で暮らしている。各部屋にベッドや洗面台、トイレがついている。午前中に近隣を散歩するのが日課で、昼食後には体操や書道、水彩画といったレクリエーションが行われる。ホーム長の宮本和成さん(37)

は「入居者に生活のメリハリがつくよう心がけています」と語る。有料老人ホームの契約は、「施設での居住と、介護や生活支援などのサービスを受ける権利」を一体的に結ぶのが一般的だ。家賃や管理費、食費などが月々の費用として必要で、「介護付き」で月10万～50万円程度、「住宅型」で月10万～30万円程度。設備の充実度や立地などでかなり幅があるようだ。一時金として入居時に、数年分の家賃などの支払いが必要なケースもある。この他「介護付き」では定額の介護費がかかる。東京23区内の施設で自己負担が1割だと、要介護1で月17,593円、要介護5では月26,389円。職員の配置が手厚い施設などでは、追加の負担が生じる場合もある。「住宅型」は契約した介護サービスに応じて1～3割の自己負担分を支払う。

## サービス付き高齢者向け住宅では「過剰介護」にご注意を！

■サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)は、改正高齢者住まい法に基づき2011年度に制度化された民間の賃貸住宅で、部屋の広さや職員による安否確認などの条件を満たせば、都道府県や政令市、中核市に登録される。入居は原則60歳以上で、費用は全国平均で月10万5000円。安い家賃で集めた入居者を併設する自社のデイサービスに通わせる

## 介護サービス付きでない「サ高住」

●有料老人ホーム以外にも、バリアフリー構造の賃貸住宅「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)が約27万戸ある。安否確認と生活相談が基本サービスで、ほとんどは食事の提供もしている。サ高住は、「介護サービス付き」ではない点に注意が必要だ。「住宅型」の有料老人ホームと同様に、必要となったときに、入居者が介護事業所を選んで契約する。賃貸借契約を結ぶケースが多く、したがって敷金も必要だ。費用は、家賃、管理費、基本サービス料で月5万～25万円程度。他に食事代が月4万～6万円かかるのが一般的だ。◀

◀介護の必要性が低いうちから入居できる主な施設			
	有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅
	介護付き	住宅型	
特徴	職員が常駐	食事提供など 生活支援が 中心	一般的な 賃貸住宅に近い
介護 サービス	職員が行う	事業者を選んで利用する	

▶ 有料老人ホームやサ高住は、介護の必要性が低いうちから入居できる。ただ、多くの施設があり、どれを選ぶかは難しい選択になる。公益社団法人全国有料老人ホーム協会(東京)の担当者は、「費用やサービス内容をよく確認し、実際に見学してスタッフや入居者の雰囲気確かめることが大切です」と助言する。(読売新聞2021.10.12)

(併設事業所の介護サービスしか使わせない)ため、介護給付費の増大を招くとして、厚生労働省が自治体に「困り込み」を止めさせるよう指導の徹底を求めている。利用者にとっては、「介護保険で定められた限度額ぎりぎりまでサービスを使わせられる(過剰介護)」ことにより、自立の妨げにならないか注意が必要だ。(読売新聞2021.10.18)

〈静岡ろうきん〉がお客さまのマイホームづくりをお手伝いします！！

ろうきん業者会、静岡県宅建協会会員の皆さま

新築、リフォーム、借換えも、ローンのベストプランは〈ろうきん〉で。

# ろうきん住宅ローン

2021  
2022

〈ろうきん〉なら **生涯アフターフォロー**

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

ご融資金額 最高1億円  
ご返済期間 最長40年

返済期間が長期にわたる住宅ローン。環境の変化などにより返済計画や家計の見直しが必要となる場合も…。〈ろうきん〉なら、どんなことでもご相談を承り、お客さまの人生をサポートいたします。

「あなた」の未来も、ずっとサポート

コロナ禍の影響等で  
収入減少などを  
余儀なくされた方への  
特別支援！  
2020年度  
勤労者生活支援  
特別融資制度取扱い件数  
**524件**  
※新規融資および既存融資  
の条件変更

