

(毎月発行)

2021年(令和3年)1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



迎春

▲ 久能山東照宮の元旦(静岡市)

新年の御挨拶 …2

会長: 宇野 篤哉

県住まいづくり課長: 星野 浩二

静岡不動産流通活性化協議会より …4

「空き家ワンストップ相談会」を県内13カ所で開催

「スマイミー静岡」情報 …6

スマイミー静岡を十分にご活用いただけていない会員の皆様へ

Topics …8

賃貸住宅管理業務適正化法(新法)今年施行へ 他

取引紛争の事例と解決 …12

【売買】 売買契約解除に伴い支払済み承諾料の返還を土地所有者に求めたが…

【賃貸】 賃貸物件の目的使用ができなかった借主の貸主・仲介業者への損害賠償請求

UGRより …14

地中埋設物のリスクから皆様をお守りします!

Topics …16

老朽化進む橋やトンネル ハイテク点検が突破口に 他

提携金融機関より …20

三島信用金庫・静岡県労働金庫

Vol.461





令和三年 新年のご挨拶

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
会長 宇野 篤哉

昭和42年5月26日、資格者団体「静岡県宅地建物取引委員会」の理事会において、業者団体「社団法人静岡県宅地建物取引業協会」の設立が承認されました。その1年後、昭和43年5月27日、私はこの世に生を受けました。生まれた時の体重は4,200グラム。産院開院以来のビックベイビーだったそうです。

50数年後の本日、私がここに、ご挨拶をさせていただくことを光栄に思います。

新年あけましておめでとうございます。

県民の皆様、関係各位、会員の皆様におかれましては、日頃より当協会の運営においてご理解を賜り、ご協力いただきますこと誠にありがとうございます。

昨年は正に、コロナで始まり、その感染防止対策に終始した年だったと感じます。国内初の新型コロナ患者の報告があったのは、昨年1月16日だったそうです。その後4月16日、本県も含む全国に出された緊急事態宣言。現在でも収束は見通せない状況です。期待のワクチンは昨年12月にイギリスでアメリカ製薬大手ファイザー製のワクチンが承認されましたが、今年の夏予定されている、東京オリンピック・パラリンピックに何とか間に合って欲しいと切に願うばかりです。

私には夢がある。いつの日か、人々がマスクを外し、友人や仲間と酒を酌み交わす。大声を張り上げ、あらゆる競技の選手を応援する。アスリート達から元気と活力を貰い、会員の皆様にお客様にそれをお返し、皆が楽しく、笑顔が溢れる。そんな宅建協会にするという夢が。

私には夢がある。いつの日か、会員と県民の皆様との間において、今にも増して、安心安全な不動産取引を心がけ、苦情・トラブルなどという悲しい言葉は聞かれない。そんな宅建協会にするという夢が。

私には夢がある。いつの日か、協会が AI・IT 技術を利用し、電子化できるところは電子化し、時間を有効に利用する。無駄な消耗品は削減し、経費を圧縮するという夢が。

私には夢がある。いつの日か、雇用関係ではあるだろうが、私も相談するし、教えてもらう。事務局の皆様も、考えていることや感じることがあれば、提案できる、話すことができる。そんな協会にするという夢が。

私には夢がある。それは、いつの日か、首都圏をはじめ、人口密集地といわれる地域で暮らす全ての人々、また、その人々が通う全ての本社と言われる企業体に、静岡県の魅力をアピールするという夢が。

今、私は会長職を仰せ付かっています。それを支えてくれている副会長をはじめ、専務理事、幹事長、常務理事、理事、会員の皆様。本部・支部の職員。そして県民の皆様。本当にありがとうございます。これが私の夢です。その実現に向け、全力で協会運営にあたります。

この信念があれば、我々は次から次に襲ってくる脅威に対しても、自粛すべき時は自粛でき、楽しむべき時は楽しむことができる。

この信念があれば、我々は今よりもっと人の役に立てる。信頼され、相談され、自分以外の人々を笑顔にすることができる。

この信念があれば、我々はスリムかつスマートな協会運営をすることができる。

この信念があれば、我々は会員の日々の業務を支えていることを念頭におき、互いを尊重し支え合い、担当している業務を、プライドを持って行うことができる。

この信念があれば、我々は大切な家族と過ごす時間を増やすことができる。

この信念があれば、我々はいつの日か新しい生活様式が身につく、共に働き、共に笑い、共に励まし、共に栄えることができるだろう。

静岡に好況の鐘を響かせよう、日本一の山、富士山の高みから。

静岡に好況の鐘を響かせよう、金太郎伝説、金時娘で有名な金時山の茶店から。

静岡に好況の鐘を響かせよう、眼下に駿河湾を見下ろし、東は伊豆半島を西は御前崎を一望できる久能山から。

静岡に好況の鐘を響かせよう、浜名湖・遠州灘も見渡すことのできる三岳山から。

すべての山々から、好況の鐘を響かせよう。

その時、我々は本当の意味で地方創生を成し遂げるであろう。

静岡への移住転入を希望する人や企業に対し、我々は様々な提案をしていく。我々は、自然環境の素晴らしさや利便性の良さを紹介できる会員数2,700というスケールメリットを有しているのだから。



新年の御挨拶

静岡県くらし・環境部 住まいづくり課長
星野 浩二

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、日頃から業界の健全な発展に御尽力され、心から敬意を表しますとともに、宅地建物取引に関する県行政の推進にあたり、特段の御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、宅地建物取引において消費者が安心して取引を行うことができる環境の確保を図るため、消費者への正しい情報の提供や相談業務、研修などによる会員の資質向上、地域活動等の事業に取り組んでこられました。今後も、これらの事業を通じて、宅地建物取引の適正化及び円滑化に貴協会及び会員の皆様方が一層大きな役割を果たされることを期待します。

さて、昨年は新型コロナウイルスの感染拡大により、4月には日本で初めての緊急事態宣言が発令され、外出自粛や学校の休校、施設や店舗の営業時間短縮など、未曾有の事態となりました。現在も日本のみならず世界各国で多数の感染者が確認されており、テレワークや時差出勤、人と人との距離の確保など、新しい生活様式への取り組みが進みつつあります。

なお、業界ではすでに平成29年から賃貸取引におけるIT重説の運用が始まっております。今後は、こうした非接触などにより感染予防対策を講じた上で、業務に取り組む工夫が求められます。

県では、自宅でのテレワークの普及に伴い、多くの方が仕事と生活の切り替えや両立ができない環境に不満をもっている実態を把握しております。この

ため、昨年11月より県民や本県への移住者を対象に、既存住宅におけるテレワークスペースの確保を含めたりリフォームに対する助成制度を開始しました。この制度は、現在お住まいの方だけでなく、中古住宅を購入したり、賃貸住宅に入居し、これから生活を始める方も対象となります。

良質な住宅や宅地の供給、快適な住環境の創出などの担い手である宅地建物取引業界の皆様におかれましては、顧客のニーズを的確に把握し、助成制度活用及び周知について、御協力をお願いします。

また、近年は大規模な台風や豪雨をはじめとした自然災害が多発する傾向にあり、不動産取引においては、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定において重要な要素となってまいりました。昨年8月より、水害ハザードマップにおける取引の対象物件の所在地が、重要事項説明事項に追加されました。最新情報を市町に確認の上、丁寧な説明が必要になりますので、遺漏なきよう対応をお願いします。

今後も、宅地建物取引を取り巻く環境が変化していくことが予想されます。皆様方におかれましては、宅地建物取引の適正な運用が確保されますよう、引き続きよろしく願い申し上げます。

結びにあたり、貴協会の御繁栄と会員の皆様方の御健勝を心からお祈り申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。

静岡県「空き家ワンストップ相談会」が、 県内13か所で開催されました。

静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」が、今年度も9月～12月にかけて県内13か所で開催されました。通常の現地開催に加え、オンライン相談会も取り入れた今回の相談会では、全会場合計で87組・149件の相談をお受けしました。

令和2年度 静岡県「空き家に関するワンストップ相談会」

■開催日・開催地

- 9月12日(土) 熱海市 島田市
- 9月26日(土) 菊川市 焼津市
- 10月 3日(土) オンライン(県外在住者対象)
- 10月10日(土) 富士市 牧之原市
- 10月24日(土) 函南町 藤枝市
- 11月 7日(土) 富士宮市 磐田市
- 12月 5日(土) 御殿場市 森町

