

(毎月発行)

2021年(令和3年)5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

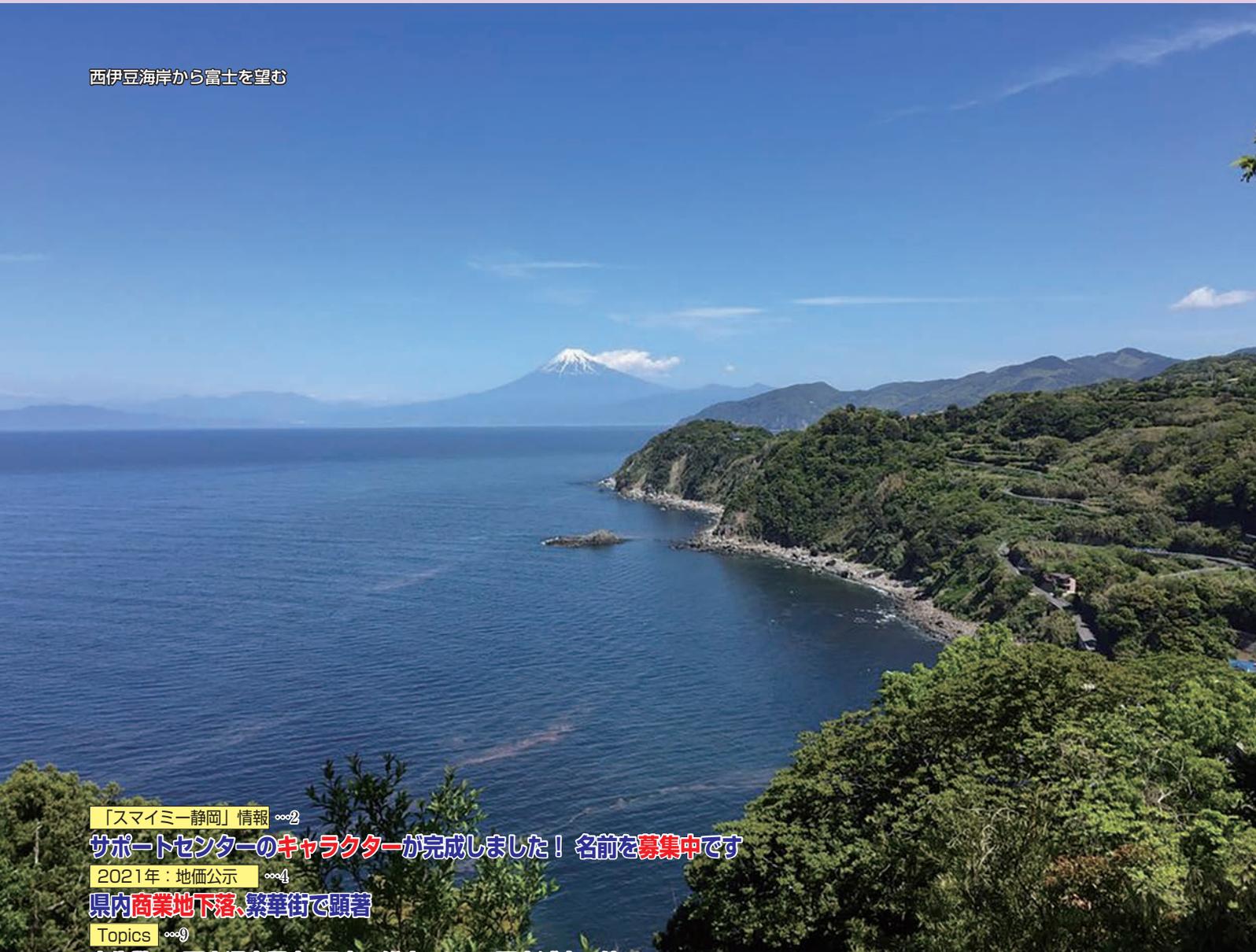
静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)

TEL <054>246-1511(代)

