

(毎月発行)

2021年(令和3年)2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



Web研修のすすめ ...2

第1回「Web研修」開催のお知らせ!

「スマイミー静岡」情報 ...4

インターネット広告で重要なのは、写真と情報量です

Topics ...6

売買の重要事項説明もオンライン可能に 他

取引紛争の事例と解決 ...8

【売買】宅建業法の善管注意義務違反の対象に取引に関与しない近隣住民は含まれない

【賃貸】マンションのビルトイン型駐車場契約に借地借家法は適用されない

宅建業法 第12条 他 ...10

無免許事業者との取引に注意を!

賃貸管理業を強力にサポート ...12

全宅管理(全国賃貸不動産管理業協会)入会のご案内、特典付き!

Topics ...14

日管協の設備等不具合による賃料減額ガイドライン 他

不動産鑑定士との協同事業 ...16

静岡県不動産市況D1調査結果

Topics ...20

少子化が加速! 2021年の出生数80万人割れ予測 他

提携金融機関より ...22

浜松いわた信用金庫

引越料金 最大30%OFF! ...23

アーク引越センターでちゃんとしたお引越し

幸せをずっと、安心をもっと ...24

TOKAIのホームセキュリティ、プレミアム11

▲ 法多山尊永寺(袋井市)の節分祭の様
(過去の画像より)

Vol.462



第1回 web 研修 開催のお知らせ!

静岡宅建 web 研修とは

パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、自宅や、事務所等の場所から、動画を視聴する研修となります。

【特徴】

- ・研修の開催期間は、約1か月間を目安としています。開催期間中、研修動画はいつでも視聴できますので、自分の望む時間、また、好きな場所で受講することが出来ます。
- ・各会員の受講状況は記録されます。期間内に受講終了した場合「受講修了証」を印刷することが出来ます。※研修開催期間以外も、サイトへのログインや過去動画の視聴は出来ませんが、研修期間中に受講をしない場合は、研修を修了したことにはなりません。
- ・動画視聴後、内容確認のための小テストがあります。

第1回 web 研修の開催について

【期間】2021年2月1日(月)～2021年3月1日(月)

【ログイン方法】宅建協会のホームページから、ログインすることが出来るようになります。

『静岡宅建ホームページ TOP 画面』

※デザインは変更される可能性があります。

宅建協会のホームページから、【研修会ページへ進む】を左クリックするか、画面右側メニューの【研修会・講習会】を左クリックして、研修会ページに進みます。



『静岡宅建ホームページ 研修会画面』

※デザインは変更される可能性があります。

【静岡宅建WEB研修サイトへ進む】ボタンを左クリックします。



『静岡宅建WEB研修ログイン画面』

ユーザー名とパスワードを入力してログインすることが出来ます。

※静岡県宅建協会の会員ページにログインするためのユーザー名とパスワードです。



【研修項目】

- ①賃貸借契約の連帯保証人の相続人に対しては何が請求できるか（約7分）
- ②亡き父が死亡の間際に売却した不動産の決済について（約8分）
- ③遺言と登記の関係、遺留分についての相続法改正（約10分）
- ④売主が登記名義人であれば、本当に心配いらない？（約12分）
- ⑤配偶者居住権について（約15分）

※①～⑤の動画を順番に視聴する必要があります。一度見終わるまでは、動画の早送りも出来ません。（巻き戻しは出来ます）

web 研修サイトにログインすると、下図のような画面が表示されます。

操作マニュアルはこちらから

研修動画の閲覧はこちらから順番に

※動画はサンプルです。

web 研修内容 上映会について

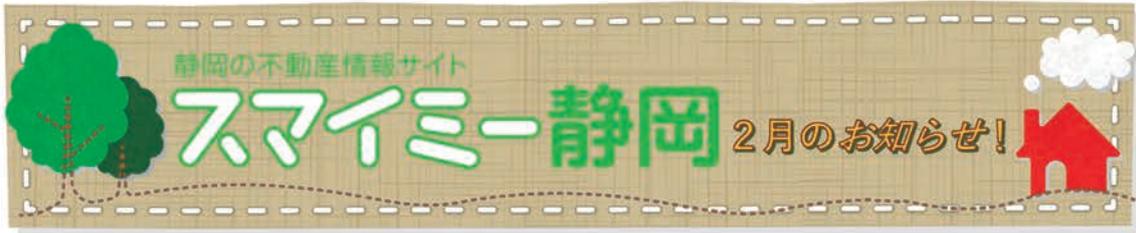
web 研修会につきましては、パソコン操作が苦手な方等のために、2月中旬に上映会を本部会館で開催いたします。※webで視聴できる内容と同じ動画です。詳細は、本部 HP でお知らせいたします。

web 研修会 開催期間中のお問合せについて

web 研修会 開催期間中のお問合せ（パソコン操作、動画の視聴方法等）につきましては、(株)静岡宅建サポートセンターまでお願いいたします。

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-246-1537 平日 9:00～17:00。祝日は休み。



インターネット広告で重要なのは、写真と情報量です

インターネット広告（自社ホームページ、スマイミー、ライフフルホームズ、アットホーム等のポータルサイト等）からの反響率UPのためには、掲載している情報の質と量（写真、物件のテキスト情報等）が大きな影響を与えています。

同物件を、他社でも広告している場合は、ユーザーが実際の間い合わせに至る最後のひと押しも重要になると考えられます。

写真の質と情報量について

建物がある場合、基本的には【間取り図】【外観】【キッチン】【風呂】【トイレ】【洗面室】【居間】【寝室】【各部屋】【収納】【ベランダ】【玄関】【駐車場】などを掲載するようにします。

また、部屋が高層階である場合は【ベランダからの風景】、特別な設備がある場合には【設備】なども撮影するようにします。

※写真があまりに少ない場合、ユーザーはより多くの情報を求めて、他に同じ物件の広告が出ていないか探し、その結果、多くの情報が載っている会社に問合せしがちです。

写真の質や見栄えも重要です。ぼやけていたり、光度が少ない写真を用いると、その物件にあまり良い印象を持たれないことがあります。



夕方に撮影



昼に撮影



売買の重要事項説明もオンライン可能に

■政府の規制改革推進会議（議長＝小林喜光・三菱ケミカルホールディングス会長）は、デジタル社会の実現に向けた当面の取り組みをまとめた。その中で、不動産売買の際に宅建業者が行う「重要事項説明」をオンラインで可能とする。会議は例年ならば、夏ごろ規制改革案を政府に答申するが、今回は夏を待たず異例の速さで、規制改革を看板政策に掲げる菅内閣の取り組みを支援する。

■賃貸の重要事項説明では以前からIT重説が認められてきたが、売買の重要事項説明はあくまで『対面での説明』が必要とされてきた。政府は3月までに指針を改定し、テレビ電話での説明を可能とする。（読売新聞2020.12.21）

◆オンライン化に伴う規制改革案

- 不動産取引の重要事項説明がテレビ電話で可能に
- 産業医や薬剤師の常駐義務の見直し
- 「電子レシート」の受け取りが可能に
- 道路使用許可や遺失届のオンライン提出が全国で可能に
- NPO法人の書類提出がオンラインで可能に

熱海でテレワーク、中古マンション市場が活況

■テレワークの定着が熱海の中古マンション市場に活気をもたらした。熱海駅近くのマンションを下見した夫婦は、「仕事はここでできる。東京にいらなくてもよい」と購入検討の動機を打ち明けた。熱海は日本有数の温泉地、相模灘の眺望といった魅力に、新幹線で東京まで40分台という交通の利便性を併せ持つ。景観を楽しみながらテレワークをし、必要に応じて東京の会社に通う人にとって、絶好の立地となっている。購入希望者の中心は50～60歳代で、経営者や会社役員が目立つ。中には30～40歳代のクリエイターなどもある。いずれにしても高額所得者が多いと見られる。

●複数の仲介業者によると、問い合わせは昨年4～5月頃から急増し、前年同期に比べて約2倍、成約件数も1.5倍以上にそれぞれ増加したという。物件価格も1～2割は上昇している。JR熱海駅前の伊豆太陽ホーム熱海店の内藤ちづる店長は、「毎日電話が鳴りっぱなしで10月は2日しか休めなかった。二十数年の仲介キャリアの中で、リーマンショック（2008年）前の好況期を除きこれほど忙しい経験はなかった」。ロイヤルリゾート熱海駅前店の矢野賢治店長も、営業歴の32年を振り返り、「この多忙さはバブル期と今回だけ」と話す。中堅営業マンの保坂究生さんは「1日4組ぐらいのお客さんを3、4か所は案内している」と言う。

◆売れ筋は1LDKや2LDK、70～80㎡程度の



リゾートマンションが立ち並ぶ熱海市中心部（13日午後）

温泉付きリゾートマンションで、価格帯は2,000万円～3,000万円台が中心だ。テレワークに必要なインターネットの通信環境が悪い地域は対象外だ。低金利も追い風で、三島信用金庫熱海支店によると、昨年4、5月頃から「ローンを組みたい」という相談が増えたという。