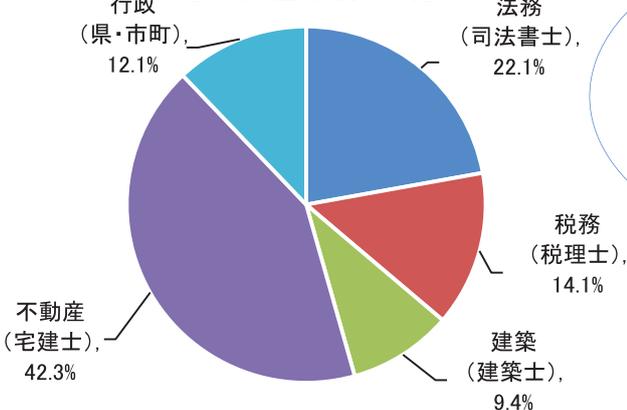


■相談数(13会場合計)

相談者数 87組 相談件数 149件

項目	相談種類	(組)		(件)				
		相談者数	相談件数	法務 (司法書士)	税務 (税理士)	建築 (建築士)	不動産 (宅建士)	行政 (市町)
13会場合計		87	149	33	21	14	63	18

【相談種類別割合】



コロナ禍の開催でもあり、相談者数は昨年のほぼ半分となりましたが、専門家と行政による相談員が連携し、様々
なご相談に対応しました。



今年度で5回目となる「静岡県空き家に関するワンストップ相談会」。年々、相談者数は増加していましたが、感染症拡大の影響もあり、今年度の相談者数はこれまでで最少の87組でした。

そうした中、ご来場くださる相談者の皆様は、相談内容を伺う専門家である相談員の方とアクリル板越しに顔を付け合わせ、真剣な中にも時には笑いが混じりながら相談をされ、お帰りになる際にはスッキリとした表情で会場を後にされました。

また、今年度は、県内に空き家をお持ちの首都圏在住者を対象とした相談会を、東京会場として開催する予定でしたが、感染症拡大防止のため現地開催からオンライン相談会に切り替えての実施となりました。オンライン相談会では、通常の現地開催での進行とは異なり、相談者のお話を全ての相談員が一緒にお聴きし、その後、相談内容に該当する相談員が交代しながら回答するという形で行われました。また、空き家の所在地の自治体職員の方にも参加していただいた案件もあり、相談者の皆様からは、



【9/12 熱海会場】



【9/12 島田会場】

「質問に応じて各専門家の方から回答・アドバイスをいただけて良かった。」
「専門家のかたも行政の方もいて、様々なことを一回で伺えたことが良かった」等、好意的なご意見をいただきました。



【9/26 菊川会場】



【9/26 焼津会場】



【10/3 オンライン】(静岡県不動産会館)



【10/10 富士会場】



【10/10 牧之原会場】



【10/24 函南会場】



【10/24 藤枝会場】



【11/7 富士宮会場】



【11/7 磐田会場】

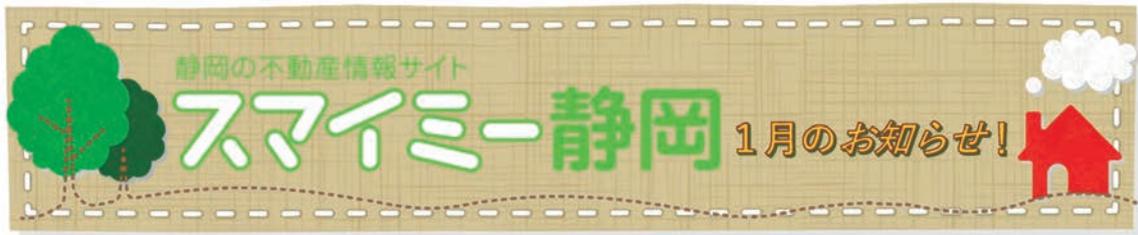


【12/5 御殿場会場】



【12/5 森会場】

ご協力いただきました皆様、ありがとうございました。



スマイミー静岡を未利用状態のスマイミー会員様へ

担当者様のご不在等で、現在、スマイミー静岡を十分にご活用いただけていない会員様。

スマイミー静岡の開始当初から連動している LIFULL HOME'S では、閲覧数、反響数が伸びてきています。at home との連動も始まったこの機会に、ぜひ、再度のご活用を考えてみていただけないでしょうか。

※at home 連動キャンペーン（スマイミーから at home への掲載料が通常料金の半額）につきましては、2020年12月31日までの期間を予定していましたが、好評につき、2021年5月末まで延長いたしました。

スマイミー静岡の主な利用手順は、次のページの4点で、操作には慣れが必要ですが、慣れてしまえば、難しくはないと思います。





1. スマイミー静岡へのログイン

ログインの仕方、ユーザー名、パスワード等が不明な方、何から始めて良いか分からない方、パソコン操作が苦手な方、お気軽にスマイミーヘルプデスク TEL 054-246-1538 までお問い合わせください。

2. スマイミー静岡の会社情報およびLIFULL HOME'Sの会社情報の登録を確認

- ・スマイミー静岡で、会社情報（お客様からの問い合わせが来るメールアドレス）などを登録しましょう。
- ・LIFULL HOME'Sの会社情報の登録が完了しているか確認しましょう。
- ・登録方法、確認方法等、不明な場合はお気軽にスマイミーヘルプデスクまでお問合せください。TEL 054-246-1538



3. 物件の登録

スマイミー静岡から、物件の新規登録をします。

パソコン操作が苦手な方は、まずは、必須項目を優先的に埋めてみましょう。（スマイミー静岡の物件登録画面では、必須項目は、項目名が青く塗られています）
操作に余裕が出たら、その他の項目にも挑戦してみましょう。

写真や画像は、最低1枚は掲載しましょう。お客様からの反響率に繋がるので、出来れば5枚以上は掲載するのが良いと考えられます。

スマイミー静岡に登録した物件情報は、自動でハトマークサイトや、LIFULL HOME'S等の連動先サイトに転送されます。

4. 登録した物件の管理

スマイミー静岡では、売買物件 80 日、賃貸物件 30 日で、公開期限が到来するので、都度、再登録処理が必要です。期限間近になると、管理画面のお知らせ表示、メールによる連絡（メールアドレスを登録した場合のみ）で、ご連絡がいきます。

パソコンの操作が苦手なスマイミー利用会員様へ

担当職員が事務所をお伺いして、スマイミー静岡への、初期登録、物件登録方法等をご案内することも可能です。お気軽にお問い合わせください。TEL 054-246-1538



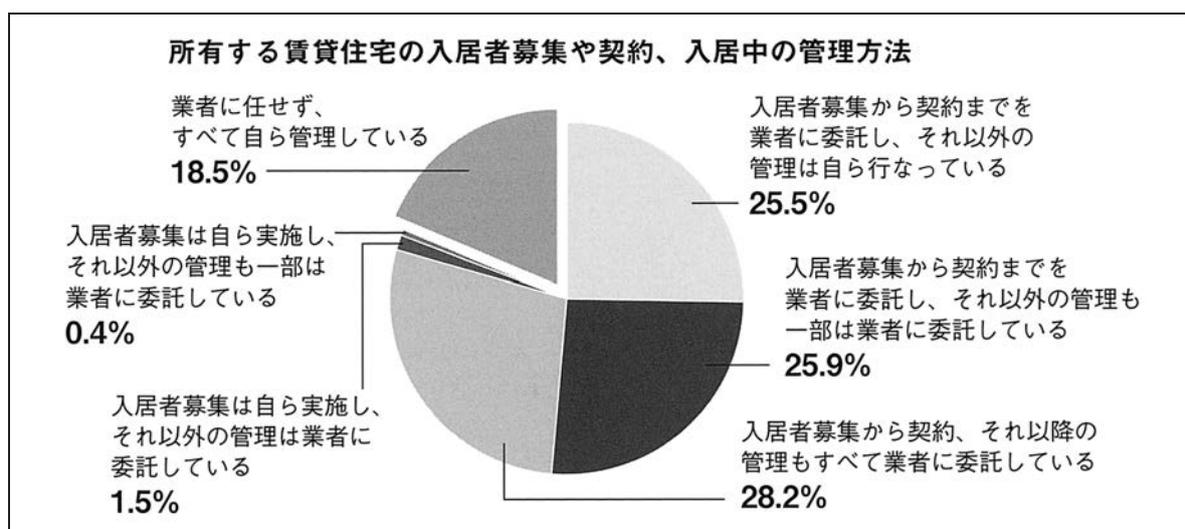
「賃貸住宅管理業務適正化法(新法)」今年施行へ

■「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下「新法」)は本年6月から施行される(このうちサブリース契約に関わるものは昨年12月15日より施行済)。これまで業務を規定する法律が存在しなかった賃貸住宅管理業界にとって念願だった法制化により、賃貸管理業はどのように進化するだろうか。(月刊不動産流通2020.9)

賃貸住宅オーナーの8割が管理を委託

◆賃貸住宅のオーナーに代わって物件の清掃やメンテナンス、入居者対応などの業務を手がける「賃貸住宅管理業」。賃貸住宅メーカー(とその関連会社)がアパート建設と同時にそのアパートを借り上げ、オーナーに代わって管理(賃貸経営)を代行する「サブリース」が普及すると共に、管理メニューの高度化、オーナーの高齢化などを背景に、賃貸仲介業者のオーナーサービスから専門事業者が

