

(毎月発行)

2021年(令和3年)3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



「スマイミー静岡」情報 ……2

サイトのデザインを変更しました！ シンプルかつアクセシブル

（株宅建ブレインズより） ……4

不測の事態に対応！ 宅建賠（取引士賠償責任保険）のご案内

Topics ……6

「同居の孤独死」相次ぐ、家族ぐるみ 地域から孤立 他

取引紛争の事例と解決 ……10

【売買】 特約による担保責任期間経過後の買主の地中瑕疵に関する契約解除等請求

【賃貸】 消防法に関する貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務

Topics ……12

任意後見を専門職に頼む場合の流れと費用の相場 他

業界内トップクラスの契約件数 ……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！

提携金融機関より ……16

しずおか焼津信用金庫・静岡県労働金庫

Topics ……18

シングルマザーを積極的に受け入れる不動産業者 他

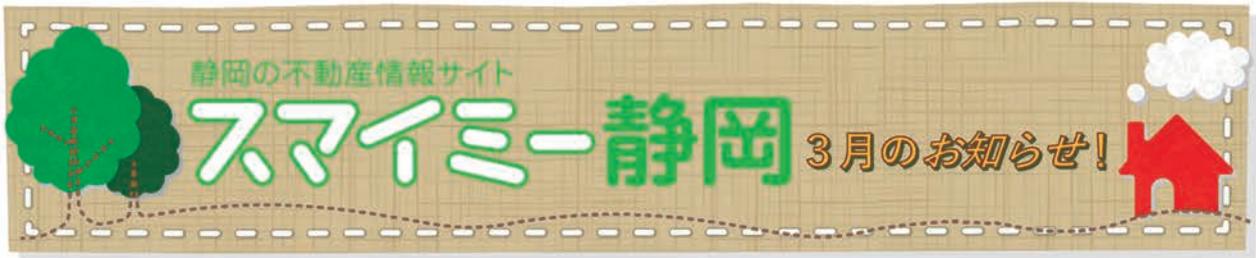
災害時応急住宅についてご協力を ……20

ホームページで公開！「災害時借上げ型応急住宅」の登録募集

▲ たわわに実る石垣いちご（静岡市駿河区：久能街道沿い）  
いちご狩りシーズン…12月～3月

# Vol.463





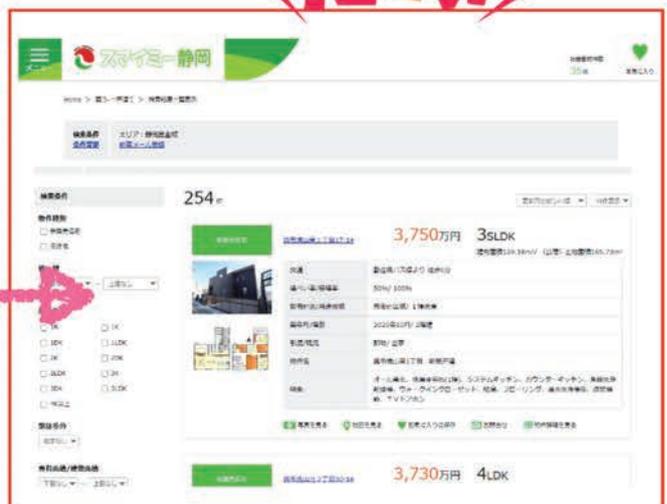
## スマイミー静岡のデザイン変更についてのお知らせ

スマイミー静岡のデザインが、シンプルかつアクセシブルになります。  
2021年3月中に変更予定です。

### <PC版サイト TOP>



### <PC版サイト 物件一覧画面>



<スマホ版サイト TOP>



アイコン(家や、土地などの記号)を大きく配置することで、視覚的な印象を強くし、クリック等の操作を行い易くしました。

<会員専用ページへの入り方 (PC版サイト) >

会員専用入口は、top ページの下部になります。



<会員専用ページに簡単に行く方法>

Microsoft Edge を使用している場合、右図の「鍵マーク」を、デスクトップにドラッグ&ドロップすることで、ショートカットアイコンを作成することができます。ショートカットアイコンをダブルクリックすることで、会員専用ページが開きます。



スマイミー静岡のお問い合わせは、スマイミー静岡ヘルプデスクまで TEL 054-246-1538

宅建賠は、宅建協会会員の皆さまを守る保険です

毎月20日までに  
申込手続き完了すると  
翌月1日より  
補償開始

# 宅建賠のご案内

(宅建賠は宅地建物取引士賠償責任保険の略称です。)

宅建賠償責任保険の  
5つのメリット

メリット1

## 割安な保険料

宅建協会の団体割引20%を適用した割安な保険料で加入することができます。

メリット2

## 「宅建賠」は宅建協会の制度商品

自動車保険のようにどこでも加入できる種類の保険ではありません。



メリット3

## 宅建業務の実態を踏まえた網羅的な補償内容

宅建業務に基づく損害賠償責任に加えて、職務中に発生した自転車加害事故に伴う、損害賠償責任も補償します。(ワイド補償加入時)

メリット4

## 簡単な加入方法

保険料計算方法を人数にすることで簡単に保険料計算ができるようになりました。

メリット5

## 専門性が高い事故対応

長年の損害賠償請求への対応で培ったノウハウと高い専門性で加入者の皆さまを全力でサポートします。

### 基本補償 (必須加入)

宅地建物取引士固有の次の業務です。

宅地建物取引業法第35条に定める  
「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める  
「書面の交付」

### ワイド補償 (任意加入)

宅建業者 (宅建業に従事する者) が遂行した主に次の業務です。

宅地建物取引業法  
第2条に基づく業務※1

職務中に発生した  
自転車加害事故

退職した宅建士がワイド補償の保険期間中に行った宅地建物取引業法第35条・37条に基づく業務(退職後5年以内にかぎります。)\*2

※1 宅地建物取引業法第35条・37条の業務および被保険者が取引の一方の当事者になる行為は補償対象となる業務から外れます。

※2 基本補償ご加入の宅建士がワイド補償加入時に行った宅建業法第35条・37条に基づく損害賠償請求を退職後5年以内にかぎり補償します。

### お支払いする保険金は？

調査・確認を行っていることが前提です。



#### 損害賠償保険金

業務に起因した被保険者が負担する法律上の損害賠償金

#### 訴訟・仲裁・和解 または調停に関する費用

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

訴訟費用や弁護士費用など

#### 損害防止費用

(注)損保ジャパンの事前の承認が必要です。

損害賠償金が増大しないように事前に弁護士相談する費用など



(株)宅建ブレインズのホームページより、保険内容の詳細を確認することができます

[https://takken-b.co.jp/about-new\\_takkenbai.html](https://takken-b.co.jp/about-new_takkenbai.html)

# 加入プラン

宅建賠償制度は、加入者のニーズに合わせて次の4プランの中から  
ご選択いただきます。（保険期間1年間、一時払、基本補償団体割引20%適用）

おすすめ!

プラン1

基本補償

●支払限度額

1 事 故: 1億円  
保険期間中: 1億円  
(自己負担額3万円)

●保険料

宅建士1名あたり: 7,000円  
(記名あり)



ワイド補償

●支払限度額

1 事 故: 1億円  
保険期間中: 1億円  
(自己負担額3万円・縮小てん補割合90%)

●保険料

都道府県に届出の宅建業の従事者数で計算 (注)  
(上記宅建士も含まれます。)  
7,000円×届出の従事者数  
(記名なし)

プラン2

基本補償

●支払限度額

1 事 故: 5,000万円  
保険期間中: 1億円  
(自己負担額3万円)

●保険料

宅建士1名あたり: 5,000円  
(記名あり)



ワイド補償

●支払限度額

1 事 故: 5,000万円  
保険期間中: 5,000万円  
(自己負担額3万円・縮小てん補割合90%)

●保険料

都道府県に届出の宅建業の従事者数で計算 (注)  
(上記宅建士も含まれます。)  
5,000円×届出の従事者数  
(記名なし)

プラン3

基本補償

●支払限度額

1 事 故: 1億円  
保険期間中: 1億円  
(自己負担額3万円)

●保険料

宅建士1名あたり: 7,000円  
(記名あり)

プラン4

基本補償

●支払限度額

1 事 故: 5,000万円  
保険期間中: 1億円  
(自己負担額3万円)

●保険料

宅建士1名あたり: 5,000円  
(記名あり)

※ワイド補償のみのご加入はできません。 ※基本補償およびワイド補償で異なる支払限度額を組み合わせることはできません。

※ワイド補償は事業者単位でのご加入となります。支店単独のご加入はできません。

※保険期間の途中で支払限度額を変更することはできません。 ※事業者内の宅建士ごとに異なる支払限度額を設定することはできません。

(注) ワイド補償の保険料: 都道府県に届出の「宅地建物取引業に従事する者の数」に応じて保険料を計算

(直近の届出済みの免許申請書・専任の宅地建物取引士設置証明書等をご確認ください。)