移住までは考えていない購入者が多数

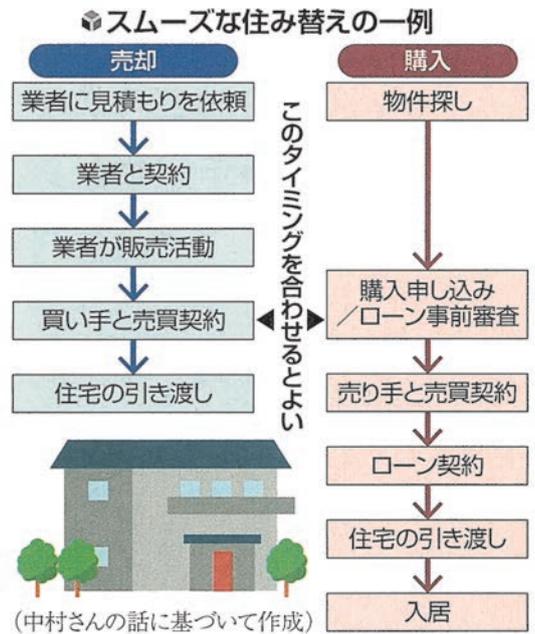
◆購入者の多くは都内に拠点を持ちつつ、セカンドハウスを求める人たちだ。休暇での利用が多い従来の別荘と異なり、テレワークを前提に平日も含めて長く滞在するという“コロナ禍”ならではの特征がある。このため不動産の取得が熱海への移住にはつながらない。市の集計では昨年9月末時点で転出が転入を33人上回っている。斉藤栄市長は、「不動産取引の活況は経済効果につながる」と歓迎する。その一方で「人口増にならないのは過渡期だと前向きに考えたい」と受け止めている。市は通信環境を整備し、サテライトオフィスやベンチャー企業などの誘致に取り組む意向だ。

「住み替え」売却と購入のタイミング合わせて

■新型コロナをきっかけに東京の人口流出が進み、転出者が転入者を上回る月が続いている。転出先は神奈川や千葉、埼玉など東京近郊が多い。住環境の良さや、東京より広い住宅に住みやすいことなどが人気の背景にある。(読売新聞2020.11.16)

●持ち家を売却して住み替える場合、「売買のタイミングを合わせたい」とアドバイスするのは、明海大学教授の中村喜久夫さん。売却する場合は、ネットで売却額の相場を調べ、複数の宅建業者に見積もり依頼する。「相場を知っておけば、購入物件のメドが立つ」。急いで売却する場合は売却額を下げざるを得ないため、売却の戦略を一緒に考えてくれる業者を選びたい。新しい住宅を探す際も複数の業者を回ろう。全国ネットの大手業者以外に、住みたい街の地元業者にも依頼すると、その街の物件を見つけやすい。業者とは頻繁に連絡を取り合い、いい物件が出たらなるべく早く見に行く。中村さんは「売却から購入、引っ越しに半年ほどかかると想定し、余裕を持つことが満足できる住み替えにつながる」と話す。

◆住み替えの場合、住宅の購入にこだわらず、賃貸住宅を選ぶのもいい。住み替え先での生活が理想と違った場合、また引っ越せるためだ。どのような暮らし方をしたいのか具体的にイメージしてから住宅を探すこ



とが大切。趣味のある人は趣味を優先して探すことが満足できる住み替えができる。

コロナ対策で 歩道にテラス席の設置が可能に

●歩道にテラス席を設けるカフェやレストランが増えている。新型コロナの影響で客足の減った飲食店への支援策の一環だ。(毎日新聞2020.11.19 なるほどリ)

◆テラス席のように、公道にテーブルやイスなどを置き、継続的に道路を使うことを「占有」と呼ぶ。占有には道路を管理する国や自治体の許可が必要で、これまでは道路以外に使えるスペースがないような場合しか認められなかった。しかし、新型コロナの感染拡大を受け、店内の「3密」回避のため、緊急措置で国は6月から許可要件を緩和し、自治体にもなるべく認めるよう通知した。占有許可は、道路を管理する国や自治体に申請する。申請は個



歩道を使った飲食店のテラス席＝山口県下関市で10月

別の店舗ではできず、商店街や飲食店組合などの団体が一括して行わなければならない。占有には料金が必要だが、付近の掃除をすれば無料になる。国土交通省によると、昨年9月時点で全国約240か所で占有許可が出されている。福岡市の歓楽街・中州でも飲食店のテラス営業が始まっている。設置には、交通の支障とならない場所という条件もある。歩行スペースを確保するため、交通量の多い場所では幅3.5m以上、その他の場所では幅2m以上、道路を空けなければならない。

●5月に道路法が改正されテラス席の設置が認められやすくなった。緊急措置は今年3月末までだが、国は、その後も別の制度で存続する予定だ。



宅建業法の善管注意義務違反の対象に取引関係に関与しない 近隣住民は含まれないとされた事例（東京地判：H31.1.21）

事案の概要

売主Y1(被告・個人)は媒介会社Y2(被告)の媒介により、住宅用土地(本件土地)を平成30年3月、A社(不動産業者)に売却した。

売却前の手続として、Y2が隣地所有者に境界の確認作業の立ち合いを依頼し、同年2月、隣地所有者の子で同居しているX(原告・個人)が立ち会った。

翌3月Xは、Y1・Y2と面会し、①本件土地に以前存在した樹木をY1が適切に伐採等しなかったことで害虫が発生し、通院することを余儀なくされた。②本件土地上に存在した家屋の屋根からの落雪によりX側敷地内に設置した目隠しのための波板等が損壊した。③同建物の屋根の上に複数の屋根瓦が放置され危険でX側建物の窓を開けられないことを説明し、本件土地の売却に当たっては、建築制限を入れて欲しい旨を主張したが、売主Y1・媒介業者Y2は、当該請求事項を反映しなかった。

Xは、次の通りの支払いを求め本件を提訴した。

(1) Y1に対する請求：前述①②③により、出費した修繕費や、いつ屋根瓦が飛来・落下してくるかもしれぬ危険性に、Xや同居する母がさらされ続けたなどとし、民法709条又は717条に基づく損害賠償として、実費分137万円と慰謝料33万円計170万円等。

(2) Y2に対する請求：Y1との専任媒介契約に基づき、Xに対する説明義務や善管注意義務を負うところ、屋根瓦の危険性についての被害の状況等をY1に対して伝言するようにとの申入れや買主と新築建物に係る建築制限他の事項について合意させる事等を違法に無視したなどとして、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償として、慰謝料130万円等。

Y1は、X主張の各不法行為の内容、Xに生じたとする被害の内容などの前提となる事実関係が立証されていないとし、Y2も、宅建業法に違反するような業務は行っていないとして、争った。

判決の要旨

裁判所は、Xの請求を全て棄却した。

(Y1の不法行為責任又は工作物責任の有無)

①樹木、②落雪については証拠不十分で具体的な事実関係を認めるに足りない。③屋根瓦について、Xは、平成27年7月頃からX側建物に居住していたが、Xの主張する事実関係を前提とすれば、10年程前から本件建物に屋根瓦が放置されていた事になる。しかし、社会通念上その間、台風や大雪等の荒天や地震が少なからず生じていたと認められるが、屋根瓦が動いて位置が変わったとか、実際に落下した事があるような事実は、Xも特に主張していない。

すると、Xの主張する、放置された屋根瓦が落下や飛来する事によってX側建物等に損害が生じ得るという危険性は、抽象的な危惧感の域を超えるものとは言い難いため、Xが屋根瓦の放置によって不安感を抱いたとしても、法的保護に値するような利益の侵害があったとは認められず、Y1が、屋根瓦を屋根の上に放置した事が違法であるとはいえない。

(Y2債務不履行責任又は不法行為責任の有無)

Xは、売買の媒介契約に基づき、Y2がXに対して善管注意義務や説明義務等を負う旨主張するが、同契約の当事者は、Y2とY1でありY2がXに対して同契約上の債務を負担する根拠を見出せない。

なお、Xは、Y2に宅建業法上の善管注意義務等の違反がある旨も指摘するが、宅建業法31条1項、35条1項及び47条に定められた善管注意義務や説明義務の対象に、当該宅地建物の取引関係に関与していない、取引の目的となる宅地建物の近隣住民が含まれないことは、各条項の文言上明白である。

またXは、Y2が、Xによる申入れを無視して、買主との契約の合意内容に入れるべき項目を反映させなかった事が違法であると主張するが、Xが伝言を依頼した事は明らかでなく、仮に伝言する事に合意していたとしても、法的拘束力を認め得る何らかの契約が成立したと評価する事までは認められず、Y2が合意を反故にして、Xの期待が裏切られたとしても、受忍限度の範囲内というべきであり、Xの何らかの権利が侵害されたと評価する事はできないため、Xの請求はいずれも理由がないから棄却する。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



マンションのビルトイン型駐車場契約について、借地借家法は適用されないとして貸主の契約解除を認めた事例（東京地判：H31.2.13）

事案の概要

賃借人Y(被告)は、平成21年4月、3階建てマンションの2階に入居した。平成24年4月、本件マンション1階部分のビルトイン型駐車場に空きが出たため、Yはこれを月額1万円で借り受けた。

本件駐車場契約には、①借主は貸主に無断で契約車以外を置いてはならない(第5条)。②貸主、借主がいずれかの都合により本件駐車場契約を解除する場合、その1ヵ月前までに相手方に書面により通知し、期間満了と同時に借主は本件駐車場を明け渡し、貸主に立退料等を一切請求することができない(第10条)旨が併せて約されていた。

平成30年2月に前所有者より本物件を購入して本件居室契約及び駐車場契約における貸主の地位を承継したX(原告)は、同年6月、Yに対し、7月20日限りで本件駐車場契約を解除する旨を通告した。

しかし、Yが難色を示したことから、同年7月、Xは、Yが契約車の車両・バイク・自転車を無断駐車しているとして、本件駐車場契約違反等を理由に本件駐車場契約を催告解除する旨の意思表示し、その後、裁判所に本件駐車場の明渡しを求め提訴した。

Yは、①バイク等を停めることは前の所有者も承諾していた。②本件駐車場は、借地借家法の適用を受ける「建物」に該当する。③本件居室賃貸借契約と本件駐車場契約とは不可分一体の関係にあり、その一部の解約申入れには正当事由を要するから本件解除は無効であると主張した。

判決の要旨

裁判所は、貸主Xの請求を認容した。

(借地借家法の建物に該当するか)