高金利な  
カードローンなどの  
借換えで家計の  
負担軽減！  
2020年度  
家計見直し実施件数  
(他社無担保ローン借換え)  
**1,095件**  
※おまとめ4商品による  
借換え

お借入中の住宅ローンの  
借換えや条件変更で  
ライフステージに合わせた  
返済プランに！  
2020年度  
住宅ローン  
返済見直し件数  
**786件**  
※有担保住宅ローンによる  
借換え等

組合せ自由！あなたに合ったプランを  
〈ろうきん〉がご提案します。

3団体応援割引対象商品！  
安心の保障ラインアップ

変動 金利型	固定金利特約型			
	3年 固定型	5年 固定型	10年 固定型	15年 固定型
				20年 固定型

ご夫婦どちらかに万一の事があった場合、  
ローン残高0円！  
夫婦で安心の夫婦連生団信付住宅ローン  
「ささえ愛」「ささえ愛プラス」

全期間固定金利型  
**固定15** **固定20** **固定25** **固定30**  
**固定35**  
返済年数に応じた固定金利が魅力！  
返済期間中ずっと金利が変わらないから安心

三大疾病に加え、あらゆるケガ・疾病による  
重度の障がい<sup>(※)</sup>に対応した  
オールマイティ保障型住宅ローン  
(※障がい年金の障がい等級1級相当)

「万が一への備え」に、「ケガや病気への備え」を  
加えて、さらなる安心をお届けします。  
**就業不能保障団信**

●表示の内容は2021年12月1日現在の内容です。●保証／保証人は原則不要です。保証委機関の保証をご利用いただけます。保証料は〈ろうきん〉が負担します。●担保／当金庫が、融資対象の土地建物に原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●融資期間中に繰上返済等をされる際には手数料が必要になる場合がございます。●「固定金利特約型」の期間終了時に他の固定期間へ変更される場合や、「変動金利型」から「固定金利特約型」へ変更される場合は、所定の手数料が必要になります。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。



いつでもあなたの目線で。  
ビバ de ろうきん 携帯電話からでもOK!  
フリーダイヤル 平日 9:00~18:00  
**0120-609-123**

インターネットホームページ  
<https://shizuoka.rokin.or.jp>  
静岡ろうきん 検索



ご存じでしたか?

# 届出必要 Q & A

## Q1 国土利用計画法の届出制度とは何ですか?

**A** 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

## Q2 届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

**A** 一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上\*1の土地について、土地売買等の契約\*2(対価の授受をともなう土地に関する権利の移転または設定をする契約)を締結した場合です。

### ※1) 一定面積以上の土地

- イ) 市街化区域：2,000㎡以上
- ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

### ※2) 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡(営業譲渡)、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など

なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1)契約当事者の氏名・住所等、(2)契約締結年月日、(3)土地の所在および面積、(4)土地に関する権利の種別および内容、(5)土地の利用目的、(6)土地に関する対価の額などです。

## Q3 届出は誰が行うのですか? また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか?

**A** 土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者(買主等)が行います。

契約(予約を含みます。)を締結した日を含めて2週間以内(たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

※届出期間の最終日が行政機関の休日(土日、国民の休日、十二月二十九日～翌年一月三日)である場合には、特例として、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

※注視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約(予約を含みます。)の6週間前に届出が必要です。詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

## Q4 届出をしないとどうなりますか?

**A** 届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

## Q5 連絡窓口・連絡先はどこですか?

**A** 国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関するご相談については、次の都道府県・指定都市の連絡窓口・連絡先にご連絡ください。

URL

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00004.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00004.html)