手がける「フィービジネス」へと徐々に転換。参入事業者と市場規模は年々拡大してきた。国土交通省が2019年7月に行ったアンケート調査では、賃貸住宅オーナーの約8割が何らかの形で賃貸住宅管理業者に業務を委託している(下図)。しかし、同じ調査で、オーナーの多くが受託管理業者との間でトラブルを経験している他、入居者の約3割が賃貸住宅入居中に管理業者との間で何らかのトラブルを経験したと回答している。



〈新法〉新たな「登録制度」の創設

●新法では、賃貸住宅管理業を「オーナーから委託を受けて、賃貸住宅の維持保全(住宅の居室やその他の部分の点検、清掃その他の維持を行い、必要な修繕を行うこと)と併せて、その賃貸住宅の家賃、敷金、共益費その他金銭の管理を行う業務」と定義。業を営む者に対して、国土交通大臣への登録を義務づけた(5年ごと更新)(管理戸数200戸未満の事業者に登録義務はないが登録は可)。

事業所ごとに「業務管理者」の設置

◆事業所ごとに「業務管理者」設置も義務づけた。業務管理者には「賃貸不動産経営管理士」や「宅

地建物取引士」のうち、法定講習を受講した者を想定。→業務管理者が設置されていない事業所は新たな管理委託契約を締結することができない。

管理業務の標準化・適正化

■登録事業者は、管理委託契約を結ぼうとするオーナーに対して、同契約による具体的な業務内容や実施方法について書面を交付して重要事項説明すること。管理委託契約の書面の交付を行わなければならないこと。管理業務にあたっては、「家賃・敷金等の分別管理」「管理業務の実施状況の報告」「標識の掲示」「名義貸しの禁止」「再委託の禁止」なども求められる。

〈新法〉サブリース契約の不当勧誘等の規制が施行される

■「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（管理業務適正化法）のうちサブリース契約に関わるものは20年12月15日から施行された。（毎日新聞2019.7.4他）

投資用マンション 若年層の相談が急増

●サブリースは、元々は土地を所有する中高年齢層が節税対策として更地にアパート等を建設、「家賃の30年保証」などをうたう事業者に一括で賃貸し、事業者が入居者募集して転貸することが多かった。ただ最近では、入居者が確保できず、事業者が当初、保証した家賃を強引に減額したり、中途解約するトラブルが増加している。サブリース契約書には「2年に一度家賃の見直しを行う」「オーナーが家賃見直しに応じない場合はいつでも事業者は契約解除できる」旨の条項が載っているケースが多いが、その説明がされていない場合が多く、だまされたと怒るオーナーも多い。

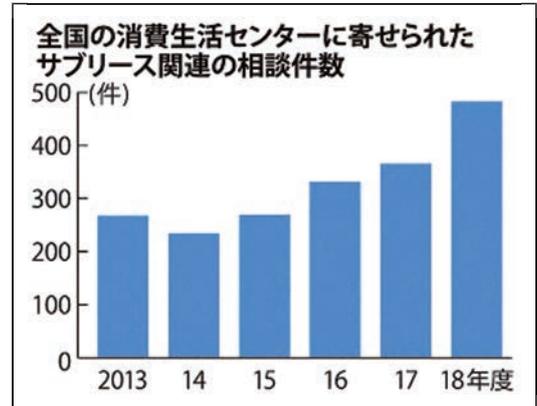
◆シェアハウス「かぼちやの馬車」事件では、サブリース契約をしていた不動産会社が破綻し、スルガ銀行からの融資（それも融資申し込み書類を改ざんした不正融資が多数）で建てたシェアハウスのローン返済にオーナーが窮する事態となった。

●消費者庁によると、18年度に全国の消費者センターに寄せられたサブリース関連の相談は483件で14年度の2倍を超えた。特に若年層からの相談が急増しており、国民生活センターによると、18年度の20代の投資用マンションに関する相談件数は、13年度の3倍超となる486件で年代別で初めてトップになった。平均購入金額は2,767万円で、大半が長期の家賃保証をうたったサブリース契約だという。

「サブリース契約」についての規制

■昨年12月から施行された管理業務適正化法によれば、

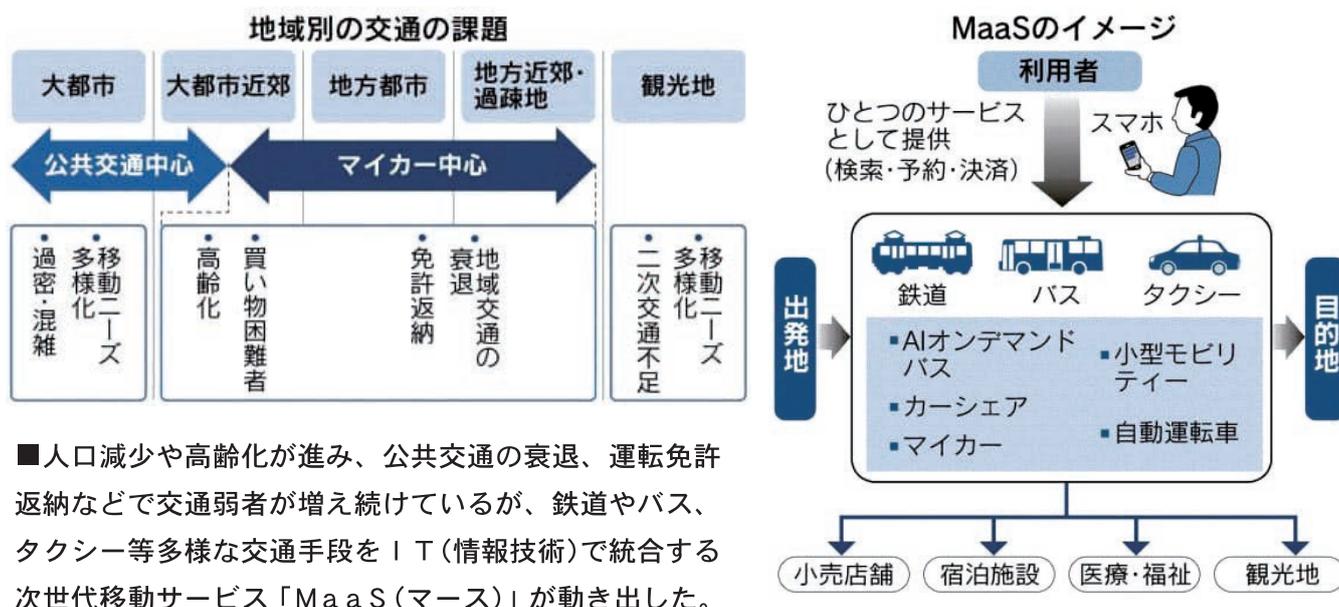
サブリース契約を結ぼうとする事業者は、オーナーに対し、契約締結前までに契約内容について書面を交付して説明しなければならない。この重要事項説明は、オーナーの承諾が得られれば「IT重説」も認める。サブリース契約条件の広告について、「オーナーに支払う家賃」「賃貸住宅の維持保全の実施方法」「サブリース契約の解除に関する事項」などについて実際より著しく優良であるなどと誤認させるような表示（誇大広告）やオーナーの勧誘や契約解除を防ぐため重要事項を故意に告げない、不実の内容を告知するなどの不当勧誘を



禁じている。また、これらの禁止事項は、サブリース事業者だけでなく、建設事業者（ハウスメーカー）や宅建業者など、サブリース事業者と一体となって勧誘を行う「勧誘者」にも適用される。

■サブリース事業者が、誇大広告や不当勧誘など不適切な行為を行ったり、契約書面の交付や重要事項説明を行わなかった場合、行政は、是正措置の指示、業務の停止（1年以内）が命令できる。サブリース事業者や勧誘者がオーナーの勧誘などで重要事項を故意に告げなかったり、不実告知をした場合には罰則も科されることとなった。

住民の足 MaaS で守れ 「移動革命」各地で実験中



■人口減少や高齢化が進み、公共交通の衰退、運転免許返納などで交通弱者が増え続けているが、鉄道やバス、タクシー等多様な交通手段をIT(情報技術)で統合する次世代移動サービス「MaaS(マース)」が動き出した。