本件駐車場は、屋根はあるものの周壁を有しておらず、隣の駐車場と壁によって客観的に区別されているとはいえないし、本件建物の居住者であれば誰でも本件駐車場を通して本件建物を自由に出入りし得る状態にある以上、Yの独立的、排他的な支配が可能ともいえない。そうすると、本件駐車場は、本件建物の一部を構成するものではあるが、借地借家

法の適用を受ける「建物」に該当するとはいえない。

(居室契約と不可分一体の関係にあるか)

①Yは本件駐車場契約の締結前に本件居室契約のみを締結しており、当初の賃借目的物に駐車場は含まれていなかったこと、②Yがその後に締結した本件駐車場契約は、その賃料額や賃借期間は本件居室契約とは別個に定められ、その後の契約更新も本件居室契約とは別個に行われていたこと、③本件建物の敷地内には屋根のない駐車場が複数あり、Xは、本件駐車場契約の解約申入れの際、Yに対し、本件駐車場の代替駐車場として屋根のない駐車場の利用が可能である旨併せて提案していたこと、④Yは、本件駐車場の賃料増額に常識的な範囲で応ずる意向を表明しているものの、その保有車両に強い愛着を示しており、Xの提案に係る屋根のない駐車場を利用することを拒否した等の事実が認められる。

以上の認定事実によれば、本件居室と本件駐車場の利用は可分なものであり、本件駐車場が利用できなければ本件居室における居住という本件居室契約の目的をおよそ達成することができないともいえないから、各契約が不可分一体の関係にあるとまではいえない。

本件建物のY以外の居住者において、賃貸借契約の更新の際に居室部分と駐車場部分とを1通の契約書により合意更新したことがあるとしても、2通の契約書を作成する手間を省力化するための便宜的な措置にすぎないとも解され、上記判断を左右する事情ではないため、本件駐車場契約に借地借家法が準用又は類推適用されるものではない。

(結論)

本件賃貸借契約10条所定の解除は、いわゆる中途解約権を定めたものと解されるところ、これに基づき行われた、XのYに対する本件駐車場の解約申入れが権利の濫用に該当するような事情もないことから貸主Xによる約定解除は有効であり、本件駐車場契約が終了し、その占有権原を喪失した借主Yは、Xに対し、本件駐車場を明け渡す義務を負う。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



無免許事業者との取引に注意を！！



宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています（同法 12 条）。これは同法が、免許制度を実施することによって「業務の適正な運営」「宅地及び建物の取引の公正の確保」「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化」を図ることを目的としているからです。そのため、無免許事業を行った者に対する罰則としては「3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」（同法 79 条）、法人に関しては「1 億円以下の罰金刑」（同法 84 条）との規定が置かれています。

なお、無免許事業者が行う宅地建物取引に、正規の免許事業者が媒介(代理)で関与した場合も、無免許事業として扱われます。その場合、無免許事業者が罰せられることはもとより、媒介(代理)をした宅建業者も行政上の処分、また無免許事業の幫助犯（刑法 62 条、63 条）として処罰される可能性があるため注意が必要です。

◆そもそも「宅地建物取引業」とは何か？

宅地建物の売買・交換または宅地建物の売買・交換・貸借の媒介（代理）を業として行うもの。

◆「業として行う」とは（解釈・運用の考え方より）

「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができ程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

（注）特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

（注）特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

（注）自ら使用するために取得した物件とは、個人の

居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1 回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

（注）反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また 1 回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

◆無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合（解釈・運用の考え方より）

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第 65 条第 2 項第 5 号又は法第 66 条第 1 項第 9 号に該当する。※65、66 条は行政処分の規定。

◆無免許事業の検挙事例 (retio から抜粋)

(1) Aは、平成24年6月頃から25年5月頃にかけて、道知事の免許を受けていないのに、宅地・建物売買等の媒介を行うとともに、売買の手付金として現金120万円をだまし取った。また、建物賃貸を媒介した際、建物所有者名義の使用承諾書を偽造して借主に手交して行使した。平成25年9月までに、1法人1人を宅地建物取引業法違反、詐欺罪及び有印私文書偽造・同行使罪で検挙した。

(2) Bは、平成23年3月から同年11月までの間、県知事の免許を受けずに、建物賃貸借契約の媒介を行い、福島県借り上げ住宅制度の特別措置を利用して、福島県から仲介手数料約2万6,000円をだまし取るなどした。平成24年4月までに、同人を宅地建物取引業法違反及び詐欺罪で逮捕した。

(3) 知事の許可を受けていないCが、平成14年10月頃、原野約200㎡を290万円で販売したほか、平成16年7月頃、原野約280㎡及び建物を約700万円で販売した。平成17年6月、宅地建物取引業法違反で1人を逮捕した。

(4) 建設業を営むDが、競売で落札した物件を買い付け、知り合いの知事免許業者に当該不動産の売却を媒介させる方法により、転売利益と手数料を得ていたとして、検挙。媒介した免許業者を無免許幫助で検挙。

(5) 建設業等を営むAは、行政担当者による再三の指導に従わず、傘下のグループ会社の代表取締役Bと共に、都道府県知事の免許を受けずに、業として、平成29年1月頃から同年9月頃までの間、計4回にわたり、宅地12画を売却し、無免許で宅地建物取引業を営んだ。平成29年11月、2名を宅地建物取引業法違反で逮捕した。

◆無免許事業の行政処分事例 (retio から抜粋)

(1) 2001年10月9日 新潟県告示1958号
宅建業者Xは、地主Aの土地15区画を、Aが無免許と知りつつ代理販売。買いの媒介業者が別において、その者が媒介報酬を得ているのに、X自身は代理として6%の報酬を得た。県はXに業務停止20日間の処分。

(2) 2001年4月10日 埼玉県告示611号

売主Bが土地を仕入れる時から、宅建業者Yが媒介業者として関与し、5区画に分けて分譲する段階では、媒介業者として行動。県はYに業務停止12日の処分。

◆よくあるお問合せ

Q 地主が広い土地を2区画に分けて販売することは無免許事業に該当するのかわ?

A 売買を2回行うことになるので、少なくとも反復継続性はある。その他の諸要因を勘案して、事業性があると判断される場合、無免許事業に該当すると言える。面積が過大で、1区画のままでは売却先が見つからない場合、いわゆる「直接移転取引」の手法を用いて、地主が宅建業者に一括売却し、業者が分譲行為を行うのであれば、無免許事業に該当しないと考えられる。

Q 1区画の販売した後に、年をまたげば、次の区画の販売をしても大丈夫と聞いたことがあるが、どうか?

A 反復継続性に、期間の基準は設けられていないので、年をまたいだことをもって無免許事業に該当しないという考え方は正しくない。

Q 市街化調整区域の農地を農地として売買(賃貸仲介)する取引は、宅建業に該当するかわ?

A 宅建業に該当するかわ否かは、取引対象の土地が、「宅地」に該当するかわ否かで判断される。

<宅建業法2条の宅地の定義>

建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。

<建物の敷地に供せられる土地とは>

現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地(宅地予定地、宅地見込地)をいい、用途地域内外を問わず、その地目や現況の如何を問わない。



賃貸管理業を強力にサポート!

業界最大の組織力!!

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

—業務支援事業—

弁護士による
電話法律相談

250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

全宅管理
クラウド型
賃貸管理ソフト

—情報配信事業—

会報誌・メールマガジン
・オーナー通信等による
情報提供

—知識啓発事業—

会員研修
インターネット・セミナー

—その他の事業—

「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

全宅管理 入会のご案内

入会特典 ☆全5種プレゼント中! 2021年3月31日入会受付分まで

- 特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」
- 特典2 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- 特典3 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)
- 特典4 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)



■ 入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス (FAX: 03-5821-7330) にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円 (月額2,000円×12ヶ月分)

◀◀◀◀◀ 2020年度は入会金無料のチャンス!! ▶▶▶▶▶

宅建協会に新規に入会された方
宅建協会新入会員応援プロジェクト!
新規開業して2020年度中に宅建協会に新規入会された
会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると**入会金無料**

すでに宅建協会の会員の方
全宅管理サポーター制度!
2020年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に
入会申込書を提出すると**入会金無料**

年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商号	() 宅地建物取引業協会会員・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会社員		
宅建業免許番号	大臣・() 知事	() 第	号
有効期間	年 月 日 ~		年 月 日
フリガナ		フリガナ	
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数		名 (兼任含む)
年 月 日			
<p>一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿</p> <h2 style="margin: 0;">誓約書</h2> <p>貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。</p> <p>商号： _____ 代表者(自署)： _____</p>			

※以下はわかる範囲でご記入ください

組 織	個人・法人(資本金： 円)	店 舗 数	店 (本店含む)
企 業 設 立	年 月	賃貸管理業の開始	年 月
管 理 受 託 数	居住用： 棟	戸 / 事業用： 棟	戸
賃 貸 住 宅 管 理 業 者 登 録 制 度	登録済み・未登録 ※登録済みの場合、ご記入下さい。 登録番号：国土交通大臣() 第 号		

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

日管協の設備等不具合による賃料減額ガイドライン

■大手の賃貸管理業者が加盟する(公財)日本賃貸住宅管理業協会(日管協)は、民法改正により「賃貸住宅のエアコンや給湯器などが故障し使用できなくなった場合は賃料の減額請求ができる」とのガイドラインを発表した。(全国賃貸住宅新聞2020.2.24)

設備等の故障時も賃料減額の対象に

●日管協が作成したのは、「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」(右)。

改正民法(第611条)は、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが賃借人の所為でないときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額される」としているが、その他の事由として「設備等の不具合による使用不能」を明記したのが右のガイドラインである。