※この文章は宅地建物取引士賠償責任保険の概要を説明したものです。詳しい内容につきましてはパンフレットをご覧ください。取扱い代理店または損保ジャパンまでお問い合わせください。

保険加入を希望する方は下記電話番号にご連絡下さい。  
詳しいパンフレット・申込書一式を送付させていただきます。

(公社)静岡県宅地建物取引業協会  
(株)静岡宅建サポートセンター 保険部

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL 054-246-1537 <受付時間> 平日/9:00~17:00

(取扱代理店)  
(株)宅建ブレインズ  
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-7-12 K・Pビル4階  
TEL: 03-3234-0699 FAX: 03-3239-7540  
<受付時間> 平日/9:00~17:00

(引受保険会社)  
損害保険ジャパン(株) 静岡法人営業部静岡法人支社  
〒420-0031 静岡県静岡市葵区呉服町1-1-2  
TEL: 054-254-2411 FAX: 054-251-7824  
<受付時間> 平日/9:00~17:00 (SJ20-12502) 2020.12.30

# 「同居の孤独死」相次ぐ、家族ぐるみ地域から孤立

■家族と同居していたのに、自宅で死亡しても直ぐに発見されない「同居の孤独死」が増えている。同居者が認知症や引きこもり状態で気づかないケースが多い。2人とも遺体で見つかるなど共倒れになった事例も各地で起きている。(毎日新聞2020.12.7)

## 高齢夫婦の姿が見えず生活音もしない

◆大阪市北区にあるマンションの管理人男性は9月末、住民から通報のあった高齢者夫婦の部屋をノックしたが応答はなく、3度目に訪れた際に異臭がしたため警察に通報。警察官が室内に入ると70代夫婦の遺体が見つかった。大阪府警によると夫は死後約1週間。夫が病死した数日後、認知症の妻が餓死したとみられる。数年前から妻の姿を見かけず、管理人が様子を探ねると、夫は「自分が看護しないと駄目なんです」と言うだけ。「役所に支援を頼んでみては」と促したが、返事はなかった。

◆堺市美原区の民家でも8月、80代夫婦が共に遺体で見つかった。認知症の妻を夫が世話していたが、約1週間前に夫が心疾患で急死。エアコンが作動していなかったため、妻は熱中症で死亡したと見られる。

## 巡回の民生委員にも限界

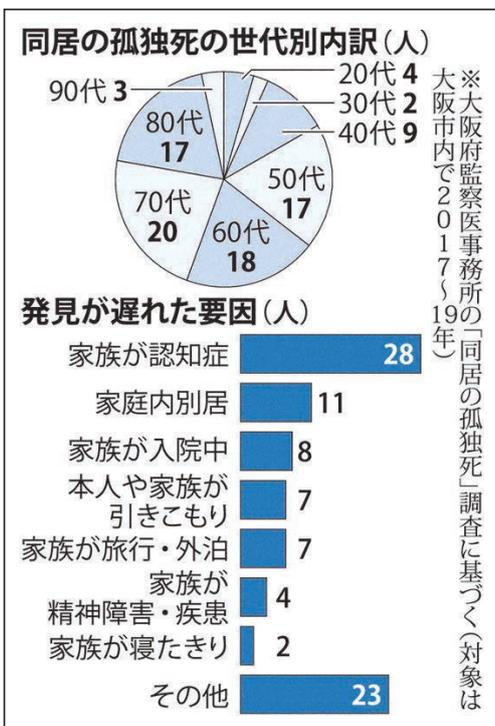
●大阪市では、災害時に支援が必要な高齢者や認知症患者らのリストを社会福祉協議会に提供。本人の同意を得てまとめた名簿を基に、地域の民生委員が定期的に訪問している。しかし、介護認定を受けていなかったり、本人が拒否した場合は名簿に掲載せず、この地域を担当する民生委員の男性は、夫婦の存在を知らなかった。約60世帯を担当しており、「一人暮らしの高齢者は気にかけているが、家族がいる人まで見守るのは現実的には難しい」と漏らす。

●高齢夫婦などの共倒れが全国で相次ぐ。介護者が急死し、残された被介護者も亡くなる場合が多

い。東京都豊島区のマンションでは2020年5月、60代の姉妹の遺体が見つかった。足が不自由な妹を姉が介護していたが、何らかの理由で姉が先に死亡したとみられ、死後2～3か月が経過していた。

■対策に乗り出す自治体もある。大阪府豊中市は、12年に「安否確認ホットライン」を設置。地域住民から「高齢者宅に新聞がたまっている」などの通報を受け、緊急性が高い場合は警察に連絡する。19年

度は86件の通報があり、高齢者らの救急搬送につながった事例が6件あった。千葉県松戸市は20年4月から、医師の診察や介護サービスを受けていない高齢者(75歳以上)の健康状態を把握する取り組みを始めた。食事や外出の状況を探るアンケートを送り、返信がない場合は職員が訪ねて安否を確認している。市の担当者は「認知症や引きこもりなどの問題を抱えていても家族と同居している場合は見守りから漏れてしまいやすい。こちらから積極的に把握に努めたい」と話している。



## 同居家族が高齢の場合に高リスク

●死後1か月以上発見されなかったケースでは、19年春、認知症の姉と暮らしていた72歳の妹が自宅で急死。家の前に立ち続ける姉を近所の人が不審に思い、連絡を受けた民生委員が訪問したが、姉は「夕方には帰ってくる」と立ち入りを拒んだ。警察官が数日説得して家に入ると、ゴミが散乱した室内に妹の遺体があった。府の担当者は「介護する同居者が高齢の場合、特にリスクが高い。そういう家庭を行政が積極的に把握し、支援する必要がある」と話す。

# コロナで変わった？ 東京都の人口が「転出超過」に

■日本の人口は08年をピークに減少しているが、東京への流入は続いてきた。東京圏は19年に148,783人の転入超過だったが、うち15~29歳が約9割を占めた。全国の大学の約41%が集中しているためだと言われる。今その流れが変わった。(毎日新聞2020.11.22)

## 東京から軽井沢へ“移住”続々

●昨年10月下旬の平日。長野県軽井沢にある洒落た邸宅に、6人の男女が薪ストーブを囲んで談笑する姿があった。会社経営者、広告代理店社員、大学教授一。軽井沢に自宅や別荘を構える彼らの共通点である移住後の暮らしについて話がはずむ。投資会社社長の白石智哉さん(57)は今夏、将来の定住先として軽井沢に物件を購入した。新型コロナの感染拡大を機に「8割こっち、2割は東京」の2拠点生活を

始めた。「顧客との関係性さえできていれば、場所や時間を問わずオンラインで話ができる。仕事への影響はほとんどない。もっと早く来ればよかった」。白石さんの言葉に全員が深くうなずいた。

◆日本を代表するリゾート地・軽井沢は近年は都市での暮らしに疲弊し、自然に囲まれた暮らしを希求する移住者たちを吸い寄せてきた。長野県全体では人口減が続く中、軽井沢の人口と世帯数は緩やかな増加傾向が続く。

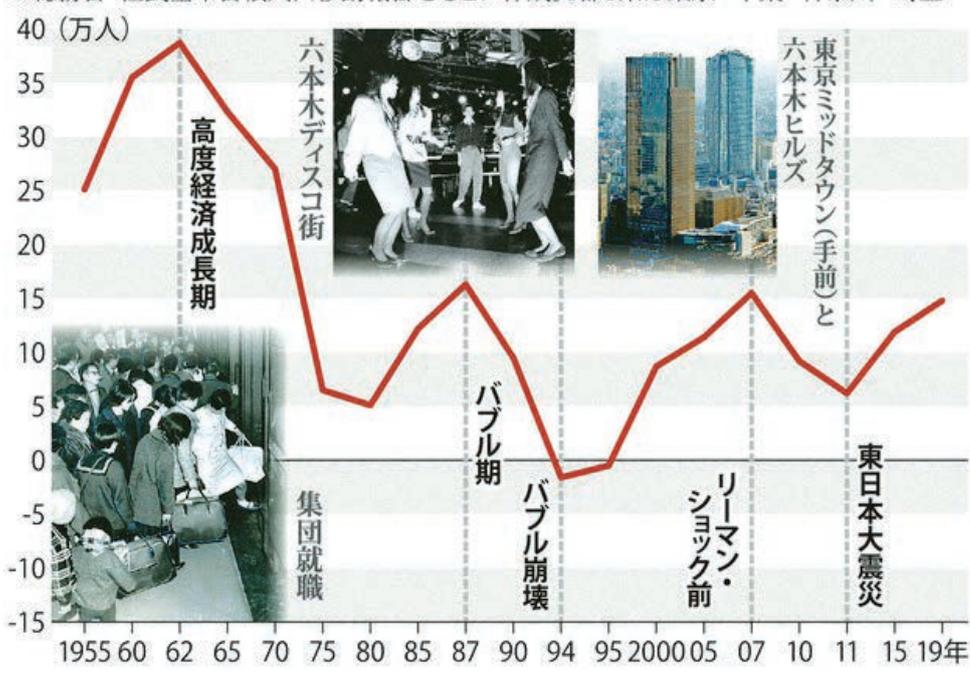
テレワークの普及など暮らしの“新常态”を生んだコロナ禍はこの流れを一気に加速させた。人気区画では不動産価格が高騰し、光ファイバーの敷設工事は2か月待ちの状況だ。長野県の毎月人口異動調査によると、20年4~9月に軽井沢町と隣接の御代田町に県外から転入した人は1,000人を超えた。白石さんのように住民票を移さない2拠点生活者を含めれば、実際の「移住者」はさらに膨れ上がる。➤