スマホで移動手段を検索・予約・決済

●国土交通省によると、全国の路線バス事業者の約7割が赤字で、路線の廃止・減便が相次いでいる。高齢者の運転免許証返納も年間40万件を超え、地域の足は細まっている。自治体の交通事業者への補助金、免許証返納者の交通費助成などの支出は膨らむ一方である。「タクシーや自家用車といった既存の垣根にこだわってでは地域の足は崩壊する」。京都府真鶴市とオムロン、タクシー大手の日本交通(大阪市)は昨年11月、住民によるマイカー送迎とバス、タクシーを組み合わせたMaaSの実証実験を20年春から始めると発表した。利用者と住民ドライバーを200人ずつ募り、3か月間実験する。利用者はオムロンが開発したスマホアプリで、目的地までの交通手段を検索して移動手段を選ぶ。バスとタクシーは有料だが、住民による送迎は違法な「白タク」行為にならないよう無料にして、市などをつくる協議会からガソリン代とポイントを受け取る。全国の自治体と連携を広げているのが、ソフトバンクとトヨタ自動車とが18年に共同出資して設立した移動サービス会社「モネ・テクノロジーズ」(東京都港区)だ。これまで20余りの自治体と連携協定を結んだ。愛知県豊田市では、山あいの小原地区で運行しているオンデマンドバス

「おばら桜バス」に、スマホ配車システムを導入。将来は自動運転車の導入を見据える。

「日本版MaaS」全国各地で実験中

●MaaSは北欧のフィンランドが発祥とされている。同国のマースグローバル社がスマートフォン・アプリで移動手段を検索・予約・決済までできて、定額制で乗り放題になるビジネスモデルを作った。日本ではトヨタ自動車と西日本鉄道が2018年11月に福岡市で、国内初の本格MaaSアプリ「マイルート」のサービスを始めた。国土交通省と経済産業省は19年度、「日本版MaaS」の社会実験に向けて、全国28地域で先行モデル事業を支援している。大都市、地方都市、郊外・過疎地、観光地に類型化し、過疎地での交通手段確保、大都市の過密・混雑解消など地域ごとの課題を解決しながら、まちづくりとの連携を目指している。

◆中でも観光地型が先行していて、JR、小田急、東急の鉄道各社やバス大手がMaaSアプリによる観光開発を始めている。MaaSは交通やITにとどまらず小売り、観光、金融など幅広い業種に経済波及効果が見込まれている。自動運転や小型モビリティ開発、移動データを収録したビッグデータといった新たなビジネスが生まれるとの期待が大きい。(日本経済新聞2019.11.25)

大井川鉄道が新駅「門出」開業、フードパーク併設

■大井川鉄道(島田市)の35年ぶりの新駅「門出」と併設のフードパーク「KADODE OOIGAWA」(カドデ・オオイガワ)が昨年11月開業した。茶や蒸気機関車(SL)など地域色を押し出し年間来場者80万人、売上高17億円を目指す。(日本経済新聞2020.11.13)

●カドデ・オオイガワは、J A おおいがわと大井川鉄道(以下「大鉄」)、島田市、中日本高速道路の4者が2016年から構想してきた「にぎわい交流拠点」だ。フードパークは新駅と国道473号を挟んだ向かい側にあり、立体歩道橋でつながっている。延べ床面積は約5,200㎡。約550台が駐められる駐車場がある。整備費用に34億円をかけた。地元食材を提供するレストランや観光案内所、県内最大級の農産物直売所や緑茶の体験施設、農家レストランなど16の飲食、物販施設が入る。以前に大鉄で走行していた蒸気機関車などの復元展示や特産の茶をテーマにしたアトラクションでは独自色を出す。

◆門出駅はJR線と接続する金谷駅から6駅目、約5.5km北にある。SL「きかんしゃトーマス号」や「かわね路号」は停まらないが、1日に千頭方面と金谷方面それぞれ10本が停車する。門出駅から約600mの隣駅の五和(ごか)駅は、駅名の語呂から合格祈願に訪れる人が多いことから同日、「合格駅」に駅名を変更した。晴れ舞台

を連想させる駅名を連続させ、受験生など験を担ぎたい客を中心に周游客を増やす考えだ。

大井川流域の観光振興につながるか

●大鉄はこれまで奥大井と呼ばれる中山間地域への集客に取り組んできた。14年から運行する「きかんしゃトーマス号」や幻想的な景色の奥大井湖上駅が、SNS上で話題となり知名度は年々向上している。大鉄の利用者は定期券利用者が減るなか、年間70万人の水準を維持してきた。一方、金谷駅に近い地域は、生活利用者が多かったため、これ



まで観光需要の掘り起こしが進んでこなかった。近年は静岡空港や新東名高速道路の島田金谷ICなど交通の要衝からのアクセスが向上し、観光地としての集客力が上がると見込まれているが、島田市が旧金谷中跡地に21年春開業を目標に進めていたアウトレットモールの建設計画の中止が8月に決まるなど、明るい兆しばかりではなかった。カドデ・オオイガワの開業が合格駅など既存の観光資源と組み合わせることで、金谷エリアを周遊する観光客は増えるか? 地元の期待は高まる。

東名高速焼津藤枝スマートIC周辺で土地区画整理

■焼津市は9月定例市議会で、東名高速道大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺のまちづくりについて、土地区画整理事業による土地利用を進める方針を明らかにした。当初予定していた大型商業施設を誘致する開発案はいったん白紙に戻す。市は、2018年8月に地権者の一部から反対意見が表明されたことを受け、誘致案を見直した。19年3月、地権者や住民との意見交換会を改めて

始めた。市が土地利用を検討する上泉・相川地区の地権者95人に対する意向調査で、86%(82人)が具体的な事業に向けて検討する方針に同意した。市はこれを受け、土地区画整理組合設立に向けた準備を始めるとした。中野弘道市長は「営農環境との調和に留意しつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める土地利用を検討する」と強調した。(以上 静岡新聞2020.9.17)



借地権付き戸建住宅の売買契約解除に伴い、支払済み承諾料の返還を土地所有者に求めた売主の請求が棄却された事例（東京地判：R01.11.27）

事案の概要

平成30年12月、本件建物及び本件借地権の売主X（原告）は、買主Aとの間で、5380万円で売却する売買契約（本件契約）を締結した。本件契約には、契約違反による解除の違約金として、相手方に対し、売買代金の20%を請求できる旨の定めがあった。

平成31年3月14日、本件土地所有者Y（被告）、X及びAは、①Yは、Xから本件借地権の譲渡に係る承諾料550万円の支払を受ける事を条件に、本件借地権をAに譲渡することを承諾する事、②Xは、Yに対し、同月19日に本件承諾料を支払う事、③YとAは、上記承諾の効力発生後に本件土地の賃貸借契約を締結することを合意し、同月19日に、Xは、Yに対し、本件承諾料550万円を支払った。

しかし、同年3月26日、XとA間において、①本件契約は、Aの売買代金支払義務の債務不履行を理由として解除された事、②Aは、Xに対し、本件契約約定の違約金1076万円を同月29日に支払う事、③Xは、Yに対し、支払済み承諾料の返還を求めよう努め、返還があった場合は、Aに延滞なく相当額を返還する事を合意し、同月29日に、AはXに対し違約金を支払った。

同年4月10日、Xは、Yに対し、本件契約の解除を理由として、本件承諾料の返還を求めたが、Yが返還を拒んだ事から、本件訴訟を提起した。

判決の要旨

裁判所は、XのYに対する請求を棄却した。

（売買契約の解除が承諾料支払合意の解除にも及ぶとの主張について）

Xは、XがYに対し本件承諾料を支払う旨の合意は、XとA間の本件契約解除の合意により解除されたか、その効力は貸主Yにも生ずると主張する。

しかし、①本件契約解除の合意は、XとA間で合意されたものである事、②承諾料支払に関する合意は、Y、X及びAの三者間で合意されたものであるが、本件借地権の譲渡の承諾や本件承諾料の支払に係る部分は、XとY間で合意されたものである事、

③Xは、本件契約が解除される可能性がある事を想定でき、その場合に支払済みの本件承諾料の返還を求める事ができる合意をするなどの対応も可能であったにもかかわらず、そのような定めはもうけられていない事、④本件契約解除の合意では、Xは、Yに支払済みの承諾料の返還を求めよう努める旨の定めがあるのみで、XとAも、本件契約が解除されたからといって、当然には本件承諾料の返還を求めることができないと認識していた事が認められる。これらを照らせば、本件契約が解除されたからといって、直ちに、XとY間の本件承諾料の支払の合意の効力に消長を来すものではない。

（承諾料支払合意の錯誤無効の主張について）

Xは、本件契約が解除されることはないと過信して、Yとの間で本件承諾料支払の合意をしたのであるから、錯誤により無効であると主張する。

しかし、契約は、約定のとおり債務が履行される事を予定して合意されるものであるし、他方で、どのような契約であれ、相手方の債務不履行の可能性を否定することもできない。したがって、本件承諾料支払の合意の当時、Xにおいて、本件契約に係るAの代金支払債務が履行されるものと信頼したにもかかわらず、実際には履行されなかったというだけでは、民法95条の要素の錯誤があるとはいえない。