◆日管協会員のA社は、中古マンションの売買を仲介した買主Bから当該マンションをサブリースで借り上げCに転貸したところ、Cから「玄関のインターフォンが作動しなくなり、大いに不便をしている」との通報があった。営繕業者を差し向けたところ、当該インターフォンはマンション全体の電気系統に組み込まれており、修繕には管理組合の議決が必要であり、早くて1か月後になるとの報告を受けた。このため、日管協のガイドラインに基づき賃料の10%を修理ができるまでの日数分(免責3日を除く)差し引くことでCの納得を得た。当然、Bにも減額分の負担をしてもらおうつもりである。A社では他(別物件)にも、インターネット環境があるとの説明で入居したのにつながらないという苦情に対し同じ対応をしたという。

全宅管理は前記ガイドラインには？

■当協会の会員が多く加盟する(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)は、賃料減額に至るのは「賃貸住宅の一部滅失」に限られるべきであり、「設備等の故障時」の対応が賃料減額に直結することはないという次のようなスタンスをとっている。

全宅管理 顧問弁護士の見解

●設備の故障であっても、それによって「物件の一部が使用できなくなった」場合であれば、当然

① A群に該当するか確認			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日
② A群のいずれかにも該当しない場合			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5000円 (1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5～50%	7日
計算例 <ガスが6日間使えなかった場合 月間賃料10万円> 賃料10万円×減額割合10%×(6日-免責日数3日)÷月30日 = 1000円の賃料減額			
出典 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会			

賃料減額となる。しかし、エアコンや台所給湯器が故障したからといって、通常は、「賃貸住宅の一部が使用できなくなった」とまでは言えず、条文の文言上、短期間で直るようなもので「使用に不便を感じる」程度のものには一部滅失の規定は適用されないと考えられる。ただしこの場合は、貸主に修繕義務が発生し、修繕が完了するまでの不便さに対し一定の配慮が必要とされ、その配慮の一方法として、結果的に賃料減額で調整するという取り扱いがなされる場合はある。

◆修繕が長引きそうな場合や、借主の苦情を放置できない状況のときは前記のガイドラインにより賃料減額で納得してもらうことができる。しかし単なる設備等の不具合が発生し、その修理等が短期間(1週間程度)で終了するような場合は「一部滅失」には当たらず、「修繕」の規定により対応するのが本筋である。

■貸主の修繕義務と、改正民法で創設された借主修繕権については次ページを参照してください。

〈改正民法〉 貸主の修繕義務と 借主による修繕実施

Q. 本年4月から店舗を借りて食堂を経営しているが、6月の雨の日に屋根裏から雨漏りがしたので大家に修繕を求めたが直してくれない。このままでは営業できないので自分で直そうと思うがかまわないか。また、修繕費用を後から大家に請求できるか？

A. (借主に修繕権)このケース、賃貸借契約に他に特約がなければ、自分で直してかまわない。また、修繕費用を後から大家に請求できるし、大家が支払わなければ、家賃と相殺できる。

〈実務上の注意点〉改正民法の趣旨からすれば上記の回答となるが、借主が回答のとおり実行すれば、貸主との間で紛争になる恐れがある。

(1) 修繕が必要か否かの判断は誰が？

「借主が貸主に修繕が必要である旨を通知する」にしても、本当に修繕が必要か否かの判断はいつ、どこで、誰がするのか？ 修繕が必ずしも必要でないのに修繕を求めるのは、一種の権利の濫用になる。修繕の必要性が客観的に認められないのに、借主が「修繕の必要がある」と言えばこの制度の適用があるとすれば、いたずらに混乱を招く因となる。これが1つ目の問題。

(2) どこまでが必要な範囲の修繕か？

仮に客観的に修繕が必要だとしても、借主がその必要な範囲を超えて修繕してしまったらどうなるかが2つ目の問題。例えば、窓ガラスが割れたので、ガラスを替えたのはよいとしても、古くなった木枠をアルミサッシに替えるのは必要な範囲の修繕と言えるか、どこからどこまでが客観的に修繕の必要があった費用で、どこからそれを超える費用か、をどのように決めるか、難しい判断となる。

(3) 貸主の経済的理由も考慮されるべきでは

▶修繕が技術的に不可能又は賃料等に照らして過大な費用がかかる場合(例えば、家賃月額5万円なのに、雨漏り防止工事に100万円かかると見積もられる場合)には、貸主は、経済的理由から修繕義務を負わない又は拒絶できると考えられ判例でも認められてきたが、今後どうなるか。

借主修繕権は小修繕に限るとの特約

◆以上のような問題に対処するため、「特約」で借主に付与する修繕権の範囲を定める方法がある。例えば、増改築に及ぶ場合はもとより、耐震工事や建物の躯体に影響する大規模工事に関する修繕権は認めないこととし、「借主が修繕権を有するのは小規模修繕に限る、それ以外の修繕については貸主の承諾が必要」と特約して、借主が勝手に修繕することを認めないことが考えられる。

▶ 修繕権に関する民法607条の2の規定は任意法規であり強行法規ではないので、特約が優先する。

《最新の全宅連版賃貸借契約書の条項》

第10条 (契約期間中の修繕)

貸主は、借主が本物件を使用するため必要な修繕を行わなければならない。修繕に要する費用は借主の責めに帰すべき事由によるものは借主が、その他のものは貸主が負担する。

2. 前項に基づき貸主が修繕を行う場合は、貸主は、あらかじめその旨を借主に通知しなければならない。この場合において、借主は正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否できない。

3. 借主は、本物件内に破損箇所が生じたときは、貸主にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議する。その通知が遅れて貸主に損害が生じたときは、借主は賠償しなければならない。

4. 前項の通知が行われ、修繕の必要が認められたにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しないとき、借主は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずる。

5. 借主は、次の各号に掲げる修繕は、貸主への通知及び貸主の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

- 一 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
- 二 その他費用が軽微な修繕

【不動産鑑定士との協同事業】

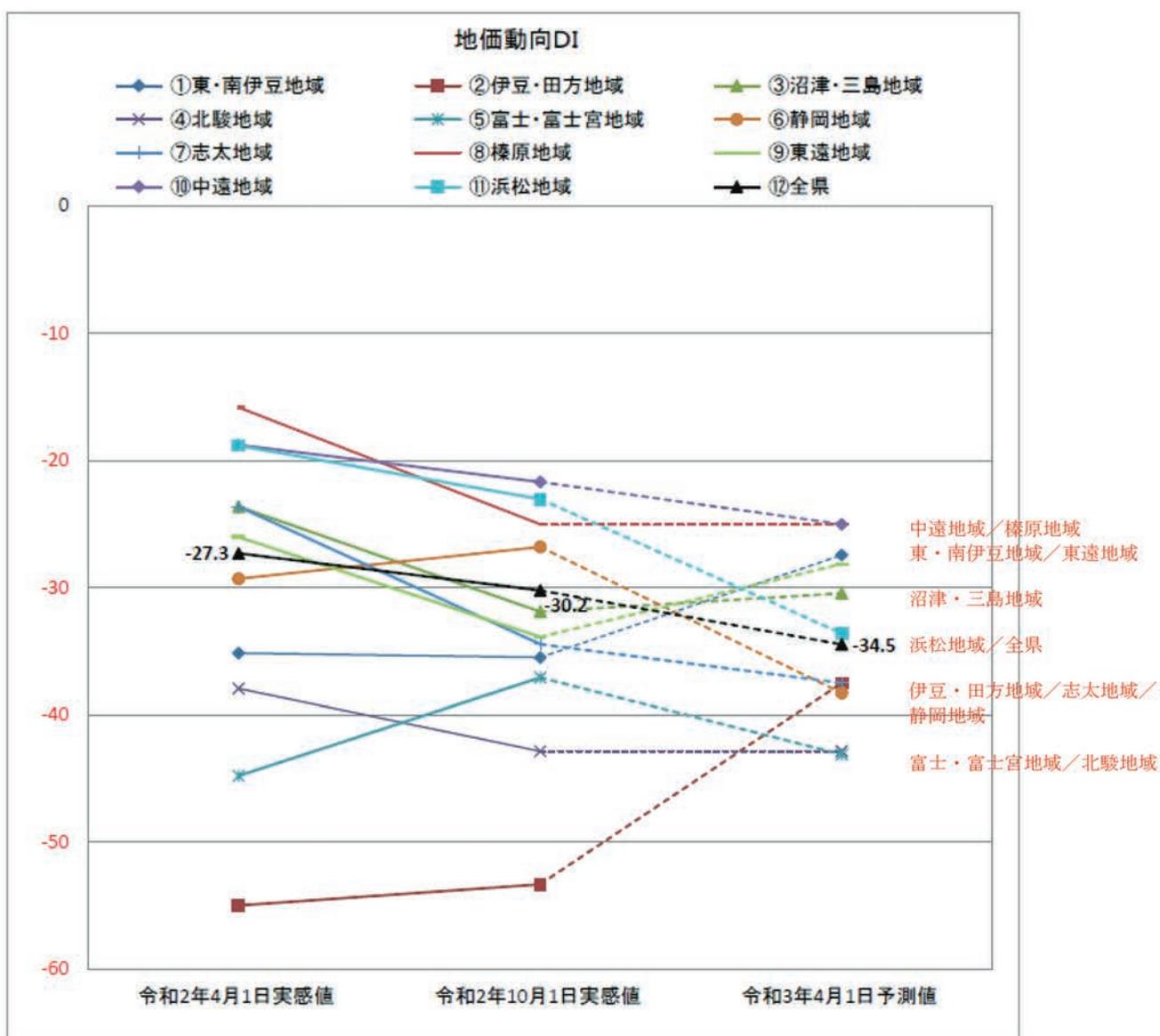
2020年12月 静岡県不動産市況DI調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会が協同して『静岡県不動産市況DI調査』を毎年2回実施しています。不動産市場における、2020年10月1日を基準とし、過去半年間(2020年4月1日～2020年10月1日)の「実感」と、この先、半年間(2020年10月1日～2021年4月1日)の「予測」を公表します。