## ➤ 今、問われるのは「受入側の変革」

■総務省の人口移動報告によると、2020年4~9月の半年間で、東京都の人口は転出が転入を5,500人上回った。20年10月にオンラインで行われた全国最大級の地方移住相談会にはアクセスが集中し、参加者が自治体に質問できるチャット機能がダウンするほどの盛況ぶりだった。ただ、東京都民の移住先は神奈川県や長野県など200km圏にとどまるのが現状だ。首都圏1都3県の「東京圏」では

### 東京圏(1都3県)の転入超過数の推移

※総務省 住民基本台帳人口移動報告をもとに作成。1都3県は東京・千葉・神奈川・埼玉



➤ 転出入がほぼ均衡している。都市戦略が専門の白鳳大学の小笠原伸教授は語る。「現状では東京の魅力や吸引力を地方が代替するのは難しい。コロナへの危機感を理由に人が動く傾向は長続きしないだろう。地方は人口を増やそうとするばかりで根本の部分が思考停止している。都市的な文化や芸術を醸成し、町の持続性を考える自治体が出てくれば、それはポストコロナへの一筋の光だ」。

## 入所者の自宅復帰に取り組む「特養」がある〈事例2〉

●特別養護老人ホーム(特養)。原則、要介護度3～5の中重度の高齢者が、食事や入浴、排せつなどの介助を受けながら暮らす介護保険施設。一般に有料老人ホームなどに比べ利用料が安いこともあり、2016年時点で、入所できない待機者が、全国に約37万人いる。介護が必要になった高齢者の「終<sup>つい</sup>の住み家」のイメージが強い特別養護老人ホーム(特養)。「一度入所したら死ぬまで自宅に戻れない」と思っている人も多いが、実は、そうとは限らない。在宅復帰に取り組む特養を取り上げた。(読売新聞2019.11.6)

### 在宅・入所交互利用というサービス

■完全に自宅に戻るのは難しい場合も、2、3か月ごとに、家と特養を行き来する「在宅・入所交互利用」というサービスもある。「ゆっくり脚を持ち上げて」「これだと速い?」。13年の開設当初からこの仕組みを導入している東京都渋谷区の特養「杜の風・上原」を訪れると、女性(93)がスタッフの助言を受けながら、トレーニング用の機器を使って脚の筋力アップに励んでいた(右下写真)。この特養では、毎日、運動の時間を設けたり、トイレに行く力を維持する「オムツゼロ」に取り組んだり、日常生活を意識したりハビリに力を入れている。入所者が自宅に戻った際、家族の介護負担が重くならないように、との思いが込められている。職員が何度も自宅を訪ね、リハビリの状況を踏まえて、手すりの高さなど生活環境のアドバイスも行う。斉藤貴也施設長(47)は、「自宅で暮らしたいという希望を叶えることで職員も仕事にやりがいを持てる」と手応えを感じている。女性は、4年前からこの仕組みで自宅と特養を行き来している。同居する飲食店経営の長男(61)は「数ヶ月先まで入所時期が決まっているので、自宅での介護と仕事を両立しやすい」と話す。今年、七夕の短冊に女性が書いた願い事は「ハワイに行きたい」。昔、家族旅行をした思い出の地だ。9月、家族と共にその夢を叶えた。長男は「定期的に自宅に戻れるから実現できた。ずっと特養にいたら、諦めていたと思う」と話す。

●特養はそもそも、「可能な限り、自宅での生活への復帰を念頭に置いてケアを行うこと」と法令で定められている。ただ、リハビリと在宅ケアに集中的に取り組んでいる施設は少数派。要介護度が重い入所者の日々の

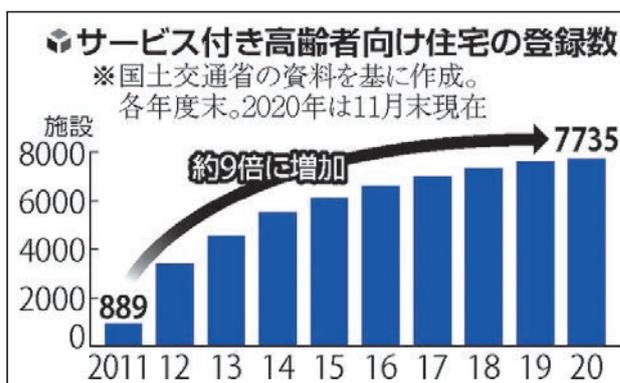
➤介護の中で、在宅復帰の検討が形骸化している現場が少なくない。厚生労働省の2016年の調査では、退所理由の7割は死亡。3割は入院で、自宅に戻ったのはわずか1%だった。厚労省は18年度の介護報酬改定で、特養の入所者が一時的に自宅に戻り、特養が在宅サービスを提供した場合の報酬を新設した。担当者は「本格的な在宅復帰に向けてのお試しのイメージで利用が広がってほしい」と話す。「杜の風・上原」のように在宅・入所交互利用を実施する特養は、制度の認知度不足などもあり、今のところごく一部。渋谷区内では、この1施設だけだという。1つのベッドを利用者2人が交互に使う形になるこの仕組みが普及すれば、特養の入所待ちをする「待機者」の減少にもつながる。19年4月時点で待機者が417人いる渋谷区は、この仕組みを導入する特養を、20年度末までに3施設に増やす計画を掲げる。担当者は「自宅で暮らしたい高齢者にとっても、ずっと自宅介護は大変という家族にとっても良い制度」と期待する。



▲帰宅に向けて特養でリハビリに励む女性。帰宅後の9月には家族で念願のハワイ旅行に出かけた。

# 「サ高住」で廃業増、政府は21年度から監視強化

◆サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)は、民間の賃貸住宅で、入居者は原則60歳以上、バリアフリー構造で、部屋の広さは原則25㎡以上、スタッフによる見守りサービスが付く。家賃などの費用は全国平均で月約10万5000円。約8割の施設に訪問介護やデイサービスなどが併設されている。サ高住は、国の手厚い支援策(1戸あたり90万~180万円の整備費補助や固定資産税の減額など)により異業種からの参入が相次ぎ、10年前の約9倍に増加した(右グラフ)。◀



◆介護などが必要な高齢者向けの住まいの概要			
	特別養護 老人ホーム (約62万人)	有料 老人ホーム (約54万人)	サービス付き 高齢者向け住宅 (約26万人)
主な サービス	入浴・排せつ・食事 などの介護、洗濯・ 掃除・食事の提供 など	入浴・排せつ・食事 などの介護、洗濯・ 掃除・食事の提供 など	見守り、生活相談。 介護を受ける場合 は別途、外部の事 業者と契約
スタッフの 配置など	要介護の高齢者3 人に対し、介護福 祉士などを1人配 置。夜勤も医師も いる	要介護の高齢者3 人に対し、介護福 祉士などを1人配 置。夜勤もいる	ヘルパーらが日中 に常駐。夜勤を置 かず、緊急通報で 対応する物件もあ る
月額 費用	約5万~約13万円。 所得などに応じて 変化する ※個室の場合	約11万~約26万 円。ほかに初期費 用が必要な場合が 多い	約10万5000円。 ほかに敷金が必要 な場合が多い。介 護サービス費は別

※国交省などの資料を基に作成。カッコ内は2019年の入居者数、サ高住は20年。提供サービス、スタッフの配置、月額費用はいずれも目安

◀ 一方で、経営計画の甘さから入居者の確保に苦戦する施設が少なくない。国土交通省によるとサ高住の廃業件数は19年度は53施設に上った。民間の賃貸住宅で、比較的元気な高齢者の入居を想定していたサ高住が、実際には特別養護老人ホーム(特養)に入れない待機者の受け皿となっている状況も問題である。厚生労働省によると、特養に入れない待機者は、介護の必要性の高い人(要介護3以上)で約29万2000人(19年4月現在)に上り、それをサ高住が受け入れる構図となっている。実際、全国のサ高住で暮らす高齢者の約3割は要介護3以上が占めている。

## サ高住廃業の巻き添えで退去も

●「サ高住が閉鎖されることになり、退去を迫ら ▶

▶ れている」。2019年1月、山梨県庁に県内高齢者から相談があった。問題のあったサ高住を運営していたのは県内外で37施設を抱える大手事業者で、県の調査に「入居者もスタッフも計画どおりに集まらず、閉めざるを得ない」と説明した。事業者は結局、17施設を閉鎖した。県によると、このうち少なくとも県内の12施設に暮らしていた約70人全員が別の高齢者住宅などへの引っ越しを余儀なくされた。