（Yの承諾料保持は公平でないとの主張について）

Xは、Yが本件承諾料を保持する事が公平でないとして主張するが、Xは、Aの間では、本件承諾料支払の合意が有効である事を前提として、本件承諾料を支払って本件借地権譲渡につきYの承諾を得たにもかかわらず、Aに代金支払債務の不履行があったとして、本件契約を解除し、Aから違約金1076万円を取得しておきながら、Yに対して本件承諾料の返還を求めるについては、一転して、本件承諾料支払の合意が錯誤により無効であると主張するものであり、Yが、本件承諾料を保持する事が直ちに公平に反するとはいえない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



賃貸物件の目的使用ができなかった借主の貸主・仲介業者に対する 損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：H30.12.14）

事案の概要

借主X（原告、経営コンサル）は知人Aからダンススクールを開業したいとの相談を受け、X名義で建物を賃借し、業務をAに委託する事を計画した。

平成28年10月、Aは、物件サイトにて「貸事務所、現況：防音室あり、スタジオに最適！」との広告をみて、媒介業者Y1（被告、宅建業者）に連絡し、物件を内覧した。Aは、物件を芸能事務所として使用すると告げ、物件の一部に設置された防音室の仕切りの撤去が可能か尋ね、Y1は、仕切りを撤去して、スケルトンの状態で貸すと回答した。

Aから内覧の話聞いたXは、X名義で建物を賃借し、Aが建物を使用することとして、平成29年2月、貸主Y2（被告）との間で賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約書の特記事項には、建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていた。また期間内解約の場合には、3ヶ月前の書面申込み又は3ヶ月分賃料相当額支払いによる即時解約が定められた。

また、Y1及びY2（Y1ら）は、契約締結日に建物の自治会宛に入居者名簿を提出し、名簿の業種を「芸能事務所」として届けた。

平成29年4月、AはY1に対し、本件建物の工事申請書と内装工事の図面を提示したが、Y1はダンススタジオとして使用する話は聞いていない、使用するのであれば防音防振工事及び自治会への変更申請が必要であるとした。Aは、自治会宛にダンススタジオとして使用する旨の申請書を提出したが、自治会は当該使用を認めない旨をAに通知した。

平成29年4月28日、Aは、Y1に対して本件賃貸借契約を解除する旨の解約通知書を送信したが、解約後3か月分の賃料を支払うことはなかった。

Xは、Y1らに対して、ダンススタジオとして自治会の承認が得られない事を知り又は知り得べきだったのに、虚偽の説明により、無用の賃貸借契約をさせられ損害を被ったと主張し、1,948万円余（賃料、逸失利益等）の損害賠償請求の訴訟を提起した。

これに対し、Y1らは、ダンススタジオとして使

用するとは聞いておらず、虚偽の説明をした事実はないと主張するとともに、Xが理由なく賃貸借契約を解除したとして、即時解約条項に基づく3ヶ月賃料相当額等、66万円余の支払いを求めて反訴した。

判決の要旨

Xの請求は棄却され、Y1らの反訴は認容された。

【Y1らの虚偽説明により賃貸借契約を締結したか】

Xは、Y1らが、Aから建物をダンススクールスタジオとして使用する事を告げられており、ダンススクールスタジオでは自治会の承認が得られないという事を知り、又は知り得べきだったのに、虚偽の説明をして、Y1が賃貸契約を仲介しY2が契約を締結したと主張。Aも同様の陳述書を提出している。

しかし、Aが本件建物をダンススクールスタジオとして使用することをY1らに事前に告げていたことを認めるに足る的確な証拠はない。

また、建物内覧の際に、AからY1に対して本件建物を芸能事務所として使用する旨を告げていた事、入居申込書、保証委託申込書等においても芸能事務所としての使用が記載されていた事、賃貸借契約書の特記事項でも本件建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていた事、自治会理事長宛に提出した入居者名簿において、業種を「芸能事務所」として届け出ていること等を照らすと、Aの陳述書及び供述は信用することができない。

【Y1らの反訴請求】

Xは、平成29年4月28日に賃貸借契約の解約通知書をY1らに送信したが、Y1らにおいては契約上の債務不履行を構成する事情は何ら認める事ができず、これは解約の申込みとみる事ができる。

本件賃貸借契約における期間内解約の条件は、解約日の3ヶ月前に書面申込をするか、解約の申込日から3ヶ月分の賃料相当額を支払う事で即時解約する事ができ、Xの解約の効力は解約通知書の提出日から3ヶ月の経過をもって発生する旨の定めがある事から、Xの解約の申入れから3ヶ月の経過をもって、契約解約の効力が生じるといふべきである。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



せっかく買った土地なのに、
地中からコンクリートガラが出て来た！

滅多に埋設物なんて出ないって
言うけど、実際はどうなの？

契約後のトラブルが心配で、
土地を売るのが怖いよ…

埋設物の撤去費用をめぐって、
契約相手と揉めてしまった…

宅建業者としても、
お客様を守りたいけど…

地中埋設物のリスクから皆様をお守りします!!

土地取引安心パック

地盤調査

地盤の硬軟・深層部の障害物がわかります。サウンディング試験を行い住宅基礎を想定し評価・解析します。



安心
その1

契約後も
安心!

埋設物見舞金制度保証

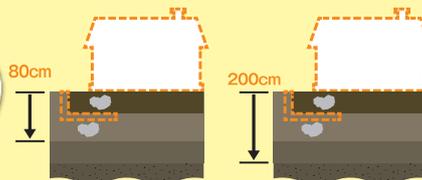
2年間、最高80万円まで保証 (免責金額2割)

安心
その3

ミーマイ80
Me-my80
地面から深度80cm まで

ミーマイ200
Me-my200
地面から深度200cm まで

リーズナブルな保証料
Me-my80:15,000円~
(1口=250㎡まで)



埋設物とは、地面から深度80cmにおける住宅および擁壁等住宅関連構築物の建築上、撤去しなければならない地中埋設物で人為的なものの撤去費用を負担します。

加入条件

- ① グリーンテストの診断結果が「埋設物なし」であること
- ② 敷地面積に応じた調査数量であること

地中探査

地中障害物の有無がわかります。調査地内で調査ドリル(φ22mm)を貫入して地中障害物を調べます。

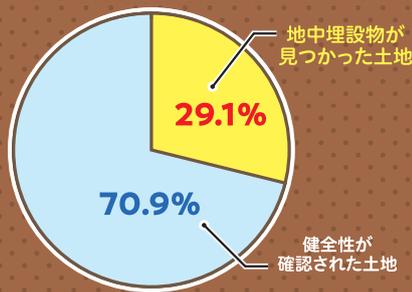


安心
その2

土地売買のご予定がある方は今すぐご相談ください!!

地盤のプロが土地リスクを無料で診断いたします。土地リスクに応じて、見積・提案をさせていただきます。

10件の内3件の土地で 契約不適合の可能性があります



※弊社検査結果集計



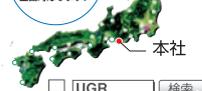
UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521

TEL.053-421-8128

FAX.053-421-8129

NETWORK
自社ネットワークで
全国対応します。



住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください

無料相談 ☎ 0120-218-128

スマホからも
お問合せいただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



埋設物見舞金制度保証

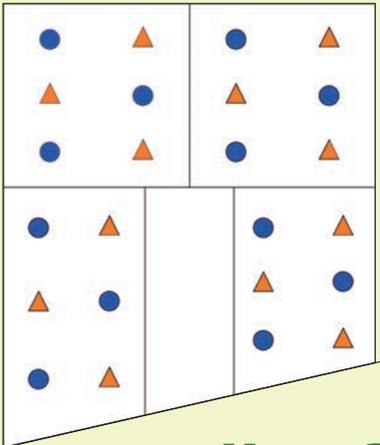
すでに多くの取引でご利用されています。

採用事例

4区画分譲予定地 (各区画約140㎡)

● スウェーデン式サウンディング試験

▲ 地中探査



分譲計画に合わせて各区画で調査を実施。対象地では、埋設物について売主負担は免責になっていた。

Me-my80対応調査

検査と保証で自信を持って土地を売ることが出来ました!



〈地盤調査〉

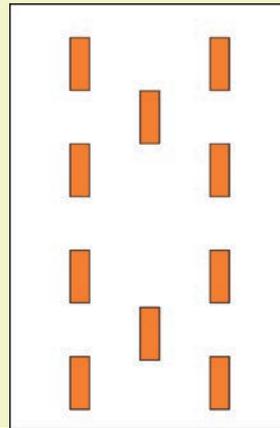


〈地中探査〉

契約数:4口(各区画に1口)
対象面積:各区画約140㎡
対象深度:80cm

駐車場跡地 (242㎡)

■ 試掘調査



昔、田んぼだった駐車場の調査。相続した土地であるため、地主も何が埋まっているか分からず、売却に不安を感じていた。

Me-my200対応調査

保証があれば土地を売った後も安心できます!