「DI」とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となります。〔実施時期 2020年10月。発送社数1,000社。有効回答数590社〕

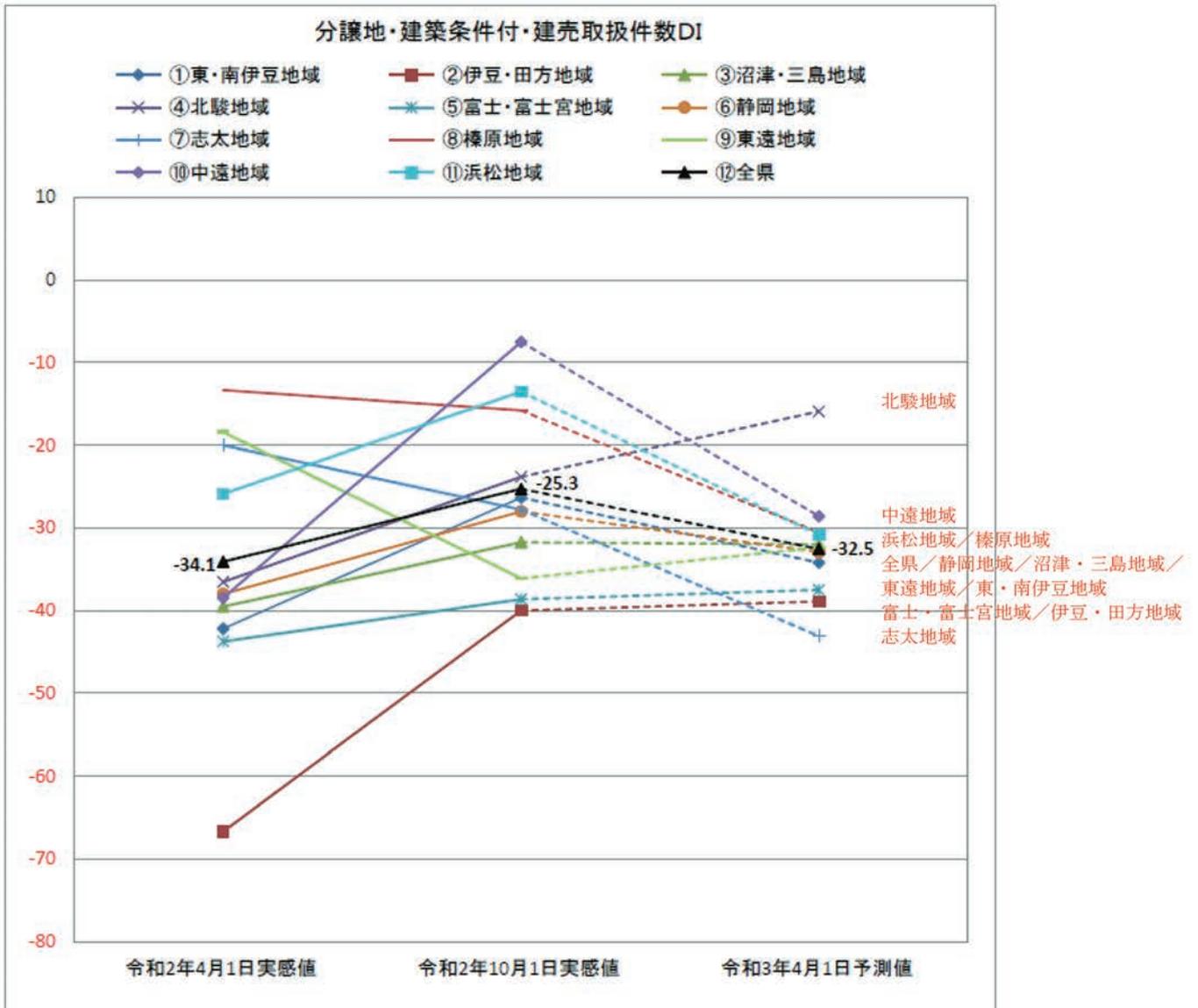
(1) 2021年4月の“地価動向”を、県内各地域の会員業者がどう予測しているのか？

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



(2) 「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

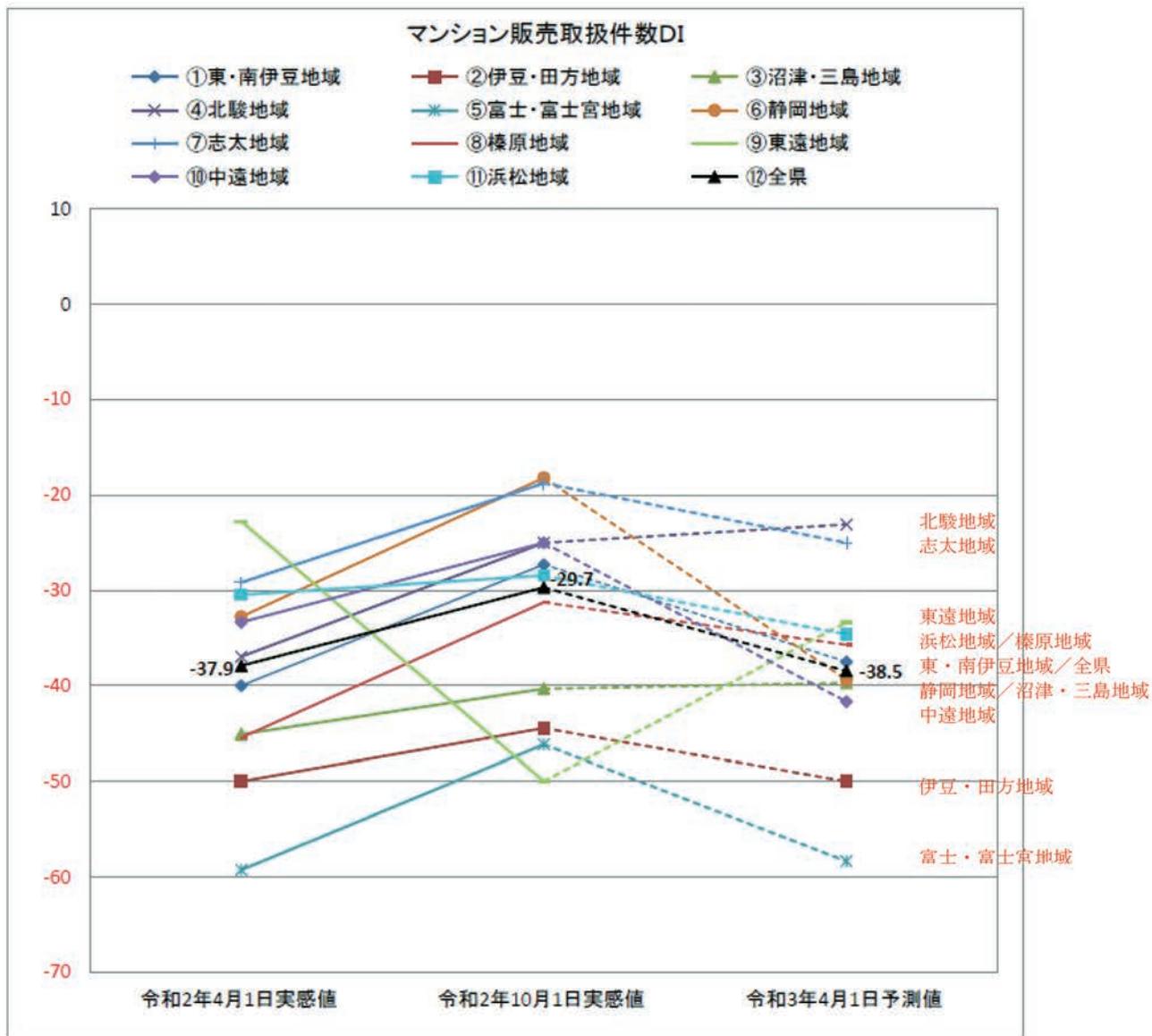
分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、志太・榛原・東遠地域を除く8地域で改善しているものの、次回は7地域で減少傾向が強まるとみており、地域によってバラツキがある。



	令和2年4月1日実感値	令和2年10月1日実感値	令和3年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-42.2	-26.3	-34.2
②伊豆・田方地域	-66.7	-40.0	-38.9
③沼津・三島地域	-39.5	-31.7	-32.0
④北駿地域	-36.5	-23.8	-15.9
⑤富士・富士宮地域	-43.8	-38.6	-37.5
⑥静岡地域	-38.0	-28.0	-32.9
⑦志太地域	-20.0	-27.8	-43.1
⑧榛原地域	-13.3	-15.8	-30.6
⑨東遠地域	-18.4	-36.1	-32.4
⑩中遠地域	-38.5	-7.5	-28.6
⑪浜松地域	-25.9	-13.5	-30.8
⑫全県	-34.1	-25.3	-32.5

(3) 「マンション販売」取扱件数の動向

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、東遠地域を除いて悪化しており、次回は 8 地域で悪化するとみている。