<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

# 宅建しずおか

西伊豆海岸から富士を望む



「スマイミー静岡」情報 ……2

サポートセンターの**キャラクター**が完成しました！名前を**募集中**です

2021年：地価公示 ……4

県内**商業地下落**、**繁華街**で顕著

Topics ……9

出生数 87万人**過去最少**、日本の総人口は 42万人減少 他

取引紛争の事例と解決 ……12

【売買】増築部分の建築確認申請がされていないことを錯誤理由とした契約無効の主張

【賃貸】築後 57 年を経過した木造平屋戸建て住宅の貸主からの解約告知

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

静岡県労働金庫、三島信用金庫

Topics ……18

【相続放棄】**手続や注意点** **借金を引き継がめ**のために 他

すべての事業所・企業が対象です ……20

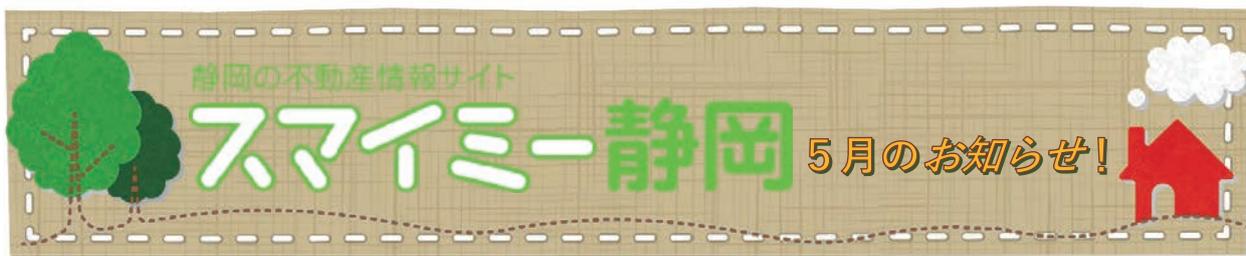
**経済センサス活動調査**にご協力ください！

Topics ……21

給与の**デジタル払い**足踏み、**今春解禁**に暗雲 連合が反対

Vol. 465





## 静岡宅建サポートセンターのキャラクターが完成しました！

吾輩は鳩である。名前はまだ無い。

どこで生れたかとうんと見当がつかぬ。何でも日当たりの良いポカポカした所でクッキーと鳴いていた事だけは記憶している。

吾輩はここで初めて不動産情報サイトというものを知った。しかも、それは【スマイミー静岡】という宅建協会会員のために作られたサイトであったようだ。



※5つ子ではありません。



## キャラクターの名前を募集中です！

- 応募資格： どなたでも応募できます。
- 締め切り： 2021年7月15日到着分まで
- 応募のきまり： 一人一点までとします。名前と名前の由来を併せて応募してください。
- キャラクター情報： 鳩？です（顔の中心辺りを参照）。性別はありません。
- 著作権等： 名前の著作権は、(株)静岡宅建サポートセンターに帰属します。  
名前のロゴ等は、制作者の意図に関わらず、(株)静岡宅建サポートセンターが制作して使用することがあります。
- 賞： 選ばれた方には、クオカード3000円分をプレゼント。

採用決定後、盗作など本要項及び公序良俗に反する行為が発覚した場合には、採用を取り消す場合があります。

■**個人情報**： 応募者の個人情報は、名前募集に係る事務以外には使用しません。

■**応募・問合わせ先**： 郵送、FAX、メール。応募時に自分の連絡先を記入してください。

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3丁目18番16号

FAX:054-248-2724 メール：shizu1537@gmail.com

TEL:054-246-1537

### スマイミー静岡からの連動サイトを追加

2021年4月、静岡県庁が開設しました「サテライトオフィス しずおか」に、スマイミー静岡に掲載されている事業用物件が、転載されるようになりました。



<URL : [https://shizukuru.pref.shizuoka.jp/satellite\\_office/index.html](https://shizukuru.pref.shizuoka.jp/satellite_office/index.html)>

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

2021年  
地価公示

# 県内商業地下落、繁華街で顕著

(静岡新聞2021年3月24日号などより転載＝文責：事務局)

●国土交通省が発表した2021年1月1日時点の県内公示地価は、商業地が前年比-1.8%と3年ぶりに下落した。新型コロナの影響で飲食店などの客足が減り、売り上げが落ち込んだことが響いた。住宅地も雇用・所得環境の悪化により需要が低迷し13年連続で下落した。下落率は全国ワースト。

県内32市町672調査地点の平均変動率(対前年比)は、住宅地-1.5%、商業地-1.8%、工業地-0.7%

(以下文中に出てくる価格は1㎡当たりの単価。変動率(%)は当該市町平均の対前年比)