〈バックホウ試掘〉

契約数:1口
対象面積:242㎡
対象深度:200cm

安全な土地だと思って買ったのに!余計な出費が増えてしまった。
撤去費用は一体だれが払うの?

保証を付けておくことで、土地引渡し後に

コンガラなどが見つかったも費用負担の軽減になります。

分譲地なら、突発的な費用負担も予算計画に組み込むことができます。

老朽化進む橋やトンネル ハイテク点検が突破口に

■道路や橋といったインフラの老朽化が深刻になっている。インフラは高度経済成長期の1960年代以降に集中的に整備され、建設から半世紀を経過したものが多いからだ。これまで以上に点検や修繕が重要となっているが、人口減少が進み、人手や財源が不足している。保守点検の現場では、最新技術に活路を見いだす動きが広がっている。(毎日新聞2020.6.30)

首都高の最新型道路点検車両を導入

●鉄道のトンネル内を「インフラドクター」と呼ばれる保守点検車両が時速20kmでゆっくり進む。伊豆急が20年6月本格導入した。インフラドクターは、橋やトンネルにレーザーを照射し、跳ね返ってくる時間から物体の形を数値化する。これが「三次元点群データ」と呼ばれるもので、車載の全方位カメラで撮影した映像と合わせ、橋やトンネルを三次元画像として構成、この画像を解析することで、目視点検と同様にコンクリートの剥離の他、内部のひび割れによるコンクリートの「浮き」も確認できる。異常箇所の詳しい様子は8Kカメラで調べることが可能だ(右写真)。

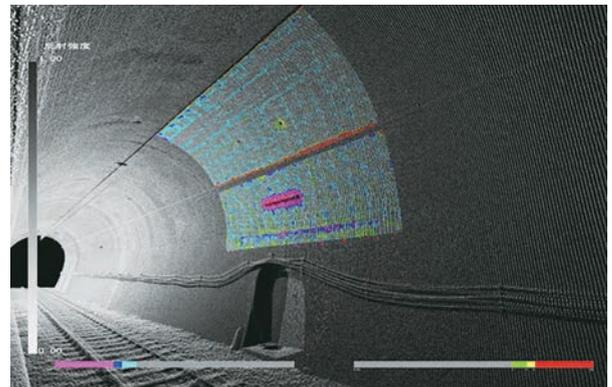
◆最大のメリットは、点検にかかる人手と費用を減らせることだ。伊豆急の場合、全トンネル31か所(全長約17km)を目視点検するには延べ105人の作業員で15日間かかった。これがインフラドクターなら延べ18人により3日間で終わる。車両に乗ってデータを取り込む作業員と画像を解析する人員で済むためだ。異常が見つかった場所で打音検査をするのは従来と同じだが、インフラドクターのレンタル料を含めても費用は4割ほど削減できるという。

ドローンや水中ドローンでの点検も

◆こうした新技術をインフラ点検に生かすケースは増えている。千葉県君津市は20年度から、小型無人機ドローンを橋の点検に活用する。民間会社や高専教授等らと連携して19年度に実証実験をし、撮影角度の確認やカメラの改良を重ねてきた。

◆神戸市も20年3月、貯水池の維持管理のため水中ドローンを使う実証実験をした。本来は、潜水士が目視で点検して行う作業だ。

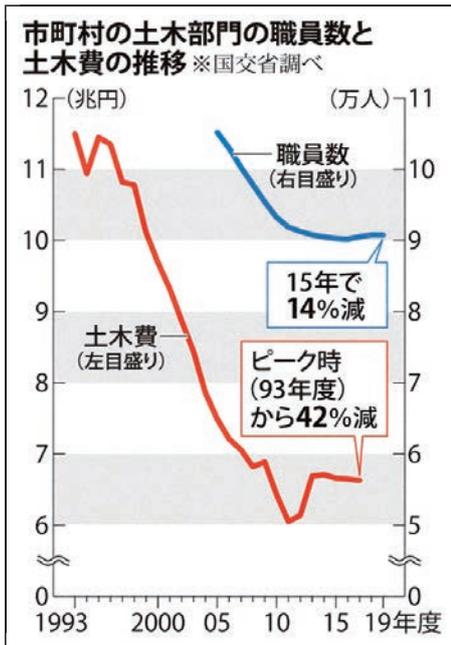
●インフラの老朽化は今、加速度的に進んでいる。国土交通省によると、建設から50年を経過した道路橋は2018年3月時点で25%を占める。これが15



⑤鉄道のトンネル点検に導入されたインフラドクター(右)。3Dレーザースキャナーや高解像度カメラを車両上部に備えている⑥収集した三次元点群データによる画像。コンクリートの浮きや剥離がある部分が表示される=いずれも首都高速グループ提供

年後には63%になる。道路トンネルは同じく20%から42%になる見込みだ。こうした中、道路橋や道路トンネルは14年から5年に1度の点検が義務づけられた。12年に起きた中央自動車道笹子トンネル(山梨県)の天井板崩落事故を受けたものだ。その点検結果(18年度末)によると、全国約72万か所の道路橋のうち、5年以内に修繕が必要なのが1割の69,051カ所。全国約1万か所の道路トンネルでは4割の4,416カ所が同様の状況にある。

■ところが、修繕に着手しているのは道路橋で22%、道路トンネルで36%。特にインフラの大部分を管理する自治体では道路トンネルが24%と低い。



背景にあるのが財源不足だ。市町村の土木費は平成以降のピーク時から42%も減少している。もう一つ深刻なのが職員不足だ。市町村の土木部門の職員はこの15年で14%減った。同じ期間の市町村職員全体の減少率は10%で、土木職員の減り方が大きい。民間との人材の奪い合いや若者の土木離れが原因で、自治体では、「業務は点検だけでなく修繕工事の発注など多岐にわたる。人数はギリギリだ」と危機感をあらわにする。東洋大の根本祐二教授(公共政策)は「土木の仕事は地味で若者への魅力に乏しい。職員を十分に採用できないのならば、ドローンやセンサー、人工知能(AI)といった新技術の採用、民間委託で対応すべきだ」と指摘。「インフラの修繕にも取捨選択が必要だ。例えば道路の舗装が多少はがれても我慢できる部分はある。学校の空き教室を利用し、公共施設を思い切って減らしてもよい。こうして予算を工面し、修繕が不可欠の橋に向けるのも一つのやり方だろう」と話している。

アスベスト(石綿) 全建材で飛散対策義務化へ

■政府はこれまでアスベスト(石綿) 利用について段階的に規制を強化し、2004年には建材への使用を原則禁止とした。しかし禁止前に建てられたビルなどに石綿が残っているケースが少なくない。新たな規制では、石綿を少しでも使ったすべての建材に飛散防止対策を義務づける。これまでの規制は、壁の表面に石綿が吹き付けられていたり、ボイラーや配管などの周りに断熱材として貼り付けられている場合に限っていた。

◆新たな規制ではセメントやゴムなど他の材質と混ぜた建材が対象となる。こうした建材はこれまで飛散は起きにくいとされていたが、解体時にそのまま取り外さずに重機で破碎したり折ったりすると飛散することが分かってきた。こうした建材の出荷量は4,300万トンに上る。具体的には石綿をセメントなどに混ぜ合わせて波状に加工した「スレート波材」などが対象になる。政府は20年3月、建物解体時に石綿を使ったすべての建材に飛散防止を義務づける大気汚染防止法の改正案を閣議決定した。今国会で可決・成立すれば21年4月ごろ施行する見通しだ。同省によると、規制が始まれば、解体工事などで対策が必要な建物の数は現在の年間約2万件から、最大で20倍の約40万件まで

増える見通しだという。強化策では、石綿が入った建材を予め調査して確認することで、やみくもな解体を防ぐ。作業の手順を決めて飛散しないように水を散布したり、破碎せずそのまま取り外したりすることなども求める。改善命令に従わない場合は、6か月以下の懲役か50万円以下の罰金を科す。ただ、石綿対策に詳しく国の審議会委員でもある東京労働安全衛生センターの外山尚紀さんは、「今回の法改正は最低限の網をかけただけで対策としては不十分」と強調する。課題の一つが石綿の除去作業にあたる作業員の安全性確保。もう一つが、石綿の建材を解体工事前に調べる人材の育成だ。国は専門的な人材を3年間で30~40万人育成するとしているが、人材育成が実際、作業の進捗に間に合うかは不透明だ。(日本経済新聞2020.4.10)

石綿を使うすべての建材の飛散防止を義務付ける



石綿は屋根材にも多く使われている

石綿はオフィスの天井材などにも使われている

静岡県が古くなった水道管の更新に新手法を導入

■静岡県内の水道管(本管)は全国でも早い時期に整備が進んだため、老朽化が課題になっている。県は膨大なコストがかかる既存水道管の撤去を不要とする新手法に切り替え、更新コストの大幅削減に乗り出す。(日本経済新聞2020.9.2)