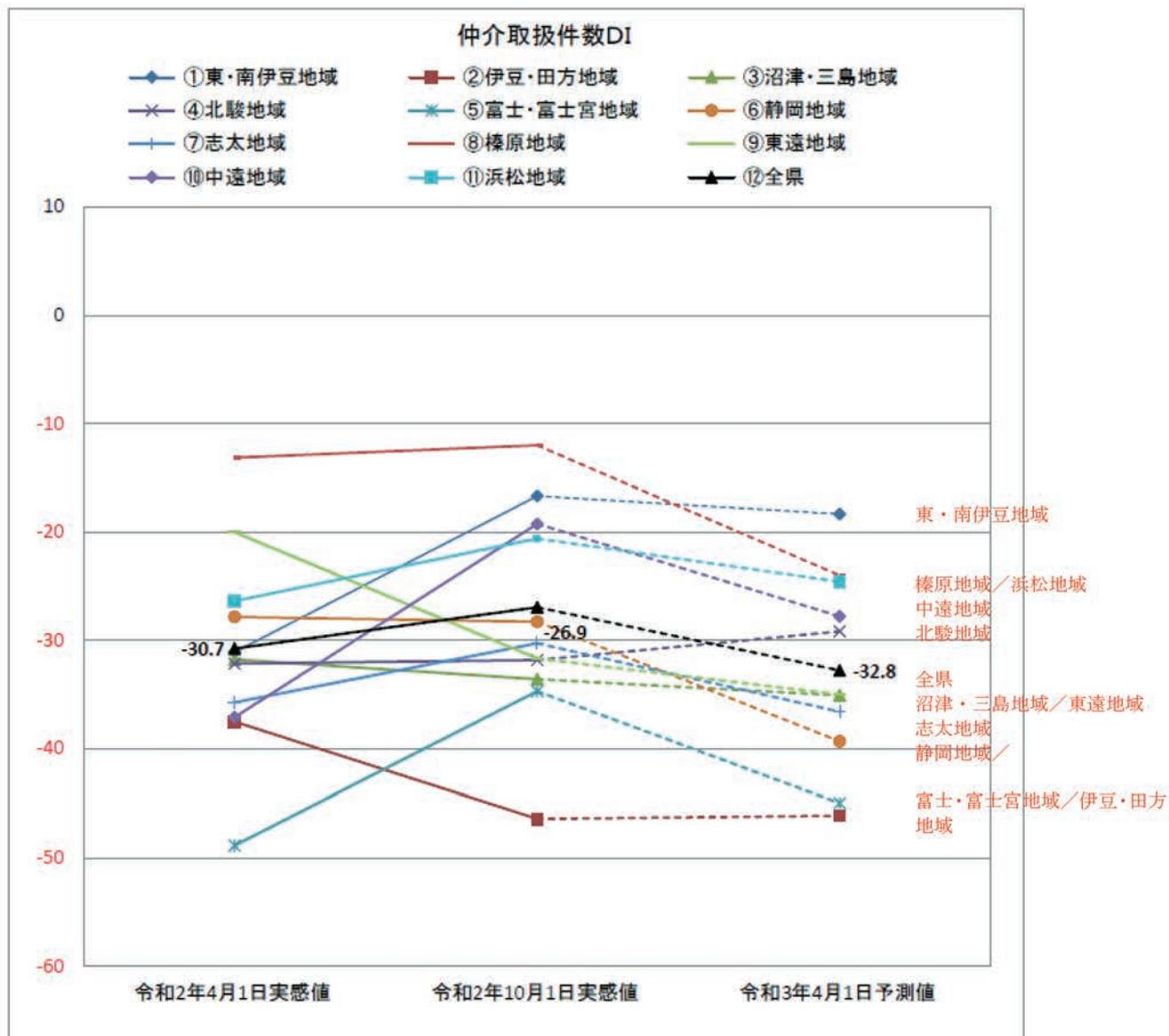


※令和2年4月及び令和2年10月は実感値、令和3年4月は令和2年10月における6か月後の予測値を示す。

	令和2年4月1日実感値	令和2年10月1日実感値	令和3年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-40.0	-27.3	-37.5
②伊豆・田方地域	-50.0	-44.4	-50.0
③沼津・三島地域	-45.1	-40.3	-39.7
④北駿地域	-37.0	-25.0	-23.1
⑤富士・富士宮地域	-59.3	-46.2	-58.3
⑥静岡地域	-32.8	-18.2	-39.4
⑦志太地域	-29.2	-18.8	-25.0
⑧榛原地域	-45.5	-31.3	-35.7
⑨東遠地域	-22.7	-50.0	-33.3
⑩中遠地域	-33.3	-25.0	-41.7
⑪浜松地域	-30.5	-28.4	-34.6
⑫全県	-37.9	-29.7	-38.5

(4) 「仲介」取扱件数の動向

仲介取扱件数動向は、4 地域で悪化、7 地域で改善しており、次回は9地域で悪化するとみている。



※令和2年4月及び令和2年10月は実感値、令和3年4月は令和2年10月における6か月後の予測値を示す。

	令和2年4月1日実感値	令和2年10月1日実感値	令和3年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-31.1	-16.7	-18.3
②伊豆・田方地域	-37.5	-46.4	-46.2
③沼津・三島地域	-31.8	-33.6	-35.1
④北駿地域	-32.1	-31.8	-29.2
⑤富士・富士宮地域	-48.9	-34.7	-45.0
⑥静岡地域	-27.8	-28.3	-39.3
⑦志太地域	-35.7	-30.3	-36.6
⑧榛原地域	-13.2	-12.0	-24.0
⑨東遠地域	-20.0	-31.7	-35.0
⑩中遠地域	-37.1	-19.2	-27.8
⑪浜松地域	-26.4	-20.6	-24.6
⑫全県	-30.7	-26.9	-32.8

少子化が加速！2021年の出生数80万人割れ予測

■新型コロナの感染拡大に伴う将来不安などから、想定を超えるペースで少子化が進みつつある。2021年の出生数が80万人割れする可能性も。(読売新聞2020.12.27)

不妊治療断念、3人目の出産は考え直し

◆「今の時期に治療を進めることはお勧めできません」神奈川県在住の会社員女性(35)は今年、主治医から言われ、不妊治療の中断を決めた。同じく神奈川県在住の別の30代会社員女性は、コロナの影響で夫の勤め先の業績が悪化し、給与が大幅にカット。「給与カットがいつまで続くかわからない」と、将来への不安から希望していた3人目の出産を考え直すかもしれないと言う。

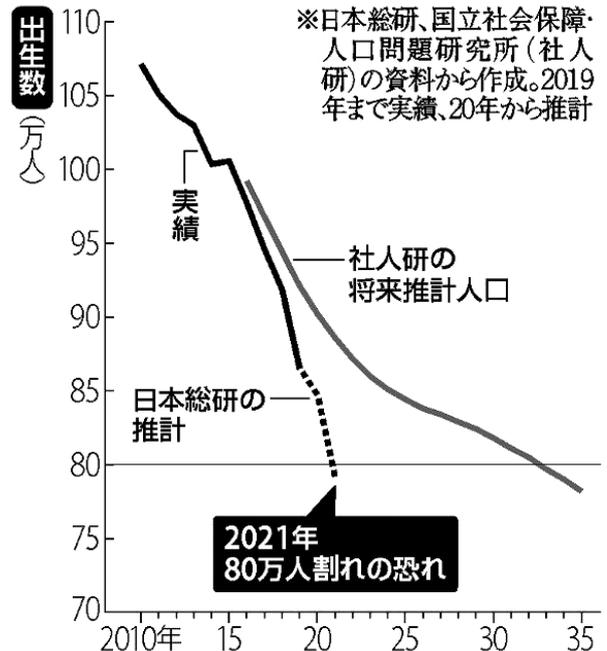
若い世代に広がる将来的(経済的)不安

●2021年の出生数について、複数の民間調査機関(日本総合研究所=日本総研、第一生命経済研究所)が80万人を割り込むとの試算を公表した。試算どおりならば国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の将来推計人口では2033年とされていた80万人割れが12年早く現実となる。日本総研の藤波匠・上席主任研究員は、「出生数の減少は、感染症への不安よりも、若い世代が経済的に不安を抱えていることが大きい」と分析する。若い世代は非正規雇用の割合が高く雇用が不安定なのに加え、コロナ禍で大きな打撃を受けている飲食業界や観光業界で働く人が多いためだ。第一生命経済研究所の星野卓也・副主任エコノミストは「在宅勤務やオンライン授業などで交流が減り、結婚が減少するなどの影響が懸念される。新型コロナが収束しても出生数が元に戻るかどうか分からない」と指摘する。

年金、医療、介護など社会保障に影響

◆人口の将来推計は国勢調査などの結果をもとに、社人研が原則として5年に1度公表している。現在の傾向が長期化した場合、将来推計の見直しは避けられないとみられる。少子化で将来の現役世代が減ると、年金や医療、介護など社会保障の制度設計にも影響する。現在は65歳以上の高齢者1人を、15~64歳の現役世代2人が支えている状態とされるが、さらに少ない人数で支えることにな

新型コロナの影響で少子化の加速が懸念される



人口動態などの異変と見通し

	2020年 1~10月	前年 同期比	影響や見通し
出生数	73万3907	2.3%減	20年は過去最少だった19年を下回る見通し
死亡数	113万2904	1.2%減	20年は19年を下回り、11年ぶりに減る可能性
婚姻件数	42万4343	13.3%減	21年以降の出生数に影響も
妊娠届出数	72万7219	5.1%減	21年の出生数が80万人割れとなる可能性

※厚生労働省の人口動態統計などを基に作成。出生数、死亡数、婚姻件数は速報値

るためだ。藤波氏は「少子化が進むと、社会保障の仕組みの維持が難しくなる可能性がある。人口減少が緩やかに進めば対応できた問題も、急激に出生数が減ると、対策を取る時間がなくなる」と警鐘を鳴らす。少子化の要因では、未婚者の増加も大きい。中央大の山田昌弘教授(家族社会学)は、「日本人は結婚にあたって経済的安定を重視するため、特に男性の雇用が不安定になると、女性は不安がって、交際や結婚を考えにくくなる。若い世代を経済的に安定させることが少子化対策には重要だ」と指摘する。