◆20年度は新型コロナ感染拡大の影響で、自宅からサ高住への住み替えを控える動きが出た。介護サービスの利用も減っており、廃業が増える恐れがある。

## サ高住に 情報開示を義務付け

◆このため国交省は、退去者が多く、経営が安定しない施設を利用者が見分けられるよう、全施設に入居・退去者数や退去理由などの情報公開を求めることにした。サ高住の登録状況は現在、専用ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅情報サービス」で誰でも閲覧できるので、ここに入居・退去者などの情報を確認できるようにする。県などは情報に虚偽があれば、施設の登録を取り消すといった処分を行う方針だ。また、安い家賃で入居者を集め、自社の介護サービスのみを過剰に使わせる「囲い込み」を行いくくするため、新規施設の補助金審査では家賃などの費用を重点的にチェックする。囲い込みが疑われる場合は、補助金対象から外す方向である。(読売新聞2021.1.4)



### 特約による担保責任期間経過後の請求であるとして、買主の地中瑕疵に関する契約解除等の請求が棄却された事例（東京地判：R01.9.17）

#### 事案の概要

平成27年6月、買主X（原告：個人・夫婦共有、妻は一級建築士）は、売主Y（被告：個人）との間で、以下条件で本件土地の売買契約（本契約）を締結した。

【本契約】①売買代金：6,830万円、②手付金：683万円、③残代金：6,147万円、④引渡日：平成28年2月末日、⑤本件特約：売主は、買主に対し、本件土地の隠れた瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものに限り、責任を負う。

なお本件土地は、元々、売主Yが所有する一筆の土地を分筆した土地であり、本件土地の東側に訴外Aが所有する土地（A所有地）が隣接して存在し、更にA所有地の東側にY所有地が隣接して存在する。

Xは、平成28年2月末日、Yに対し、売買代金の残額を支払い、同日、Yから本件土地の引渡しを受けた。その際、Xは、Yが行った地盤調査報告書の交付を受け、本件報告書には、地中埋設物は「無」、地中の瓦礫の有無は「多い」と記載されていた。

平成28年4月、Yは、媒介業者Bより、A所有地の地中からガラが発見された旨の連絡を受け、Yに対し、その旨を報告した。Bは、Xに対しても、その旨を報告し、本件土地の地中からガラが発見された場合には対応するので連絡するように伝えた。

平成28年7月、Xから依頼を受けた建築会社Cが、本件土地を掘削したところ、本件土地の地中から埋設物が発見されたため、X、Y及びBは、その現状を確認した。その際、Xは、Yに対し、Yの費用負担で本件埋設物を撤去するよう強く求めたが、Yは、明確な回答をしなかった。Yは、弁護士に相談し、①瑕疵担保責任は、特約事項に定められた期間の3カ月を経過しており、Yが責任を負うことはない、②債務不履行責任は、Yが故意にガラを埋めたという事実でもない限り、Yが責任を負うことはないなどのアドバイスを受け、Bにその内容を伝えた。

これに対し、Xは、Bを通じて、Yの全額費用負担の下での撤去工事を求めたが、Yは、応じられないとして拒否し、その後、繰り返し請求を続けたが

協議はまとまらなかった。

そこでYは、弁護士に依頼し、平成28年9月に弁護士がXと面談し、合理的範囲の工事費の負担であれば、協議に応じ検討する用意があることを伝えた。しかし、平成28年11月、Xは、Yに法的責任があるため、本件埋設物の撤去工事に要する費用の全額負担を求める旨を伝えた。その後、Xは、Yに対し、売買契約の目的が達成できない、本件特約は、売主が瑕疵を発見した場合には適用されない、売主の本件特約の援用は信義則に反する等と主張し、瑕疵担保責任に基づく本件売買契約の解除及び損害賠償として7818万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

#### 判決の要旨

裁判所は、XのYに対する請求を棄却した。

##### (1) 本件特約により瑕疵担保責任を免れる事ができるか

本件特約の規定は、「隠れた瑕疵」について、XからYに対し、本件土地の引渡完了日から3カ月以内に請求があった場合に限られるものと解される。Xが、Yに対して本件土地の地中から本件埋設物が見つかった事を伝え、これを撤去することを請求したのは、平成28年7月であり、本件土地の引渡日から3カ月が経過した後の事であるから、仮に、本件土地の地中に本件埋設物が存在した事が「隠れた瑕疵」に当たるとしても、Yは、本件特約により瑕疵担保責任を負わない。また、買主は、本件特約は、売主が瑕疵を発見した場合には適用されないと主張するが、本件特約は、どちらが「瑕疵」を発見したかを問わず、適用されるものと解すべきである。

##### (2) 売主の本件特約の援用は信義則に反するか

Yは、穏便な解決を目指して一定程度の費用負担はやむを得ないと考え、Xとの交渉を続けていたということが出来る。そしてその間、Yが、Xに対し、本件特約を援用しない旨や撤去費用全額を負担する旨を明言したことはなく、これらの経緯から、Yの本件特約の援用が信義則に反するであるとか、権利の濫用に当たるとは認められないため、Xらの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



### 消防法に関して貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務があるとした借主の訴えが棄却された事例（東京地判：R01.7.4）

#### 事案の概要

Xは、平成28年6月、障害福祉サービス事業兼事務所として、Y1が所有する共同住宅の1室を月額賃料17万円余で借り受ける賃貸借契約を締結した。なお、本件契約は、Y1の管理会社である宅建業者Y2がY1の代理人として契約手続を行った。

本件契約後、Xが消防署に防火対象物使用開始届出書を提出したところ、本件建物は共同住宅特例に基づいて「開放廊下型共同住宅」として一部の消防用設備等の設置が免除されたものであり、Xの入居により本件建物の用途が共同住宅から複合用途対象物に変更されて前記特例が適用されなくなるため、建物全体に自動火災報知設備を設置しなければ事務所としての利用は許されないと指摘された。Xは、Y1に自動火災報知設備の設置を求めたが、Y1は、500万円前後の費用がかかるとして応じなかった。

Xは、平成29年3月、本件貸室を退去した後、「Y1は本件契約上、使用収益させる義務の内容として本件建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負っていた。Y2は本件契約の締結に際し、消防法の規制について調査・確認し、その結果を説明する義務を負っていた。」として、両者に対して、467万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対してY1は、「本件貸室を使用収益させる義務を負っていても、Xの事業施設の運営に必要な許認可を得させる義務までは負っていない。」と主張、またY2は、「宅建業者に消防法違反の有無などを調査・確認すべき義務はない。」と主張した。

#### 判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を棄却した。

##### （Y1の債務不履行責任について）

本件貸室を居住目的以外に用いる場合には、消防法等に基づき本件建物全体に自動火災報知設備を設置する必要がある事が認められるが、貸主が借主に対して前記設備の設置義務を負うかについては、本件契約の具体的な交渉経過や契約内容、設備設置費用等の諸事情を総合的に考慮して、契約の合意内容

となっていたかという観点から検討すべきである。

X自身、本件契約以前から、障害福祉サービス事業等を営むためには消防法等を含めた種々の法規制があることを認識していたが、交渉過程においてもそれらの事柄に触れた形跡はなく、結果的に本件契約の契約書等にも前記規制や設備等に関する特段の記載はなかったことが認められる。また、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するための費用は約500万円前後を要し、月額賃料17万円余との比較においても相当高額であることが認められる。加えて、消防法等の関係法令において、消防用設備等の設置、維持の義務を負うとされる「関係者」は、防火対象物の所有者、管理者又は占有者であり、法律等の規定上、必ずしもY1のみが前記設置の義務を負っているものとは解されない(消防法2条4項、17条1項、消防法施行令7条、21条)。よって、Y2がXのために前記設備を設置する事が本件契約の合意内容になっていたとは認められず、その設置義務はない。

##### （Y2の不法行為責任について）

Y2は、宅建業者である以上、借主の使用目的を認識し、本件建物を当該目的で使用するにあたって法律上・事実上の障害がある事を容易に知り得るときは、その旨説明する義務を負うものと解される。

Y2は、一般論として、消防設備がない場合には、前記用途で本件貸室を使用する事はできない旨認識していたものの、本件契約当時、本件建物が共同住宅特例により自動火災報知設備が免除された建物であるとまでは認識しておらず、また前記の通り、Xから消防法等の規制や設備等について言及される事はなく、前記観点から本件貸室の設備や状況等を確認調査する契機となるような事情はなかった状況であり、Y2が宅建業者であっても、あらゆる公法上の規制等を調査確認する義務があるとまではいえない以上、Y2において、Xの目的である事業を営むには許認可の関係で法律上の障害がある事を容易に知り得るものであったとは認め難く、消防法の規制に関する説明義務違反があったとは認められない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 〈任意後見〉を専門職に頼む場合の流れと費用の相場