古い水道管の中に新管を通す

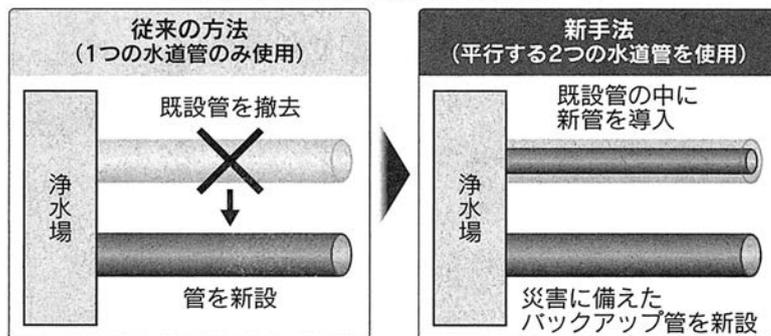
●水道管の更新はこれまで古い水道管を地中から掘り出し、新しい管に切り替えてきた。しかし、撤去費用だけで、更新が本格化する今後60年間で750億円もの経費がかかるという。そのため、既存の水道管を撤去しない新手法を導入する。老朽化した管の中に新たな管を通し隙間にセメントを詰めるなどして補強する。

災害に備えるバックアップ管も新設

◆さらに旧管に平行してもう1つ水道管を新設し浄水場から水を流す。水道管を二重に敷設するのは、災害などに備えたもの。新設管の口径は水道利用者の減少を踏まえ、今より細くして経費を圧縮する。

県によると、こうした水道管の更新方法を採用する自治体は全国でも少ない。18年度には磐田・袋井両市にまたがる工業用水管のうち1.5kmに試験導入した。古い管を撤去する従来の手法だと6億円かかる費用を3割減らすことができたという。21年度までの試験を踏まえ、課題を検証して本格導入を

静岡県の水道管更新の主なイメージ



めざす。県の当初の試算では今後60年で水道管や浄水場の更新に7,300億円が必要だった。それを将来の需要減を見越して細い管に切り替えること、新方式の導入、さらには浄水場などの施設更新にPFI(民間資金を活用した社会資本整備)を導入するなどにより総額3,500億円に抑える計画だ。



◆県企業局が管理する上水・工業用水の管の全長は約740kmに及ぶ。水道管は高度成長期に敷設されたものが多いが、古い管は1940年代に造られたものもあり、順次更新が必要になる。一方、収入の伸びは期待できない。水道料金の引き上げには限界があり、更新コストの抑制が課題だという。

いずしょうなん

伊豆湘南道に国交省が調査費補助(20年度予算)



■国土交通省は、伊豆半島と神奈川県西部を結ぶ新道「伊豆湘南道路」に関し、静岡、神奈川の両県が20年度予算で支出する調査費の一部を補助する。熱海市など地元市町が長年整備を要望してきた道路で、早期開通への機運が高まりそうだ。国道135号は両地域を最短距離でつなぐ幹線道路だが、観光シーズンや高波、事故等で通行止めが起きた場合に深刻な渋滞が発生している。18年の台風12号では冠水被害もあった。伊豆湘南道路が開通すれば、災害時の交通手段確保や、観光客の増加が期待できる。(静岡新聞2020.3.31)

伊豆市が空き家の利活用に最大10万円の費用補助

■伊豆市は、空き家の貸し出しや売却を考えている所有者に対し、家財道具の処分や清掃にかかる費用の半額(最大10万円)を助成する制度を設けた。市の「空き家バンク」への登録予定がある所有者が対象で、事前申請の他、空き家の現況写真や作業見積書の写しなどの提出が必要。20・21年度各

5件の利用を見込む。高齢化に伴い市内に空き家が増えているが、バンクに登録されたのは2年間で19件にとどまる。「物が多すぎて片付けの段階で足踏みしてしまうケースが多い」(市総合戦略課)。市は補助制度で清掃を促し、利活用できる空き家をさらに増やしたい考えだ。(日本経済新聞2020.10.28)

宅配ボックス進化、スマホに通知／顔認証で解錠

■宅配ボックスが進化している。コロナ禍でネット通販の利用者が増える中、宅配業者が荷物を入れる様子をスマホで確認できる機能を取り付けたり、荷物が盗難に遭った場合の補償を厚くしたりして、時代のニーズに応えている。(読売新聞2020.10.5)

●東京都の戸建て住宅に住むパートナーノ谷美和子さん(48)は2019年、LIXIL(東京)の「スマート宅配ポスト」を玄関脇に取り付けた。宅配業者が扉を開けて荷物を入れるとロックされ、スマホに通知が届く。帰宅後はパスワードでロックを解除して荷物を取り出す仕組みだ。ポストに内蔵されたカメラが、扉が開閉される時の映像を撮影していて、スマホで見ることができる。一ノ谷さんは、「盗難の心配もないので安心です」と満足そう。LIXILによると、このポストの4～8月の売上は、19年同期より8割も増えた。価格は26万8000円(税抜き)からで、同社によると、在宅ワークで家にも「荷物を受け取るために仕事を中断したくない」「宅配業者との接触を避けたい」として設置する人が多いという。

◆戸建て住宅用に冷蔵機能付きの宅配ボックスを販売するのはフルタイムシステム(東京)。集合住宅の共用スペース用に、顔認証で解錠できる宅配ボックスも用意しており、タッチパネルに触れずに済むために好評だという。

■玄関先に置く箱形や袋状の簡易型宅配ボックスも人気だ。ナスダ(東京)の「ナスダボックスソフト」(税込み5,400円)は、幅44cm、奥行き35cm、高さ50cmで南京錠付き。はっ水生地を使用しているため、雨が浸透しない。宅配バッグメーカーのイ



ーパー(東京)は7月から自社の置き配用宅配バッグ「オキッパ」の利用者全員に、無料で補償サービスをつけている。荷物が盗難に遭った場合、警察への被害届の写真などを提出すると、商品代金分(上限5,000円)のギフトカードを受け取れる。

●一社リビングアメニティ協会(東京)の藤本英治さんによると、宅配ボックスは1980年代に登場し、普及率は伸び続けている。不在による配達ロスが減らそうと、国が検討会を作った2015年頃からは更に注目されるようになった。藤本さんは「宅配ボックスの利用頻度が増えればトラブルも減少する。宅配ボックスの開閉の確認と保存が重要」とアドバイスする。さらに「置き配には盗難リスクの他、留守が周囲にわかってしまう恐れもあるので注意して使ってほしい」と呼びかける。

無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大2,000万
最長25年

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

保証人・担保
不要!!

Web
審査OK!



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫



新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。
※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン
利率
年 **+0.30%**
住宅ローン
への付保

三島信用金庫公式アプリ「さんしん」をダウンロードはこちらから!

三島信用金庫公式アプリ

さんしん

さんしんのキャッシュカードをお持ちの方が使えます

簡単に残高や入出金をご確認!

お得な情報・サービスもワンタッチ!



ご利用
無料

便利で
簡単!!
つかって
みてね

商品・手数料
の確認

残高・入出金
の確認

店舗・ATM検索

iPhoneをお持ちの方

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはApp Storeで
さんしん
と検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

AndroidはGoogle Inc.の商標です。Google PlayおよびGoogle Playロゴは、Google Inc.の商標です。

くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

本年も“はたらく仲間のくらし”を「全力」でサポートしてまいりますので、引き続き変わらぬご支援をお願い申し上げます。

R ろうきん

あけまして
おめでとうございませす

本年もよろしくお願ひ申し上げます

令和三年 元日

はたらくあなたの
いちばんそばに。



2020年11月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
11月2日	本 部	苦情解決業務委員会	(受講者54名)
5日	静 岡	取引士法定講習会	
〃	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
6日	本 部	第2回 会務運営協議会	
8日	静 岡	不動産コンサルティング技能試験	
9日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	レディス部会 三役会	
11日	三 島	県豊かな暮らし空間創生推進協議会 見学会	
13日	本 部	第5回 理事会 ①職務執行理事による報告 ②各委員会での協議結果 ③公共用地代替地事務取扱要領の一部改正 ④取引士賠償責任保険・集金業務の主体変更 他	
〃	東 京	全宅住宅ローン(株) 取締役会	
16日	石 川	中部地区連絡会 合同役員会 (～17日)	
17日	本 部	県指定講習会	
19日	静 岡	取引士法定講習会	
20日	静 岡	宅建顧問県議団 世話人会	(受講者53名)
24日	本 部	月例法律相談	(来館相談5件)
〃	名古屋	中部圏流通機構 中間監査・正副会長委員長会	
25日	本 部	静岡不動産流通活性化協議会	
27日	本 部	第2回中間監査、正副会長・4委員長等合同会議	
30日	浜 松	取引士法定講習会	(受講者78名)
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談11件、電話相談236件)