## 県 東 部

### 商業地停滞、鉄道高架化に期待(沼津市) 熱海銀座商店街に空き店舗なく(熱海市)

**沼津市** 住宅地は-1.7%、商業地は-2.1%。

近年縮小傾向にあった下げ幅が再び拡大に転じた。「コロナ禍で取引が停滞し、実感としてはもっと悪化している」と関係者。市街地と東名、新東名両高速道の間エリアの岡宮は利便性がよく10万円前後と手頃。一昨年秋に大型商業施設が開業した東椎路は10万～11万円で引き合いがあり、比較的安定している。南部の下香貫は6万円台の取引事例もあり厳しい。商業地はJR沼津駅北口で16万～18万円だが、動きが少ない。同駅周辺の鉄道高架化に伴う再開発に期待する声は多い。

**三島市** 三島駅から国道1号までの中心市街地は人気が高く、南本町や緑町の住宅地で16万6千円。中田町でも19万円の売買事例があり、相場よりもやや高い価格での取引も見られる。駅周辺は南口東街区の再開発事業に対する期待感もあって需要は高い。郊外は下落傾向だが、交通や買い物などの利便性が高い地域は引き合いがある。

**富士市** 住宅地は-1.5%だが、取引は堅調。

JR富士駅に比較的近い駅北の松本で6万～7万円台、駅南の水戸島もほぼ同額の実売例がある。宅地化が進む郊外の一色は5万円台で取引される。-1.4%の商業地は駅周辺の再開発を前に様子見が続く。好調だった工業地も大規模物件が枯渇し始め-0.5%と下落に転じた。

**富士宮市** 住宅地は-1.5%、商業地は-1.4%

%。住宅地はこれまでの供給過多が影響し、全地点で下がった。万野原新田の南側地域は利便性の良さから需要があり、下落幅は小さめ。4万円台の取引があった。商業地は、富士山世界遺産センター周辺の宮町が下落に転じた。工業地は山宮が値ごろ感から物流会社から引き合いがあり横ばい。ただ、需要は一段落のまよう。

### 裾野市、長泉町、清水町

住宅地は、裾野市が-1.8%。市南部の伊豆島田で12万円台の実績があるが、大手企業の生産移転に伴って市全域で需要が落ち込んでいる。長泉町

平均変動率 上位・下位の市町(単位:%、▼は下落)

住宅地			商業地				
	順位	市町名	変動率		順位	市町名	変動率
上位	1	長 泉	0.3	上位	1	長 泉	1.5
	2	熱 海	▼0.2		2	熱 海	0.3
	3	清 水	▼0.6		3	三 島	0.0
	4	三 島	▼0.7		4	裾 野	0.0
	5	御殿場	▼0.7		5	御殿場	▼1.2
下位	1	吉 田	▼3.4	下位	1	牧之原	▼4.1
	2	東伊豆	▼3.1		2	島 田	▼3.3
	3	伊 豆	▼2.9		3	伊 豆	▼3.1
	4	牧之原	▼2.9		4	南伊豆	▼3.0
	5	河 津	▼2.8		5	御前崎	▼2.9

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの

は+0.3%。県内唯一の地価上昇で、JR三島駅に近い下土狩は17万~18万円台。清水町は-0.6%、町北部の人気の高いが、供給が少ない。町役場近くの堂庭は12万~13万円台。

### 御殿場市、小山町

御殿場市の住宅地は-0.7%、商業地は-1.2%。新規の物件が少なく、長期間売りに出されていた物件が値を下げて安値で取引される傾向にある。人気の御殿場小、御殿場南小校区は8万円前後で売買。御殿場南小校区の御殿場駅に近いエリアは10万円弱。小山町の住宅地は-0.8%。北郷地区の一色で約5万円の取引があった。

### 熱海市

商業地は+0.3%。宿泊施設や飲食店などの進出が続いている。熱海銀座商店街は空き店舗がほぼなく、供給物件が不足している状況。中心街での土地売買の動きは少ない。JR熱海駅に比較的近い咲見町で20万円台の取引があった。住宅地は-0.2%だが、テレワークに使える中古マンションの需要が伸びている。

### 伊東市

住宅地は-0.8%。市全域で物件供給

が少なく、地元のファミリー層に人気だった吉田地区なども動きが減った。比較的引き合いがあるのは伊豆高原の別荘地区。コロナ禍で若者世代の移住希望も増え、建物付き物件で1万5千~5万円の取引があった。商業地は-1.4%。空き店舗も含め動きはほとんどない。