地面師 都心で暗躍、「空き家」が詐欺の舞台に

不動産会社が標的、グループで役割分担

■「まさか地主のお年寄りがニセ者だなんて、思いもしなかった」今年5月に警視庁が摘発した事件で被害に遭った不動産会社(埼玉県草加市)の元社長の30代男性がそう打ち明けた。男性は15年5月、取引先の知人から、目黒区の高級住宅街にある約400㎡の宅地が売りに出されると聞いた。待ち合わせ場所のホテルに現れたのは、地面師の秋葉紘子被告(76)だった。秋葉被告は地主の生年月日や干支(えと)をすらすら答え、本人確認書類として精巧に偽造されたパスポートを示した。男性は本物だと信じ込み、翌月売買代金7,000万円を支払い、別の業者に8,500万円で転売したが、事件発覚後、男性の会社は、転売先会社から資産を差し押さえられ翌年倒産した。●地主になりすまして他人の土地や建物を売却し、代金を詐取する地面師事件が17年以降、東京都心などで15件相次ぎ(右表参照)、被害総額が90億円に達した。捜査関係者によると、地面師に狙われるのは高齢者が所有する空き家や空き地がほとんどだ。地主が施設などに入っている高齢者だと

“なりすまし”が発覚しにくい。地主側も被害に気づきにくく、相続時に発覚しても、すでに関係者の記憶が薄れ、捜査が難航することが多い。

◆発覚が遅れば、権利関係も複雑になる。警視庁が20年3月に摘発した港区新橋の事件では、転売4回を経てNTT系の「NTT都市開発」(東京)が宅地を取得。その後事件が発覚して同社は売買契約を解除したが、身寄りのない地主が死亡した

ため、所有権を元に戻す手続が取られないまま、土地は宙に浮いている。

■今後も、空き家などを狙った事件が起きる可能性がある。地主が被害を防ぐ方法について、長田修和司法書士は、「不動産会社に土地の管理を依頼して看板を設置したり、草木の手入れをしたりして、管理の行き届いた土地であることを示すのが効果的だ」と指摘する。(読売新聞2020.11.16)

東京都内で摘発された主な地面師事件

摘発時期	対象地	概要
2017年11月	港区赤坂の駐車場	アパグループの関連会社が約12億5500万円を詐取され、男女10人逮捕
18年10月	品川区西五反田の旅館跡地	積水ハウスが約55億円を詐取され、男女17人逮捕
19年6月	杉並区阿佐谷南の宅地	大田区の不動産会社が約1億8000万円を詐取され、男5人逮捕
20年3月	港区新橋の宅地	千葉市の建設会社が3000万円を詐取され、男女5人逮捕
5月	目黒区目黒の宅地	埼玉県草加市の不動産会社が7000万円を詐取され、男女4人逮捕
11月11日	渋谷区神宮前の更地	中央区の不動産会社が約2億円を詐取されたとみられ、男3人逮捕

裾野市のトヨタ自動車 東富士工場が20年末で閉鎖



▲昨年12月に閉鎖されたトヨタ自動車東日本の東富士工場＝裾野市御宿で

■半世紀以上にわたり地域経済を支えてきた工場が東北地方に移転し、裾野市や近隣自治体では雇用の大きな受け皿がなくなり、人口減や税収減などの影響が懸念される。裾野市の担当者は「東富士工場は地元根付き、子供たちの社会科見学を受け入れたたり、従業員が行事に参加したりして地域に貢献していた。閉鎖は痛手」と話す。市はトヨタが工場跡地に展開する先端技術の実証都市「ウーブン・シティ」に望みをかけ協力する姿勢だが、地元の業者がどれだけ関われるかは未知数だ。(毎日新聞2020.11.25)

あなたの夢に、追い風を。

「あなたの“夢”応援します！」



浜松いわた信用金庫
夢おいプラザ

豊かな生活づくりのお手伝い 各種ご相談に応じます

住宅ローン に関するご相談

- 住宅の新築・増改築のための資金のご相談
- 宅地・建売住宅・マンション等の購入資金のご相談
- 住宅金融支援機構等の公的住宅融資のご相談
- 住宅ローン借替相談



各種個人ローン に関するご相談

- マイカー購入資金のご相談
- 教育資金・結婚資金のご相談
- パソコン等家電製品購入資金のご相談
- その他ローンのご相談



各種相談

- 年金に関するご相談
- 税務(相続・贈与等)のご相談
- 不動産や金銭をめぐるトラブルについてのご相談
- その他法律に関するご相談
- ブラジル法に関するご相談
- 創業支援に関するご相談

※「定例無料相談日」参照



キッズコーナーも充実



キッズコーナーや、授乳・おむつ替えスペースをご用意しております。お子様連れの方も安心して相談いただけます。

土日も営業



平日はお仕事で来店が難しいという方も、土日に落ち着いて住宅ローンの相談ができます。

営業日

平日・土曜日・日曜日

営業時間

9:00~17:00

休業日

12月31日~1月3日 祝日
(日曜日が祝日と重なる場合は振替休日)

定例無料相談日

予約優先のため、事前のご予約をお勧めします

年金相談	営業日 平日 9:00~17:00 第2土曜日 9:00~17:00	お問い合わせ先 0120-566-599
税金相談 (税理士)	相談日 第2木曜日 9:30~15:00	要予約 0120-566-599
法律相談 (弁護士)	相談日 第4木曜日 13:00~16:00	要予約 0120-566-599
ブラジル法律相談 (弁護士)	相談日 月2回 10:00~15:00 (ホームページ参照)	ポルトガル語専用 0120-158-506
創業支援相談 (コンサルタント)	相談日 第2・4土曜日 10:00~17:00	要予約 法人営業部 053-450-3315

お問い合わせ先

浜松市中区中島二丁目30番7号 浜松南支店2階
電話番号:053-463-1164 FAX番号:053-465-6622



2F 夢おいプラザ浜松
1F 浜松南支店

※反社会的勢力のお申込はお断りいたします。

会員 様へのお知らせ

サポートセンターは**アーク引越センター(株)**と業務提携しています!!



お客様への特別特典

①ダンボール
最大50枚無料



②ハンガーBOX
無料レンタル



③アーク自慢の
オリジナル包材使用



④様々な引越
プランのご案内



⑤建物は責任を
持って養生(保護)



⑥インターネット環境
無料診断



⑦アーク専用
トランクルーム



⑧エアコン工事などの
電気工事



引越料金最大30%OFF!!!



お見積もいは無料なので、ぜひ一度ご連絡を!

〒422-8034 静岡市駿河区高松2-3-30

静岡支店 開発営業部 【担当 飛田】

☎ 050-3541-5335 FAX 050-3386-7321

 **0120-03-0003**



お引越しのこと。ちゃんとかがえるなら
やっぱり0003のアークだね!!

0003 ちゃんとしたお引越
アーク引越センター



(公社)宅建協会会員のみなさまへ 静岡宅建サポートセンター推奨



幸せをずっと、安心をもっと。
24時間、365日。「万が一」の時でも、安心セキュリティシステム。

TOKAIセキュリティサービス

ホームセキュリティ

Premium Eleven プレミアム11

機能性、操作性を高めた、TOKAIセキュリティの最高機種。
高品質なセキュリティ機器でご家族の安心を守ります。

ブロードバンド対応なら **通信料無料**

お客様のご要望に合わせて、プランを作成し、お見積もりいたします



機器お買取
プランでも、
セキュリティ機器
**11年間の
無料保証**

ライフスタイルに合わせて 選べる安心プラン。

機器をレンタルして、初期費用の負担を抑えることのできる「レンタルプラン」、
機器をお買い上げいただくことで、月々の費用を抑えることのできる
「お買取プラン」の2つにご契約プランがあります。



お買取プラン

月額料金: **3,480円** / 月(税別)

初期費用: **307,000円** (税別)

※初期費用は設置機器の個数により異なります。

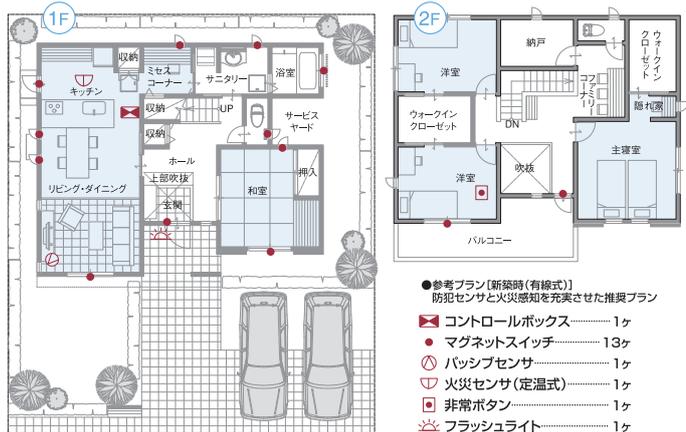
レンタルプラン

月額料金: **7,760円** / 月(税別)

初期費用: **0円**

※レンタルプラン月額費用は設置機器の個数により異なります。

詳細はお問い合わせ下さい。



●参考プラン【新築時(有線式)】
防犯センサと火災感知を充実させた推奨プラン

- ☑ コントロールボックス.....1ヶ
- マグネットスイッチ.....13ヶ
- ⊖ パッシブセンサ.....1ヶ
- ⚠ 火災センサ(定温式).....1ヶ
- ⓧ 非常ボタン.....1ヶ
- ⚡ フラッシュライト.....1ヶ



お問い合わせは
サポートセンターまで

株式会社 静岡宅建サポートセンター

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館) TEL.054-248-1537 FAX.054-248-2724

お知らせ

- **新築最大40万円相当、リフォーム最大30万円相当のグリーン住宅ポイントを付与する制度の創設（一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引き上げ、既存住宅の購入や賃貸住宅の建設もポイント対象に！）**