2021年4月16日～10月20日の新入会者・退会者 第2回理事会(2021年10月28日)で承認

●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
(株)スネイルホーム	中村 芳之	加藤 里美	413-0014	熱海市渚町20-14	0557-55-9700	正会員	静岡県知事(1)14484	東部
(株)浦上不動産サービス	浦上 健	浦上 健	411-0944	駿東郡長泉町竹原367-12	055-939-8705	正会員	静岡県知事(1)14478	東部
(株)アンフレイム	和寺 幸一	熊谷 吉松	410-0049	沼津市江原町18-10	055-939-9191	正会員	静岡県知事(1)14419	東部
(株)現場ワークス	杉山 寛	亀田 一夫	410-0822	沼津市下香貫石原1317	055-955-5331	正会員	静岡県知事(1)14493	東部
住設計事務所(株)	勝間田太住	勝又れい子	412-0005	御殿場市仁杉136	0550-89-5959	正会員	静岡県知事(1)14441	東部
(株)Build East	石澤 浩一	大澤 勝則	410-0001	沼津市足高322-36	055-928-5505	正会員	静岡県知事(1)14460	東部
エム・インテリア(株)	塩川美和子	細澤 雅美	418-0038	富士宮市野中町743-1	0544-66-8722	正会員	静岡県知事(1)14463	東部
(株)カチタス 富士店	堤 浩一郎	堤 浩一郎	417-0051	富士市吉原5-6-28	0545-51-0600	準会員	国土交通大臣(6)5475	東部
(株)三和工務店	遠藤 祐佐	河合 光子	417-0061	富士市伝法1659-15	0545-52-2597	正会員	静岡県知事(1)14439	東部
(株)和トータル設備	勝又 奨太	勝又 奨太	417-0001	富士市今泉3520-3	0545-30-9753	正会員	静岡県知事(1)14434	東部
(株)ハウシード富士市役所通り店	藤田 英治	藤田 英治	417-0055	富士市永田町2-33	0545-55-3335	準会員	静岡県知事(4)12659	東部
(株)UPGrade	遠藤 直文	望月 理也	424-0211	静岡市清水区谷津町1-182-1	054-659-3955	正会員	静岡県知事(1)14490	中部
GNO中山不動産事務所	中山 勉	中山 勉	424-0821	静岡市清水区相生町6-17 産業情報プラザ創業者育成室711	054-355-0070	正会員	静岡県知事(1)14454	中部
(有)松永和廣設計事務所	松永 和廣	高山 和也	424-0012	静岡市清水区下野西4-5	054-367-4774	正会員	静岡県知事(1)14466	中部
(株)アーバンライフ	濱田 健士	河原 美香	422-8034	静岡市駿河区高松2-16-22	054-270-8999	正会員	静岡県知事(1)14437	中部
(株)かげやま	影山 真人	影山 真澄	420-0823	静岡市葵区春日1-3-9	054-258-5911	正会員	静岡県知事(1)14488	中部
K's エステート駿河	鈴木 邦元	鈴木 邦元	421-0101	静岡市駿河区向敷地1215-2	054-293-7655	正会員	静岡県知事(1)14464	中部
幸和(株)	花村 喜平	望月 久稔	422-8044	静岡市駿河区西脇1225-1	054-282-2742	正会員	静岡県知事(1)14438	中部
大成ビルド(株)	津村 聡	津村 聡	420-0054	静岡市葵区南安倍1-3-10 大成住宅ビル501	054-254-7025	正会員	静岡県知事(1)14474	中部
大場建設(株)静岡支店	望月 紀宏	杉原 佑	420-0804	静岡市葵区竜南2-2-24	054-266-3030	準会員	静岡県知事(2)13545	中部
宮古リゾートトラスト合同会社	岡村 貴通	大江 秀樹	420-0043	静岡市葵区川辺町2-1-6	054-293-4761	正会員	静岡県知事(1)14481	中部
青葉建築デザイン(株)	大石 祐也	大石 祐也	426-0066	藤枝市青葉町1-3-6	054-639-5479	正会員	静岡県知事(1)14477	中部
佐とう不動産	佐藤 幸弘	佐藤 幸弘	425-0086	焼津市小土1115-2	054-629-3030	正会員	静岡県知事(1)14476	中部
(株)SUZUKAKU	鈴木 覚	河内 陽子	426-0033	藤枝市小石川町1-3-2	054-631-5081	正会員	静岡県知事(1)14483	中部
(株)AIM	榛葉 陸夫	藤田 順子	436-0019	掛川市青葉台20-20	0537-29-5600	正会員	静岡県知事(1)14489	西部
Office TMK	富田 和徳	富田 和徳	439-0022	菊川市東横地1878-29	0537-25-7178	正会員	静岡県知事(1)14449	西部
(株)wakasugi	若杉 有城	嶺岡 幸子	437-1412	掛川市千浜6141	0537-72-7121	正会員	静岡県知事(1)14451	西部
(株)アイデムホーム浜松店	市川 整	市川 整	432-8038	浜松市中区西伊場町56-11	053-450-6787	準会員	国土交通大臣(1)9915	西部
(株)エコハウス	大澤 佑次	市川 正剛	435-0052	浜松市東区天王町1275-1	053-582-7330	正会員	静岡県知事(1)14456	西部
(株)きなりハウス	大場裕太郎	木村ゆかり	430-0807	浜松市中区佐藤3-26-9	053-477-2823	正会員	静岡県知事(1)14491	西部
(株)Cululu	加藤 大祐	加藤 大祐	431-1112	浜松市西区大人見町1500-172	053-482-0055	正会員	静岡県知事(1)14417	西部
(株)Cスリー	秋吉 公亮	秋吉 美緒	430-0811	浜松市中区名塚町299-4	053-461-8643	正会員	静岡県知事(1)14461	西部
(株)匠志建設	古山 剛志	高井伸太郎	431-0841	浜松市南区寺脇町854-1	053-545-5948	正会員	静岡県知事(1)14475	西部
(株)ニューカンパニー	山中 秀樹	田中 米育	432-8055	浜松市南区卸本町83	053-523-6377	正会員	静岡県知事(1)14496	西部
Hana企画(株)	秋山 和哉	秋山 和哉	435-0016	浜松市東区和田町85-3	053-464-0870	正会員	静岡県知事(1)14462	西部
藤田土地開発(株)	藤田 幸宏	藤田 幸宏	431-3313	浜松市天竜区二俣町鹿島29-1	053-925-1920	正会員	静岡県知事(1)14485	西部
ホームトレードセンター(株)浜松営業所	牧田 博明	牧田 博明	430-0949	浜松市中区尾張町131-11 尾張町ホワイトビル2階	053-450-5888	準会員	国土交通大臣(3)8044	西部
まちかど相談室	稲垣八千代	稲垣八千代	432-8068	浜松市西区大平台2-6-21 モデラート101	053-485-0626	正会員	静岡県知事(1)14450	西部
(株)ララ浜松支店	近藤 司	近藤 司	435-0016	浜松市東区和田町919-3	053-461-7500	準会員	国土交通大臣(1)9927	西部
(株)リブテック	岡本 一平	熊谷 昌浩	431-3107	浜松市東区笠井町868-3	053-544-7277	正会員	静岡県知事(1)14482	西部