### 伊豆市、伊豆の国市、函南町

住宅地と商業地いずれも3市町的全調査地点で下落した。特に伊豆市は住宅地で-2.9%、商業地で-3.1%だが、都市計画が変更された牧之郷地区は建て売りや宅地分譲が活況。コロナ禍の影響で別荘地の問い合わせも多い。伊豆箱根鉄道沿線の人気は根強く、伊豆の国市田京で6万~7万5千円前後の取引がある。

### 下田市、賀茂郡

住宅地、商業地とも全ての調査地点で下落した。少子高齢化が進み、一般的な宅地取引の低調が続く。下田市は市街地の西本郷で3万円台半ば、別荘地の基石浜で1万円台後半の売買があった。コロナ禍で、首都圏在住者の移住先などとして売買が活発だった総額500万円程度の建物付き物件も取引が落ち着きつつある。

## 県中部

### 呉服町で空き店舗を散見（静岡市葵区） 西焼津駅周辺は若者に人気（焼津市）

#### 静岡市葵、駿河区

商業地は葵区が-1.9%、駿河区が-1.7%。葵区呉服町周辺でも飲食店を中心に空き店舗が散見される。取引は停滞気味で、賃料減額要請も増えている。住宅地は葵区が-1.1%、駿河区は-1.3%。静岡駅周辺の中古マンションは売れ足が早い一方、沿岸部などは動きが鈍く、二極化が鮮明となっている。葵区は大岩や安東で21万円前後、駿河区は八幡で20万円台前半、有東や東静岡駅に近い曲金で18万~19万円の取引。首都圏からの移住目的で新築マンションを物色する動きもある。

#### 静岡市清水区

住宅地は-2.2%。人気のJR草薙駅周辺以外は下げ一色の様相となった。長引くコロナ禍で個人向けの取引が過去にないほど極めて薄い状況となっている。河原町で10万円強、山切で7万円前後などの取引が見られた。商業地は-2.8%。感染症が収束して景況感が回復しない限り、好転しないとの声も聞かれた。

#### 焼津市

住宅地は全体で-2.6%。ただ、会下島、石津など南部地区では市の住宅補助制度が呼び水となり、取引が増えている。3万~6万円台の売買実例があった。若い世代に人気のJR西焼

津駅周辺では9万円台の取引。商業地は-2.7%。コロナの影響もあり全体的に動きが鈍いが、西焼津では下落率1%台にとどまった。

**藤枝市** 住宅、商業地ともに-1.5%。JR藤枝駅周辺は依然として人気があるものの、物件数が少ない状況。幹線道路や商業施設が近くにある住宅地で取引があり、水上で9万円台、横内で6万円台、上藪田で5万円台など。商業地は感染症の拡大の影響で動きが鈍いが、市中心部などでは水面下の需要があると見られる。

**島田市** 住宅地は-2.7%。商業地は-3.3%で下げ幅が拡大した。JR島田、六合駅付近の住宅

地や学校周辺は人気が高く、細島で6万6千円台、旗指で6万円台、中河町で7万1千円台の売買実例があった。商業地は幹線道路沿いを中心に需要が高い。金谷、川根地域は依然として取引が少なく、二極化が進んでいる。

### **牧之原市、吉田町**

住宅地は牧之原市が-2.9%、吉田町が-3.4%。沿岸部は厳しい状況が続くが、同市で開業準備が進むサーフィン競技用プール周辺などでは動きが出てきた。同町の内陸部では一定の需要がある。波津で3万円台の取引事例。商業地も取引は低調で、牧之原市が-4.1%、吉田町が-2.4%。

## 県西部

### 鍛冶町など中心街が低調（浜松市中区） 人気の見付で活発な売買（磐田市）

#### **浜松市中区、東区、南区、西区**

住宅地、商業地とも8年ぶりに中、東、西、南の4区とも平均変動率がマイナスとなった。住宅地は中区、東区の遠州鉄道沿線など一部地域で底堅いが、コロナ禍の先行き不透明感を背景に需要の足踏み感も出ている。人気の中区上島で11万円、交通の便が良い東区上西町で9万円前後。西、南区の沿岸部は依然鈍いが、昨年の防潮堤完成後は若干動きが出てきた。南区小沢渡町で3万円。商業地は低調で、JR浜松駅周辺の中心市街地では目立った取引は見られない。飲食店の撤退が目立つ中区鍛冶町は-7.6%。