●頼れる家族がいなくて、自分が認知症になった時や死んだ後のことが心配—そんな人は、元気なうちに信頼できる相手を自分で選び、いざという時に、お金の管理や様々な手続きを任せる「任意後見制度」を利用するのも、選択肢の一つだ。任意後見を専門職（司法書士など）に頼む場合の流れと費用は次の通りだ。（読売新聞2020.4.23）

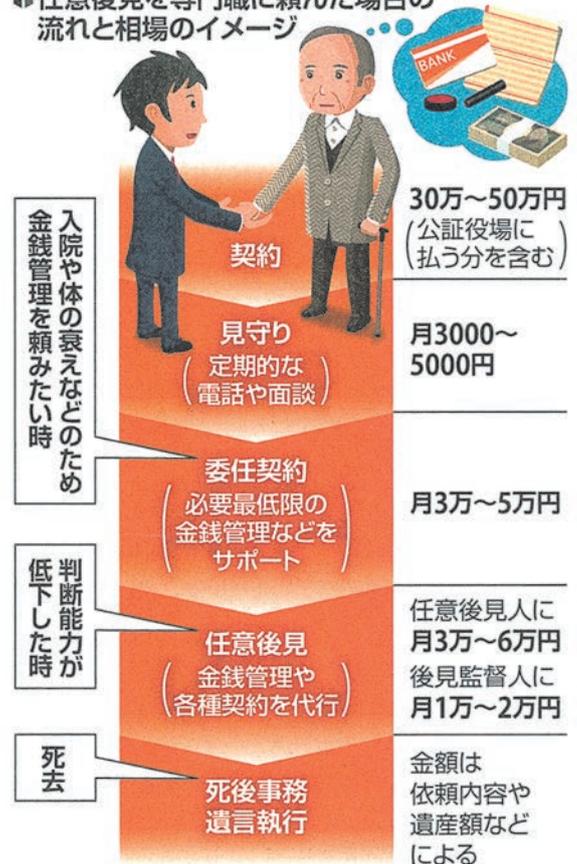
■任意後見に詳しい司法書士の上山浩史さんによると、「相性が合う信頼できる人を自分で選びたい」「身寄りがなく、後見人に葬儀や墓の希望もかなえてほしい」という人には、任意後見がお勧めだ。まず問題になるのは誰に頼むかだ。任意後見人には家族や友人もなれるが、いざという時に負担が重い上、自分より大分若くないと、頼りにできない。頼める家族らがいない場合は、専門職の力を借りることになる。「成年後見センター・リーガルサポート」に所属する司法書士に依頼するケースでみると、まず、制度への理解を深め、何を後見人に望むかなどを話し合うため、数回、最初の相談から契約まで、半年ほどかかる。後見制度は、判断能力が十分ある時期や、死後は対象外。そのため、判断能力はあるものの、病気などで体が不自由になった場合に金銭管理を手伝ってもらう「委任契約」、葬儀や墓についての希望を託す「死後事務契約」、遺産の扱いを決める「遺言作成」も含めて計4つを同時に行うことが多い。契約時に必要な費用は、内容などにより幅があるが、4つ全てとなると、相談料や公証役場に支払う手数料などを含め、「総額30万～50万円程度のケースが多いのではないか」という。

毎月必要な費用としては月1回の「見守り」が月額3,000円～5,000円。預金の引き出しや家賃や入院費の支払いなどを頼むと月3～5万円程度になる。

●「任意後見契約」が発効するのは、判断能力が低下し、契約相手などが家庭裁判所に申し立て、不正がないかをチェックする「後見監督人」が選ばれてからとなる。契約発効後の費用の目安は月3万～6万円の後見人への報酬と、後見監督人になった司法書士らへの報酬月1～2万円だ。

■任意後見人は毎月、自宅を訪問して、預金を下ろして生活費を渡したり、介護サービスの利用計画を考えるケアマネジャーと相談して必要なサービスを契約したりする。本人の事前の希望に応じ

## 任意後見を専門職に頼んだ場合の流れと相場のイメージ



成年後見センター・リーガルサポート会員の司法書士と任意後見、委任契約、死後事務契約、遺言作成をセットで行う場合のよくあるケース

て、自宅を売って老人ホームに入所する手続きも可能だ。依頼者が亡くなった後は、遺産の中から、死後事務と遺言執行についての報酬を受け取る。

■任意後見人を選ぶ上で注意点もある。不正防止への取り組みだ。監督人のいない委任契約のまま、金銭管理を行っているケースは要注意。委任契約の段階は家庭裁判所が関わらないため、組織的にチェックする仕組みがあるほうがよい。成年後見センター・リーガルサポートでは、所属する司法書士が委任契約を結ぶ場合、事前に契約書が適正かどうかチェックする。預かっている預金通帳のコピーや収支状況なども定期的に報告される。

# 〈法定後見〉を家裁に申し立てた場合の費用の相場

■認知症などで判断能力の衰えた高齢者らの財産を守り、暮らしを支える成年後見制度。利用には、家庭裁判所での手続きの費用や、後見人に支払う報酬がかかる。

◆横浜市内の70歳代男性は認知症で自宅での一人暮らしが難しくなり、サービス付き高齢者住宅に移ることとなった。自分で預金を下ろしたり、介護サービスを契約することはできない。海外での仕事で多忙な長男は、入居や介護サービスの手続き、費用の支払いなどを任せたいと思い、成年後見制度の「法定後見」を利用することにした。

●法定後見では、後見人が本人のために財産管理や契約などを行い、それが適正かどうか、家裁が確認する。

「みそら行政書士・社会福祉士事務所」代表の鈴木雅人さん(43)は「財産の所有は個人単位。子供だからといって親の財産を勝手には使えない」と説明する。後見人を付けるには、配偶者や子どもなどの親族(4親等内)らが本人の住所地を担当する家裁に申し立てる。申立書のほか、判断能力の低下を証明する医師の診断書、財産目録と通帳のコピーなども必要だ。申し立ての際の手数料(右下表)なども用意する。家裁が、判断能力の衰えの程度を調べる医師の鑑定を求める場合もあり、費用は5万~10万円程度かかる(同)。

■後見人を決めるのは家裁だが、申し立ての際、候補者を挙げるができる。弁護士や司法書士など専門職に頼みたい場合は、各専門職の団体などに相談し、事前に紹介してもらうことも可能だ。

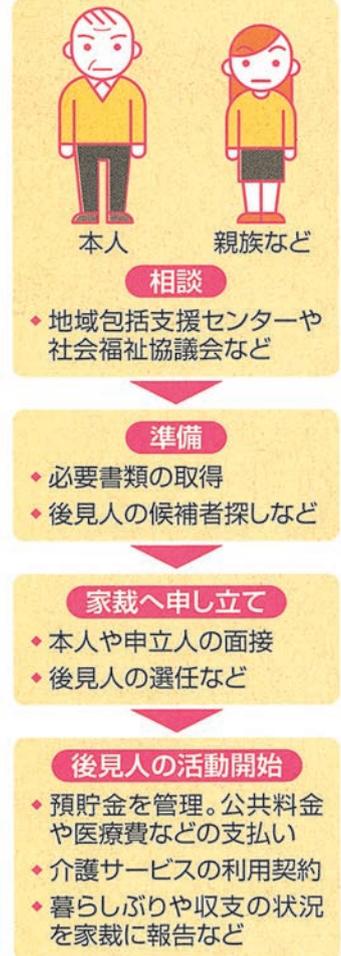
鈴木さんは「実績やどのような思いで後見人の業務をしているのか、実際に会って話を聞き、信頼できるか見極めることが大切」と話す。家裁の審判でこの男性の後見人に選ばれた鈴木さんは、預金通帳を預かり、ケアマネジャーと相談してデイサービスの利用や買い物をヘルパーに依頼することを決め、各事業者と契約。男性が入院した際は病院に付き添い、保証金を納めるなどの手続きをした。

●専門職が後見人を務める場合、本人の財産から後見人の報酬を受け取る。報酬額は、後見人の活動実績や本人の資産などから家裁が決める。

東京家裁の目安では、通常は月2万円。後見人が管理する財産が1,000万円超~5,000万円の場合は月3~4万円など、財産額に応じて高くなる。後見人の報酬は一般的に、1年分の後払いで、本人の判断能力が回復しない限り、亡くなるまで続く。

◆鈴木さんは「財産の適切な管理だけでなく、本人の思いをくみ取って財産を活用し、安心して望む生活を送れるよう支えるのが後見人の役割。家族も仕組みをしっかりと理解する必要がある」と話す。申し立ての費用や報酬の負担が難しい場合、自治体によっては、公費で補助する事業を行っている。対象となる費用の範囲や対象者の要件は自治体で異なる。(読売新聞2019.11.18)

## ◆「法定後見」利用の流れ



## ◆「法定後見」利用時の主な費用の目安

手続き	<b>必要書類の取得</b>
	◆ 診断書(病院による)
	◆ 戸籍謄本(450円程度)
利用中	◆ 住民票(200~300円程度)など
	<b>家庭裁判所への申し立て</b>
	◆ 手数料(収入印紙800円、追加の場合も)
	◆ 登記手数料(収入印紙2600円)
	◆ 郵送料(切手3000~5000円程度)
	<b>鑑定(家裁が必要と判断した場合)</b>
	◆ 5万~10万円程度
	<b>後見人(専門職)に支払う基本報酬</b>
	◆ 月額2万円程度から
	<b>後見人の交通費や切手代など</b>
◆ 実費	

※鈴木さんへの取材や厚生労働省の資料を基に作成



人と住まいをつなぎます。



株式会社 宅建ファミリー共済

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

賃貸物件の火災保険のことなら

# 宅建ファミリー共済におまかせください!!

## 代理店募集のご案内

### 宅建ファミリー共済とは



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



会員様にご納得いただける『安心・簡単・便利』をご提供します!