●退会者

支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者	支部	退会者
東 部	相馬木材(株)	東 部	西和不動産	中 部	(株)清和ハウジング	中 部	WAKURASU (株)富田工務店支店
	(株)南伊豆造園土木		積水ハウス不動産中部(株)沼津賃貸営業所		(有)ホーエイ不動産	西 部	しんせつハウス(株)
	伊豆高原開発(株)		(株)大東開発		青野不動産		宇野不動産(株)
	栄駿産業(株)		レコス(有)		(有)スカイハウジング		(株)岡田工務店
	(有)御影造園		積水ハウス不動産中部(株)富士賃貸営業所		積水ハウス不動産中部(株)静岡賃貸営業所		積水ハウス不動産中部(株)浜松賃貸営業所
	(株)神尾不動産		(株)ニチハク		(株)モチケン		東洋開発
	(有)神山組		古谷工務所		(株)リプロ 駅南店		(有)ファースト・ハウジング
	(株)三静		三越コーポレーション		(株)アイダ設計 藤枝モデル店		(株)ベスト・ハウジング 浜松中央店
	(株)東静プランニング 三島店		ランドシティ不動産		(株)カネ子住宅		ホーミーホーム(株)
	レモンホーム静岡(株)		(有)愛晃		(有)シマダ土地		吉田不動産
	大橋土地(株)		中 部		ビルドオオサワ(有)		
	駿河木材(株)				宮崎不動産		