【概要】

一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）、一定のリフォームや既存住宅の購入を行う場合、商品や一定の追加工事と交換可能なポイントが付与されます。

【ポイント付与・対象者】

一定の住宅の新築（持家・賃貸）・リフォーム、既存住宅の購入で、令和2年12月15日から令和3年10月31日迄に売買契約や工事請負契約を締結した方が対象となります。

【詳細】

省エネ性能ごとに付与するポイントが異なります。専門分野になりますので、まずは国土交通省のHP「グリーン住宅ポイント制度について」をご覧ください。その上でご不明な点については下記迄お問合せください。

【住宅ポイントお問合せ窓口】

電話 03-6730-5414 9:00~17:00（土・日・祝日を含む）

※今後専用のコールセンターを開設する予定。それまでは上記にお問合せください。

- **住宅確保給付金の支給期間の延長(原則3ヶ月→延長9ヶ月→再延長12ヶ月へ)**

離職、廃業、休業等に伴う収入の減少により、住宅を失う恐れが生じている方々については、これまで原則3ヶ月間、最長9ヶ月間、家賃相当額の住宅確保給付金を支給する、とされてきましたが、令和3年1月1日以降、最長12ヶ月迄延長することが可能となりました。

※令和2年度中に新規の申請をして、受給が開始されている方に限られます。

【申請可能な方】

収入要件、資産要件を満たす方で、かつ、原則次の全ての活動を行う必要があります。

- ・生活再建への支援プランに沿った活動（家計の改善、職業訓練等）
- ・ハローワークへの求職申込、職業相談
- ・企業等への応募、面接

※再延長が決定した後、これらの活動・手続きを行わないと、給付が中止される場合があります。

【お問合せ窓口】

- ・最寄りの自立相談支援機関（例：社会福祉法人〇〇市社会福祉協議会）
- ・厚生労働省住宅確保給付金 特設サイト (<https://corona-support.mhlw.go.jp/>)
コールセンター 0120-23-5572

●旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項（賃貸人に対する規制）について（住宅金融支援機構より）

旧住宅金融公庫から融資を受けて建設された賃貸住宅は、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項（旧住宅金融公庫法、同法施行規則）があります。

このほど、会計検査院から、制限事項が遵守されていない取引がある旨の指摘を受けました。当該賃貸住宅を取り扱う会員様がいましたら、制限事項が守られているか、今一度、ご確認ください。万が一、制限が遵守されていない場合は、速やかに改善してください。

1. 対象物件

2006年（平成18年）年度以前に建設資金の申し込みをした物件が対象となります。

2. 旧住宅金融公庫法、同法施行規則に基づく「制限事項」（賃貸人に対する規制）

- (1) 家賃は毎月、その月分又は翌月分の支払いであること。
- (2) 敷金（退去時に返還される保証金を含む）は、家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分〔近畿圏の一部地域は9か月分〕）を超えて受領しないこと。
- (3) 礼金、権利金、謝礼、更新料（更新事務手数料は除く）などの金品を受領しないこと。
- (4) その他、入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。

3. その他

当該賃貸住宅については今後、住宅金融支援機構が賃貸借契約書の確認を行います。違反者は、旧住宅金融公庫法に基づき、30万円以下の罰金刑に処せられる場合があります。

●マイナンバーカードの積極的な取得と利活用の促進について（国交省経由）

内閣官房副長官室・内閣官房番号制度推進室・総務省自治行政局住民制度課から、標記についての呼びかけ依頼がありました。

現在は、マイナンバーカード作成で、上限 5,000円分のマイナポイントがもらえるようになっています。

今後においては、企業の健康保険に係る事務のコスト縮減につながる事が期待されます。

また、各種証明書のコンビニでの取得や、e-Tax による確定申告等での利用、さらには、運転免許証との一体化も検討されているところです。



2020年12月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
12月 2日	本 部	東海公取協 静岡地区調査指導委員会	(受講者48名)
3日	本 部	不動産コンサルティング 専門教育講座	
4日	静 岡	要望事項に係る県当局との意見交換会	
8日	本 部	月例法律相談	
9日	静 岡	宅建顧問県議団 定例会	
11日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
14日	本 部	第2回 地域活性化委員会 (Web会議)	
16日	本 部	第2回 情報提供委員会 (Web会議)	
〃	沼 津	取引士法定講習会	
17日	静 岡	流通機構サブセンター連絡会	
18日	本 部	第2回 総務財政委員会 (Web会議)	(受講者44名)
21日	名古屋	東海公取協 総務・調査指導合同委員会	
23日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	第2回 人材育成委員会 (Web会議)	
24日	本 部	県当局による公益法人立入検査	
28日	本部・支部	仕事納め	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	

2020年11月 宅建ローン等の実績 (11/1~11/30)

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	47	48	54	—	149件
	金額	48億7,331万円 (新築戸建134、中古戸建 8、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	2	9	0	—	11件
	金額	2億5,789万円 (土地購入新築 6、新築戸建 1、中古戸建 3、中古マンション 1)				
全宅住宅ローン	融資実行	2	1	1	1	5件
	金額	8,342万円 (新築戸建 2、中古戸建 2、借換え 1)				

感染リスクが高まる「5つの場面」

場面① 飲酒を伴う懇親会等

- 飲酒の影響で気分が高揚すると同時に注意力が低下する。また、聴覚が鈍麻し、大きな声になりやすい。
- 特に敷居などで区切られている狭い空間に、長時間、大人数が滞在すると、感染リスクが高まる。
- また、回し飲みや箸などの共用が感染のリスクを高める。



場面② 大人数や長時間におよぶ飲食

- 長時間におよぶ飲食、接待を伴う飲食、深夜のはしご酒では、短時間の食事に比べて、感染リスクが高まる。
- 大人数、例えば5人以上の飲食では、大声になり飛沫が飛びやすくなるため、感染リスクが高まる。



場面③ マスクなしでの会話

- マスクなしに近距離で会話をすることで、飛沫感染やマイクロ飛沫感染での感染リスクが高まる。
- マスクなしでの感染例としては、屋カラオケなどでの事例が確認されている。
- 車やバスで移動する際の車中でも注意が必要。



場面④ 狭い空間での共同生活

- 狭い空間での共同生活は、長時間にわたり閉鎖空間が共有されるため、感染リスクが高まる。
- 寮の部屋やトイレなどの共用部分での感染が疑われる事例が報告されている。



場面⑤ 居場所の切り替わり

- 仕事での休憩時間に入った時など、居場所が切り替わると、気の緩みや環境の変化により、感染リスクが高まることもある。
- 休憩室、喫煙所、更衣室での感染が疑われる事例が確認されている。



(内閣官房ホームページより)

住宅ローンはもちろん！オートローンも教育ローンも〈ろうきん〉の『役立宣言』におまかせ！

クルマのこと、進学のこと、家のこと。〈ろうきん〉が応援団！

『役立宣言』

2020-2021
AUTUMN
WINTER

声よ、届け。

年 1.98%

勤務先の労組・互助会等が
〈静岡ろうきん〉の会員で、
その会員にご所属の方は
保証料 0円
※保証料は〈ろうきん〉が
負担します。

〈返済期間5年以内・固定金利でご利用の場合〉 ●表示の内容は2021年2月1日現在の内容です。※表示金利は変更となる場合がございます。

オートローン

『役立宣言』

自動車・オートバイの購入や
車検・修理費用など、
幅広くカーライフをサポート。

教育ローン

『役立宣言』

受験・入進学費用や下宿代、
資格取得など、
幅広く学びをサポート。

無担保住宅ローン

『役立宣言』

リフォーム・増改築、
太陽光発電システム設置など、
幅広く住まいづくりをサポート。

商品名	ご融資額	ご返済期間
オートローン『役立宣言』	最高1,000万円	最長10年
教育ローン『役立宣言』	最高2,000万円 ^{※1}	最長20年 <small>※返済期間(最長6年6ヶ月)を含む</small>
無担保住宅ローン『役立宣言』	最高500万円 ^{※1※2}	最長25年 ^{※3}

●適用金利 (年利)		
金利制度	返済期間	適用金利
固定金利	5年以内	1.98%
変動金利	全期間	2.40%

※1 静岡県動信協保証をご利用の場合：最高1,000万円
※2 日本労働協保証をご利用で500万円超の場合は無担保住宅ローン「えがお」(最高2,000万円)をご利用いただけます。
※3 静岡県動信協保証、SMBCファイナンスサービス保証をご利用の場合：最長20年

※5年以内の返済の場合は、〔固定金利〕・〔変動金利〕いずれかを選択いただけます。
※教育ローン『役立宣言』の返済期間には借入期間を含みます。
※表示の金利は日本労働協保証をご利用の場合。

〈ろうきん〉は地域のために活動する団体へ
『役立宣言』のご利用に応じた寄付を行っています。

●表示の内容は2021年2月1日現在の内容です。●各商品のお使いみち詳細は、県内(ろうきん)各営業店でご確認いただけます。●担保・取扱手数料等は不要です。●保証人は原則不要です。保証機関の保証をご利用いただけます。勤務先の労組・互助会等が(ろうきん)の会員で、その会員にご所属の方は、保証料を(ろうきん)が負担します。静岡県動信協保証の場合、年1.0%の保証料を別途ご負担いただけます。SMBCファイナンスサービス保証の場合、表示の適用金利に年1.3%の金利を上乗せします。●日本労働協または静岡県動信協の審査基準等を満たさない場合、SMBCファイナンスサービス保証での再審査をさせていただきます。(無担保住宅ローンは返済期間20年以内の場合)。●返済資産額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭にチラシ・説明書をご用意しています。

いつもあなたの目線で。
静岡ろうきん

ビボバ de ろうきん 携帯電話からでもOK!
フリーダイヤル 平日 9:00~18:00
0120-609-123

〈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

スマホ版に
アクセス!