安心

### 宅建ファミリー共済だけ!

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



人と住まいをつなぎます。

簡単

### 事務処理が簡単。パソコンが苦手な方も安心!

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



便利

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

販売にあたってノルマはありません。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容! 次頁をご覧ください

# 取扱商品・充実の補償内容

(家財補償・借家人賠償・個人賠償)

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険

## 新ハトマーク補償

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



- 賃貸住宅での**孤独死**による特殊清掃費用を補償

(1事故につき)  
**30万円**限度)



- 孤独死事故の保険金の請求は**住宅の大家さん**からできます!

新住宅用賃貸総合補償保険(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)

## 新ハトマーク補償ワイド

上記 **新ハトマーク補償** の補償内容に加えて

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

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



こども注目!

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

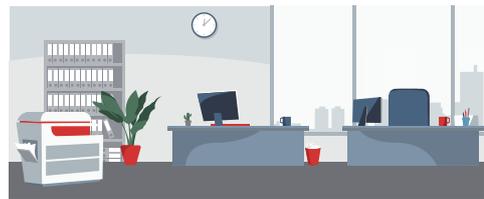


事業用

新事業用賃貸総合補償保険

## 新ハトマークテナント補償

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



すべてのプランが  
**24時間ホームサポートサービス**つき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス



水まわりサービス 給排水管・トイレOK



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

詳しい資料のご請求は  
**Web、FAX**  
または**お電話**で!

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済



FAXの場合はFAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

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

**FAX 03(3262)8600**

**TEL 03(3234)1151**

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

# 住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

## 住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

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

**当初3年固定型** **当初5年固定型** **当初10年固定型**

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

## リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

ご融資期間 **15** 年以内    ご融資額 **1,000** 万円以内

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

### ■賢い住宅ローンの考え方

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

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

### ■ローン選択で大事なことは…

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

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

### ■相談するには…

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



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

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

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

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

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



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

住宅ローンもインターネットで仮申込みいただけます！  
ぜひ、お客さまにご紹介ください！

ネットで  
ろうきん!

# インターネット ローン仮申込み



つながることから、  
はじまるストーリー

スマホ版



「ローン仮審査申込み」用  
QRコードより入力フォームへ

スマホ版に  
アクセス!



PC版



〈静岡ろうきん〉ホームページのトップページまたは  
商品ページの「ローン仮申込み」より入力フォームへ  
<https://shizuoka.rokin.or.jp/loan/>

申込み内容を  
入力して送信!



無担保ローンはメール  
有担保ローンは電話  
で仮審査結果をご連絡

正式お申込みへ

★インターネットローン仮申込みができるローンはさまざま★



車の購入に



進学費用に



マイホームの取得に



ローンの借換えに

あなたの「したい」を便利なPC・スマホ・タブレットから送信ください!

静岡県内にお住まいまたはお勤めの方で、給与収入のある方などなたでもお申込みいただけます。

※原則として、同一勤務先に1年以上勤務し、前年度税込年収が150万円以上ある方、かつ満18歳以上で最終返済時の年齢が満76歳未満の方が、審査の対象となります。  
※雇用期間の定めのある方、パート勤務の方もお申込みいただけます。

【その他ご注意事項等】●無担保ローン(自動車関連・教育進学・旅行・レジャー・その他)は、仮申込み受付日の翌営業日から3営業日以内を目処にメールにて、有担保住宅ローン(住宅関連・住宅ローンの借換え)は、仮申込み受付日の翌営業日から7営業日以内を目処にお電話にて、審査結果をご連絡いたします。●仮審査の結果、諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合もございます。●仮申込み承認後は、店頭等での本申込み手続きが必要となります。



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!

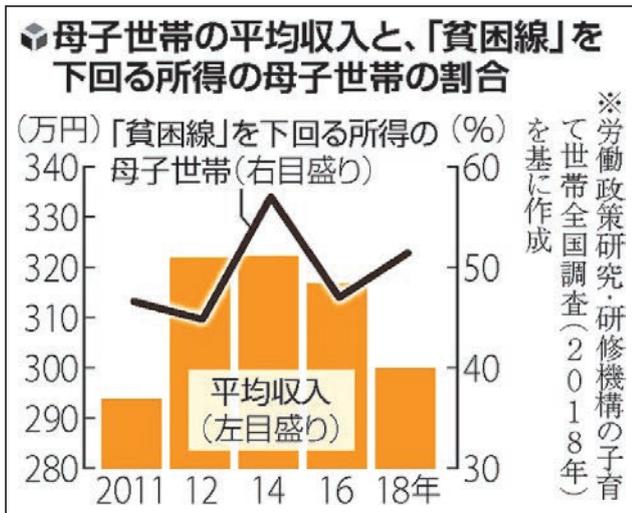


# シングルマザーを積極的に受け入れる不動産業者

■離婚などを機に住まいを失った上、仕事を探しながら子育てをせざるを得なくなった女性(シングルマザー)を支援する動きが広がりつつある。(読売新聞2020.9.29)

## 「母子」限定シェアハウス+保育所

■入居者をシングルマザーと子どもに限定した山形市のシェアハウス「マグナ・マーテル穂積」。2階にある全8室は家具付きで月2万5千円(共益費別)。1階には企業主導型保育所が併設されていて、シェアハウスの入居者は無料で利用できる。「仕事がないと家を貸してもらえない。子どもを預けないと雇ってもらえない」と話す女性は、ネットでシェアハウスを知り入居した。併設の保育所に娘を預けられたことでパートの仕事を見つけることができた。シェアハウスの原田和広施設長は「住まいと保育所をワンストップで支援しなければ、シングルマザーの支援にならない」と話す。



●独立行政法人「労働政策研究・研修機構」の子育て世帯全国調査(2018年)によると、母子世帯の平均収入は約300万円で、最低限度の生活を維持できないほどの低所得であることを示す「貧困線」を下回る母子世帯は51.4%に上る。こうした厳しい状況に対し、支援の輪も広がりつつある。19年7月横浜市でNPO法人「全国ひとり親居住支援機構」が設立された。シェアハウスの運営事業者ら20団体が加盟し、ポータルサイト「マザーポート」で、シングルマザーを積極的に受け入れる不動産業者など

を紹介している。閲覧できる物件数は約30件で、地域もまだ限られているが、1級建築士でもある秋山代表理事は「社会貢献したいという不動産業者は多い」と今後の広がり期待する。神奈川県伊勢原市の「めぐみ不動産コンサルティング」も取り組みに賛同する1人。家主に敬遠されがちな母子世帯や障害者などを支援するため、保証人や仕事の有無も問わないシェアハウス2棟を運営している。中部地方で現在、娘2人と暮らす女性(36)は約2年前、激しい暴力をふるう夫から逃れるため、病院で治療したその足で助けを求めた。入居後、5歳の長女は「これで安心して暮らせるね」とつぶやいたと言う。女性は今、同じ困難に直面する女性たちのカウンセラーとして再出発を切ろうとしている。取り組みから5年、竹田社長はジレンマも感じている。「(居場所を知られたくない)DV被害者も利用するため、一般賃貸のように入居者を広く募集しにくい。ただ、助けを求める女性に見つけてもらえなければ意味がない」。支援のあり方を模索する日々が続く。

## 公的施設「母子生活支援施設」

■シングルマザーが18歳未満の子どもを連れて生活できる公的な支援施設もある。社会福祉法人などが児童福祉法に基づいて運営する母子生活支援施設だ。地域の福祉事務所が窓口で、就労支援など入居者の自立に向けたサポートも併せて行う。認可保育所に準じた保育を行う施設もある。全国母子生活支援施設協議会(東京都)によると、施設数は全国に226か所(19年3月末現在)。入所世帯は3,735世帯で、定員の約8割となっている。協議会の担当者は「施設では門限や生活ルールを含め何でも自由というわけにはいかない。窮屈さを感じる人もいるかもしれない」と話す。行政の担当者が施設の存在を知らないケースもあり、「情報発信に力を入れたい」としている。