2020年10月 宅建ローン等の実績 (10/1～10/31)

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	46	33	43	—	122件
	金額	35億7,616万円 (土地1、新築戸建106、中古戸建10、新築マンション2、中古マンション3)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	0	11	0	—	11件
	金額	3億1,655万円 (土地購入新築3、新築戸建2、中古戸建5、中古マンション1)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	1	2	0	5件
	金額	1億2,299万円 (新築戸建2、中古戸建3)				

会員名簿 訂正のお願い

2020年8月20日現在の会員名簿をご送付致しましたが、誤りがありました。下記のとおり訂正の上、お詫び申し上げます。(下線部分が訂正箇所)

頁	商号又は名称	代表者	取引士	〒	事務所々在地	電話番号	FAX番号	免許番号 免許有効 満了年月日
100	(株)アール土地開発	長谷川 善之	長谷川 善之	433-8124	浜松市中区泉2-17-2	053 472-1144	053 474-2722	(8) 6432 2021.11.30
109	(有)祥行開発	齋藤 洋一	齋藤 洋一	431-0102	浜松市西区雄踏町宇布見 <u>7412-1</u>	053 596-1811	053 596-1844	(9) 5736 2022.3.31
114	(株)テックダイナ	竹内 保徳	堀野 里美	431-1304	浜松市北区細江町中川 <u>4814-1</u>	053 522-1099	053 522-1092	(3)12822 2022.7.17
116	(株)野末製作所	野末 千恵	野末 千恵	431-1304	浜松市北区細江町中川 <u>4590-6</u>	053 522-3768	053 522-3761	(7) 7517 2021.11.30
117	藤倉不動産	藤倉 信彦	藤倉 信彦	431-0214	浜松市西区舞阪町弁天島 <u>3417-2</u>	053 596-2681	053 596-2681	(11) 4294 2022.2.28

2020年7月11日～10月30日の新入会者・退会者 第5回理事会(2020年11月13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
中銀コーポレーション(株)	渡辺 蔵人	辻村 俊	413-0011	熱海市田原本町9-1 熱海駅前第一ビル7階	0557-81-3535	正会員	静岡県知事 (1)14366	東 部
(株)島崎創建	島崎 亮	松崎 路昭	410-2322	伊豆の国市吉田79-3	0558-76-0755	正会員	静岡県知事 (1)14332	東 部
東光建設(株)	小長谷啓介	小長谷啓介	410-0822	沼津市下香貫前原1488-5	055-932-0515	正会員	静岡県知事 (1)14353	東 部
(株)はぐみ	松原 茂生	松原 茂生	410-0011	沼津市岡宮1458-33	055-923-1554	正会員	静岡県知事 (1)14358	東 部
(株)ポブランド	矢辺 成伸	小池かよ子	410-1127	裾野市平松614-1	055-928-7620	正会員	静岡県知事 (1)14374	東 部
(株)イーエフ不動産	八郷 成隆	八郷 成隆	419-0201	富士市厚原8-1 厚原橋本事務所2階1号室	0545-71-6635	正会員	静岡県知事 (1)14361	東 部
(株)パパまるハウス富士支店	佐藤 一文	鈴木 詩菜	416-0939	富士市川成島48-2	0545-67-8880	準会員	国土交通大臣 (3)7449	東 部
(株)住宅工房コイズミ	小泉 雅裕	高野 浩	420-0916	静岡市葵区瀬名中央3-5-45 コイズミビル1階	054-207-8300	正会員	静岡県知事 (1)14357	中 部
(株)ミライエコーポレーション	清水 貴寛	清水 貴寛	422-8021	静岡市駿河区小鹿714 モアクレスト小鹿104	054-204-5355	正会員	静岡県知事 (1)14367	中 部
(株)まるやま不動産	丸山 祐三	荻田 登	436-0048	掛川市細田200-1	0537-21-5080	正会員	静岡県知事 (1)14362	西 部
(株)ITBエンタープライズ クレーン賃貸曳馬	森野 修平	塩見 憲司	430-0901	浜松市中区曳馬6-23-23	053-482-8024	準会員	静岡県知事 (11)4164	西 部
(株)MIYA	宮下 梓	宮下 梓	433-8112	浜松市北区初生町1185-25	053-401-0172	正会員	静岡県知事 (1)14360	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	(有)城賀	中 部	青木不動産	西 部	丸山コンサルティング事務所	西 部	あらかぎ土地建物(株)
	錦田開発		(株)桧家住宅東海 清水展示場		合同会社イワタエステート		いろは不動産
	(有)DEVELOP		(株)静岡ジェイエサービス		サンライズホーム(株)		(株)エースアセット
	勇和プランニング		静岡不動産鑑定(株)		みどりの森不動産		(有)カスタムハウジング浜松
	建都リフォーム		大井建設(株)		和光商事(株)		(有)トレーディング桔川 三方原営業所
	富士和光商事(株)		嶋屋		青空不動産		プレジデンス(株) 浜松営業所
	(株)丸嘉鐵工所		大栄不動産		(株)アパマンショップリーシング 萩丘店		(有)マルイチたかはし

以上、新入会者12名、退会者28名、2020年11月30日現在の会員数は、2,704名

宅地建物取引士資格試験

本県合格者は600名、合格率13.6%

(113) (16.5)

【全国】受験者168,989名 合格者29,728名 合格率17.6%
 (45,492) (8,902) (19.6) ()内は講習修了者で内数

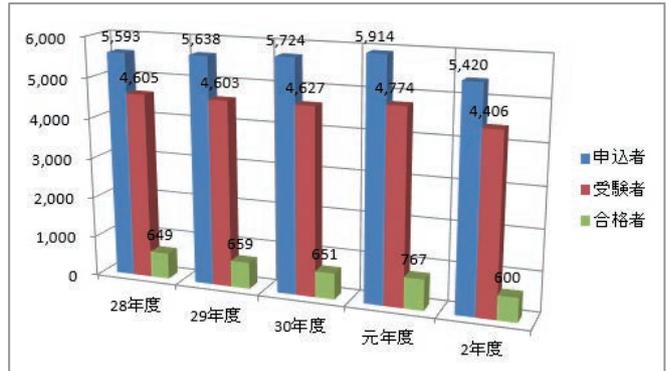
本年の試験合格発表が12月2日、全国一斉に行われ、県内でも宅建協会 本部及び各支部にて本県合格者受験番号、合否判定基準、問題の正解番号が発表された。

本年度は全国の一部地域では、コロナ感染防止対策の為、例年の10月開催に加え12月開催を新たに設ける措置をとった。

全国データ(10月実施分現在)によると、受験者数は168,989人、受験率82.8%となった。

本県では、受験者数が前年度に比べ368人減少し、合格者数も167名減少している。合格率は前年度より2.5%下回り、合格者600名(内 講習修了者113名)、合格率13.6%(内 講習修了者16.5%)という結果になった。

【表 1】 過去5年間の本県の受験状況



	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
受験率	82.3	(90.7)	81.6	(89.2)	80.8	(89.5)	80.7	(89.0)	81.3	(89.3)
合格率	14.1	(17.0)	14.3	(19.4)	14.0	(18.9)	16.1	(25.5)	13.6	(16.5)

【合否判定基準】 ※ ()は講習修了者
 合格者：50問中38問(45問中33問)以上正解した者

【県内合格者データ】

①合格者数

600人(前年度767人、167人減) 男388人(64.7%)、女212人(35.3%)
 うち、登録講習修了者 113人[男76人、女37人]

②合格率

13.6%(前年度16.1%) 男12.7%、女15.6% うち、登録講習修了者 16.5%[男16.7%、女16.2%]

③合格者の内訳

☆平均年齢 36.2歳(男37.2歳、女34.5歳)

☆職業別 不動産業22.7%、金融関係14.0%、建設関係18.2%、他業種24.3%、
 学生8.2%、主婦4.3%、その他8.3%

【表 2】 試験会場結果 ※ () は講習修了者で内数

試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)	試験会場	申込者数	受験者数 (受験率)	合格者数 (合格率)
ブラサヴェルデ	521 (201)	444 (180) <85.2%>	75 (25) <16.9%>	科学技術高校	1,042 (328)	836 (279) <80.2%>	119 (39) <14.2%>
キラメッセぬまづ	1,377	1,090 <79.2%>	102 <9.4%>	浜松学院高	972 (238)	793 (226) <81.6%>	114 (49) <14.4%>
静岡高校	1,040	835 <80.3%>	119 <14.3%>	浜松学院 短期大学	468	408 <87.2%>	71 <17.4%>
				県内合計	5,420 (767)	4,406 (685) <81.3%>	600 (113) <13.6%>