以上、新入会者40名、退会者46名、2021年10月20日現在の会員数は、2,689名

2021年10月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
10月4日	静 岡	試験運営説明会	(グランシップ)
5日	中部7県	中部地区連絡会 事務局連絡会議 (Web)	
6日	沼 津	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付51名)
7日	本 部	月例法律相談	(来館相談3件)
14日	本部・支部	第2回 会務運営協議会 (Web)	
17日	全 国	宅地建物取引士資格試験	
20日	本 部	法定講習のWeb開催に係る全宅連主催説明会 (Web)	
22日	本 部	サポートセンター 中間監査	
26日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
28日	浜 松	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付89名)
〃	本 部	第2回 理事会 (Web) ①各委員会の協議結果 ②支部会計：振込み業務の本部移行 ③物品販売方法の見直し 他	
29日	名古屋	中部圏流通機構 企画事業委員会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談15件、電話相談322件)

2021年9月 宅建ローン等の実績 (9/1~9/30)

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	39	56	69	—	164件
	金額	55億5,398万円 (土地2、新築戸建132、中古戸建23、新築マンション1、中古マンション6)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	8	0	—	8件
	金額	1億8,088万円 (土地2、土地購入新築2、新築戸建2、中古戸建1、中古マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	4	0	1	0	5件
	金額	1億3,154万円 (新築戸建4、中古戸建1)				

令和3年度 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、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	166,380円/㎡	550,000円/坪
	東 部 地 区	170,010円/㎡	562,000円/坪
	中 部 地 区	168,800円/㎡	558,000円/坪
	西 部 地 区	173,030円/㎡	572,000円/坪

# 県内 8 会場で 5,042 名が受験 !!

令和 3 年度の宅地建物取引士資格試験が 10 月 17 日（日）、全国一斉に実施された。本県では、申込者数は前年度より 13.6%増の 6,159 名となり、受験者数については 5,042 名と昨年を上回った。

## ◆試験要員に 355 名を動員

静岡県内において今年は 8 ヶ所で試験が実施され、受験申込者数 6,159 名（講習修了者 834 名）の 81.9%にあたる 5,042 名（講習修了者 729 名）が受験した。協会では、当日の試験要員として総勢 355 名を動員し、その運営にあたった。

※ 表の（ ）は講習修了者で内数

試験会場名	申込者数		受験者数		欠席者数		受験率(%)
プラサヴェルデ	557	(237)	499	(211)	58	(26)	89.6%
キラメッセぬまづ	1,350		1,046		304		77.5%
グランシップ	1,274		980		294		76.9%
科学技術高校	1,058	(350)	869	(296)	189	(54)	82.1%
小杉苑	192		168		24		87.5%
アクトシティ浜松	414		363		51		87.7%
浜松学院高校	847	(247)	699	(222)	148	(25)	82.5%
浜松学院短大	467		418		49		89.5%
県内合計	6,159	(834)	5,042	(729)	1,117	(105)	81.9%

## ◆合格発表は 12 月 1 日

… 協会本部 に合格者受験番号一覧を掲示します

### ◎資格登録のための登録実務講習について◎

本年度の試験合格者には、「合格証書」とともに登録実務講習会の受講案内が郵送されますが、「登録実務講習」の受講を希望される方は、下記の URL にて講習実施機関をご確認ください。

【参考】国土交通省のホームページ上の登録実務講習実施機関一覧

URL : [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000068.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000068.html)