# 夫婦共有の登記で「うっかり贈与税」を避けるには

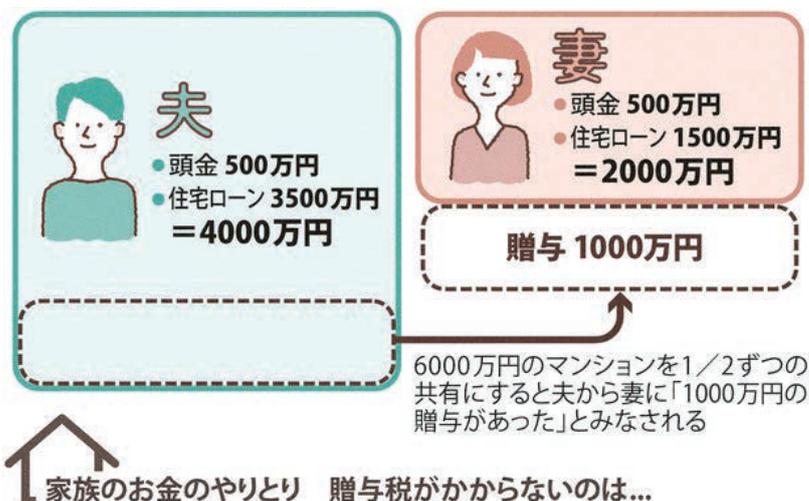
●共働き世帯がマイホームを購入した際、安易に「持ち分1/2ずつの夫婦共有」で不動産登記してしまうと思わぬ税負担がのしかかることがある。(毎日新聞2020.10.5)

## 夫婦共有名義の落とし穴

■マイホームを購入したときは、土地建物の不動産登記をする。誰が不動産を所有しているかを明確にするためだ。手続は司法書士が行うことが多い。所有者が複数の「共同名義」の場合は、それぞれの所有権割合である「共有持ち分」を登記する。そこで注意したいのはそれぞれが購入のために資金を負担した割合と共有持ち分とが一致していなければならないことだ。

◆夫婦でマイホームを購入した場合、「これは夫婦2人の家だから、持ち分割合は1/2ずつにしよう」と安易に決めてしまうケースがある。だが、購入資金の負担割合と共有持ち分が異なると、夫婦のうちで資金を多く負担したほうから、もう一方へ贈与があったとみなされ、受けた側が贈与税の課税対象となってしまう。右上の図で説明しよう。例えば、夫婦が6,000万円のマンションを自己資金1,000万円と住宅ローン5,000万円で購入した場合を考える。頭金は夫婦それぞれが500万円ずつ出し合い、住宅ローンは夫が主債務者、妻が連帯債務者となって同等の返済義務を負う「連帯債務型」を選択、夫婦間で「夫が70%、妻が30%の割合で負担する」と決めたとする。このケースでは夫の購入資金が4,000万円、妻は2,000万円となる。だが、そこで、持ち分を「夫婦1/2ずつ」として登記してしまうと、「それぞれの購入資金を3,000万円ずつにするために夫から妻へ1,000万円を贈与した」とみなされ、妻は贈与税の対象になってしまう。

◆贈与税は個人から財産をもらったときにかかる税金で、1年間にもらった財産の合計額から基礎控除110万円を引いた残りの額に課税される。このケースでは税額は231万円になる。



### 扶養義務者からの生活費や教育費

- 日常生活に必要な費用
- 下宿している子どもへの仕送り

### 治療費

- 結婚費用・出産費用
- 学費・教材費・文具費

※名目上「生活費や教育費」でも、預金や投資に充てたりすれば贈与税の対象

●マイホームなど不動産を購入すると、税務署から「お尋ね」という照会文書が送られてくる。購入額やその資金の調達方法、年収、共有持ち分などについて回答を求められ、共有持ち分の不整合がある場合などは、その対応が必要になる。税務署が納税額を決定する前であれば、共有持ち分を正しい割合に訂正することで、原則として贈与がなかったものとするができるが、そうでなければ、申告納税しなければならない。

## 結婚から20年以上経った夫婦の特例

■ただし、結婚20年以上の夫婦の間で、マイホームやその購入資金を贈与する場合、最大2,000万円(基礎控除を合わせれば最大2,110万円)が特別控除される「贈与税の配偶者控除」がある。贈与を受けた年の翌年3月31日までにマイホームに住み始め、その後も住み続ける見込みであることが条件だ。これを利用すれば夫婦間で共有持ち分を調整できる。ただし、この特例を使えるのは夫婦間で一度だけで申告が必要。また、贈与を受けた購入資金は住宅ローンの支払いに充てられない。

# 災害時の借上げ型応急住宅

## 静岡県 登録募集 宅建協会

大規模災害時に、住宅を失った多くの方が避難所から早期に移転するためには、応急仮設住宅の建設のほかに、既存の民間賃貸住宅を借り上げ転貸する、「借上げ型応急住宅」が必要となります。

静岡県では「借上げ型応急住宅」を円滑に確保するために、新たに登録制度を創設しましたので、賃貸住宅を取り扱う宅地建物取引業者や貸主（大家さん）の登録を募集します。

### 登録までの流れ

#### 1 宅地建物取引業者の申出

申出書を協会の支部等を経由して知事に提出

申出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



店頭への表示

#### 2 貸主と対象住宅の届出 ※

※届出及び登録は、同一物件について重複しないよう御注意下さい。

届出書を宅地建物取引業者等を経由して知事に提出

届出様式は、宅建協会本部サイトでダウンロード可  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp/member/kariage.php>



対象住宅への表示

#### 3 インターネットに公開

<https://member.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/kariage-ohkyuubukken.html>



インターネットで公開

### 静岡宅建ホームページ

登録番号	市町村名	所在地	建物名称	築年	構造	階数	室数	戸数	家賃	備考
22007587	下田市	大蔵元619-1	大蔵元サンライズ複合棟	H7	S	1	2K	6	53,000円	
22010632	伊豆の国市	東條776-1	ヒルズロビン	H5	R C	4	1LDK	13	43,000円	
22010632	伊豆の国市	東條794-1	ヒルズスワン	H3	W	2	3DK	8	57,000円	
22010632	伊豆の国市	東條766	コーポハイジ	H2	W	2	2DK	6	49,000円	
22010632	伊豆の国市	東條792-1	ヒルズフェニクス	H3	S・W	2	1R	4	40,000円	
22010632	伊豆の国市	東條845-3	ハビネスコーポ	H2	W	2	2DK	3	40,000円	一部1R



# 災害時の借上げ型応急住宅

登録の対象となる住宅の基準及び媒介、賃貸借契約の条件は下記のとおりです。

## 登録基準

耐震性	昭和 56 年 6 月以降に建築した住宅、又は耐震性がある住宅
立 地	静岡県内で、通常の生活に適した場所
建て方	戸建て、長屋建て、共同建て
間取り	1 ルーム～3LDK 程度
設 備	一般住宅の機能を備えているもの
家 賃	月額 8 万円以内 (3DK 以上は、10 万円以内)

## 契約条件

媒介 賃貸借	業 者	申出をした宅地建物取引業者
	手数料	借主 ( 県 ) は、0.5 月以内。貸主は任意。
	家 賃	登録の額以内
	敷金・礼金	なし
	修繕金	家賃の 2 カ月分 ( 契約時 )
	支払時期	原則、当月分を当月末までに支払う
	期 間	2 年以内



## お知らせ

### ●宅地建物取引業法施行規則の一部改正について（2021年1月1日施行）

宅地建物取引業、宅地建物取引士等、各種申請様式（新規・変更等）の申請者押印欄が削除されました。静岡県独自の申請様式も、本年4月を目途に押印欄が削除される予定になっています。免許更新や変更申請をするときは、変更後の新様式をご使用ください。

### ●犯罪収益移転防止法施行規則の一部改正について（2020年12月28日施行）

次の事項について改正がなされました。

- ①子会社等を顧客とする取引については、犯罪収益移転防止法で定める取引時の確認が不要となりました。
- ②疑わしい取引の届出（別記様式第1号）、フレキシブルディスク提出届出票（第4号）〔別記様式第1号をフロッピー等で提出する場合に使用する様式〕については、代表者押印欄が削除されました。

### ●全宅連HPに法律及び法令の改正情報、国交省通達等がアップされています！

宅地建物取引業法及び関係諸法令の改正情報や国交省からの通達等については、本紙及びWeb宅建だより等で周知させていただいているところですが、全宅連では一早く、これらの情報を全宅連HP（お知らせ欄）にアップしています。急を要するものや内容が膨大になるものもありますので、定期的にごちらをご確認ください。宅建協会HPからも全宅連HPにリンクしています。

## 法制審議会、土地相続登記義務化を答申 (R3/2/3、2/11 静岡新聞より)

法制審議会は2月10日、所有者不明土地問題の解消に向けた民法と不動産登記法改正案などの要綱を上川陽子法相に答申した。土地の相続登記を義務付け、3年以内に登記しなければ10万円以下の過料を科す。一定の要件を満たせば、相続した土地の所有権を手放せる制度も新設。政府は関連法案の今国会提出を目指す。

都市部への人口流入が続く中、相続した土地の使用予定がなく、相続登記をせずに放置するケースが多く、公共事業や災害復興に支障を来している。政府が法整備を進めており、今回の法改正が最大の柱となる。

要綱では、①相続不動産の取得を知ってから3年以内の所有権移転登記 ②引っ越しなどで名義人の住所や氏名が変わってから2年以内の変更登記—の各申請を義務化。正当な理由がないのに怠れば、それぞれ10万円以下と5万円以下の過料とする。

一方、法務局への提出書類を簡略化する制度や、法務局が住民基本台帳ネットワーク(住基ネット)に照会して名義人の住所変更などを把握できるシステムを作る。

また、相続した土地の所有権を手放すことを申請し法相が承認すれば国庫に帰属させる制度も新設。ただし、土地の管理コストは本来、所有者が負担すべきだとの考えから、①更地である ②担保に入っていない ③土壤汚染がない—などを要件とし、申請者は10年分の管理費用相当額を納める必要がある。遺産分割協議が長期間放置されることを防ぐため、10年が経過すると、法定割合通りに分割する仕組みも盛り込まれた。

## 2020年12月 宅建ローン等の実績 (12/1～12/31)

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	件数	65	63	87	—	215件
		金額	69億8,833万円（土地2、新築戸建169、中古戸建25、新築マンション10、中古マンション9）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	1	15	0	—	16件
		金額	3億6,462万円（土地1、新築戸建7、中古戸建6、中古マンション2）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	3	2	2	0	7件
		金額	1億5,145万円（新築戸建4、中古戸建3）				

## 2021年1月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等	
1月5日	本部・支部	仕事始め	(来館相談2件) (受講者69名)	
12日	本 部	月例法律相談		
13日	静 岡	取引士法定講習会		
18日	本 部	会計帳票検査(地域活性・共益)(保証協会・政治連盟)		
20日	本 部	会計帳票検査(法人)		
21日	本 部	会務運営協議会(Web会議)		
25日	本 部	月例法律相談		(来館相談4件)
〃	〃	会計帳票検査(人材育成・情報提供)		
〃	〃	中部地区・近畿地区連絡会 合同会議(Web会議)		
29日	本 部	サポートセンター 取締役会		
30日	本 部	会館定期清掃		
平日毎日	本 部	定例相談(受付総数)	(来館相談7件、電話相談208件)	

## 2020年10月31日～2021年1月22日の新入会者・退会者 第6回理事会(2021年2月2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
BLUE LAIZU(株)	長田 芳郎	小澤かな子	415-0152	賀茂郡南伊豆町湊1034	0558-36-3569	正会員	静岡県知事 (1)14394	東 部
(株)NIC	渡邊 貴洋	渡邊 貴洋	417-0061	富士市伝法573-2	0545-67-7496	正会員	静岡県知事 (1)14395	東 部
(株)セブンホーム東海	渡邊留美子	渡邊留美子	424-0032	静岡市清水区横砂東町23-15	054-266-3612	正会員	静岡県知事 (1)14384	中 部
(株)アトモ	松本 博仁	松本 博仁	420-0812	静岡市葵区古庄3-3-9 ヴィラ古庄102	054-265-3254	正会員	静岡県知事 (1)14381	中 部
かえる不動産建築工房	石野 一敬	石野 一敬	421-0113	静岡市駿河区下川原1-3-12	054-293-5612	正会員	静岡県知事 (1)14389	中 部
小林事務所	小林 繁	小林 繁	420-0841	静岡市葵区上足洗1-2-16	054-247-1774	正会員	静岡県知事 (1)14383	中 部
C-LIFE	沼野 晋也	沼野 晋也	425-0086	焼津市小土604-1	054-626-8384	正会員	静岡県知事 (1)14369	中 部
しんせつハウス(株)	高橋 由典	鈴木 芙祐	438-0078	磐田市中泉2443-1	0538-24-8728	正会員	静岡県知事 (1)14391	西 部
松屋不動産販売(株)磐田店	長沼 呀香	長沼 呀香	438-0045	磐田市上岡田715-1	0538-24-7761	準会員	国土交通大臣 (1)9781	西 部
(株)アステア	鈴木 健志	鈴木 健志	432-8021	浜松市中区佐鳴台1-1-10	053-543-9988	正会員	静岡県知事 (1)14393	西 部
(株)OKプランニング	小笠原 昇	小木曾 篤	430-0944	浜松市中区田町231-10 エクシード田町1F	053-488-7080	正会員	静岡県知事 (1)14373	西 部
(株)サントウプランニング	中村 公也	中村 公也	433-8118	浜松市中区高丘西1-25-28	053-570-4458	正会員	静岡県知事 (1)14386	西 部
(株)不動産のおおさわ浜北支店	鈴木 智司	鈴木 智司	434-0014	浜松市浜北区本沢合164-1	053-581-8600	準会員	国土交通大臣 (1)9848	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	第一不動産	東 部	中部不動産	中 部	(株)池谷不動産	西 部	(株)テンポアップ 浜松支社
	(株)むらまつハウス		(株)東邦エステート		(株)大塚		不動産のまつもと
	IS21	中 部	(株)デザインワークス	西 部	不動産のツリーベル		
	(株)イノウエテクニカ		(有)いずみや		グラウンド・ワークス(株) 磐田支店		
	遠藤不動産		(株)天野工務店		紫陽花エージェント		

以上、新入会者13名、退会者17名、2021年1月22日現在の会員数は、2,700名

# 宅地建物取引士「法定講習」のご案内

## 取引士証の有効期限が近づいていませんか？



「宅建取引士証」の更新、または新規交付(合格から1年以上、又は有効期限切れの方)を希望される方は、静岡県知事の指定する『宅地建物取引士 法定講習』を受講する必要があります。  
有効期限が過ぎてしまうと、取引士としての業務を行うことができませんのでご注意ください。

### 【令和 3年度 静岡宅建 法定講習年間予定】

※令和3年2月現在の予定です。

	講習日	会場	受付締切日		講習日	会場	受付締切日
1	4/15(木)	浜松	3/12(金)	10	10月上旬	沼津	—
2	4/22(木)	沼津	3/22(月)	11	10/28(木)	浜松	9/27(月)
3	5/18(火)	静岡	4/13(火)	12	11月上旬	沼津	—
4	6/ 3(木)	沼津	4/26(月)	13	11/25(木)	静岡	10/21(木)
5	6/24(木)	静岡	5/24(月)	14	12/15(水)	浜松	11/15(月)
6	7/16(金)	浜松	6/15(火)	15	1月 中旬	沼津	—
7	8/ 4(水)	静岡	7/5(月)	16	1/28(金)	浜松	12/21(火)
8	8/19(木)	沼津	7/9(金)	17	2/ 3(木)	静岡	12/23(木)
9	9/17(金)	静岡	8/18(水)	18	3月 中旬	沼津	—
				19	3/25(金)	静岡	2/21(月)

※H30. 4より、窓口が「東部(沼津)・中部(静岡)・西部(浜松)の3支部、または宅建協会本部へ郵送」となりました。

#### 受付に必要なもの

- ① 交付申請書(様式 7-2-2) ※要記入
- ② 受講票 (更新者のみ)
- ③ カラーの証明写真 2 枚(3×2.4cm、正面、無背景、撮影6ヵ月以内)
- ④ 受講料 12,000円
- ⑤ 県収入証紙4,500円分、または同額の現金
- ⑥ 取引士証 (更新者のみ)

★支部申込の場合→ 上記②～⑥を持って「最寄りの宅建協会の支部窓口」へお越しください。

★郵送申込の場合→ 上記①～⑤を、「現金書留」で宅建協会本部へご送付ください。

郵送先: 〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16-3F 「(公社)静岡県宅建協会 本部」宛

※交付申請書(様式 7-2-2)は静岡宅建 HP(<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>)から印刷できます。

※郵送申込の場合は、送料は各自ご負担ください。

[会場] 東部会場: プラサ・ヴェルデ (沼津駅北口から徒歩3分)  
中部会場: 静岡県不動産会館 (静岡駅北口から徒歩15分)  
西部会場: アクトシティ浜松 コンgressセンター (浜松駅北口から徒歩5分)

[受講対象] 証の更新を希望される方で、講習日が有効期限満了日前6ヶ月以内の方。  
または、静岡県へ登録済みで、試験合格から1年以上経過している方(旧証の有効期限切れの方を含む)。

- ※ 静岡県登録の更新予定者には、講習案内ハガキを有効期限満了日の約4～5ヶ月前に送付しております。
- ※ 指定日以外への日程変更も可能です。
- ※ 登録内容(氏名・住所・勤務先等)に変更のあった際は、お申し込み前に最寄りの県土木事務所へ変更申請が必要です。
- ※ 詳細は、静岡宅建ホームページ(<https://www.shizuoka-takken.or.jp/>)、または宅建協会(054-246-1511)にてご確認ください。