#### **浜松市浜北区**

住宅地は-0.8%。周辺部での動きは鈍いが、区役所や遠州鉄道駅、商業施設などが集まる中心部の需要は底堅い。小松は6万円台で取引され7万円でも引き合いがある。新興住宅地の染地台も人気が高く、8万5千円で売買された。商業地は-0.9%、需要が乏しい。工業地は-0.4%だが、供給は少ない。

#### **浜松市北区**

住宅地は-1.6%。市街地への

アクセスが良く、人気の高い初生町は8万1千円の取引がある。地盤が固く耐震性に優れた三方原台地は需要があるものの、供給量は年々減少している。企業進出に伴い、新都田では6万円台の地点もあり堅調。旧引佐3町は買い手がつかず、細江町では-5%の地点もあった。工業地は横ばい。

#### **浜松市天竜区**

住宅地は-3.1%。商業地は-3.3%。春に公園が完成する区画整理地の船明が若年層を中心に最も引き合いがある。ただ、2万円前後と安価なため、全体の地価を下げる要因に。二俣町二俣で4万5千円前後、山東は3万円を切る下落傾向が続き、動きも少ない。遠州鉄道と天竜浜名湖鉄道の駅周辺は6万円台で安定している。

#### **湖西市**

住宅地は-1.1%、商業地は-2.1%。JR鷺津駅から続く商業エリアは依然人気で物件は少ない。代わりに表鷺津地区を宅地として選ぶケースもあり、5万7千円の売買があった。大規模事業所が複数立地するJR新所原駅周辺では、駅南で10万円台の高値がついた。新居町の沿岸部では、建売業者が低価格の土地を求める動きがある。

**磐田市** 住宅地は-1.4%。商業地は-1.3%。

見付はJR磐田駅や商業施設へのアクセスの良さから若い家族層に人気で活発な売買が続く。駅北側の国道1号バイパス周辺では6万~8万円台の取引があった。開業1年のJR御厨駅付近は、物件や集客施設が少なく、取引は限定的。新型コロナの影響で買い控えや予算額低下の傾向がある。

**掛川市** 住宅地は-1.4%。駅周辺の中央や南

は7万~8万円台、宅地開発された下垂木は4万円台と人気のエリアはほぼ横ばいで、南部地域など郊外の落ち込みが激しい。商業地は-2.8%。下げ幅が前年の倍以上に広がった。感染症拡大の影響で中心市街地の客足が減り、新規出店の動きも鈍く、取引が低迷している。

**袋井市、森町** 袋井市では住宅地が-1.0%。

活発な取引こそ少ないが、利便性の高い中心部は一定の引き合いがある。商業施設が集まる田町とJR袋井駅徒歩圏の栄町で6万円前後の売買実例。森町の住宅地は-1.4%と全体的に低調。一方で中心部は引き合いがあり、遠州森駅に近い森では3万~4万円の取引があった。

**菊川市、御前崎市** 菊川市の住宅地は-1.5%

。JR菊川駅北の柳、潮海寺で5万~6万円台、東名菊川インターがある加茂で5万円台と、利便性の高い市中心部で人気根強い。旧小笠町の下平川は2万~3万円台。御前崎市の住宅地は-1.6%。小学校や病院などが立地する池新田の大山地区で3万円台の取引があった。

## (解説)コロナ禍 空き店舗増加→市街地地価下落

■新型コロナウイルス感染拡大の影響で、静岡、浜松両市の中心市街地で経営が厳しくなった店がシャッターを下ろし、空き店舗が増えている。外出自粛が直撃した繁華街はとりわけ厳しく、それが地価に反映し、浜松市中区鍛冶町-7.6%、静岡市葵区昭和町-6.1%と大幅に落ち込んだ。

◆静岡市葵区紺屋町の文具店のオオイシは、緊急事態宣言下の昨年4~5月、売上げが平年の1割程度に落ち込んだ。現在は7割程度まで回復したが、「今も近隣の飲食店で時短営業が続き、伝票や領収証などの販売が伸び悩んでいる」という。約55店舗が営業する紺屋町名店街では、コロナ前は空き店舗は少なかったが、1年間で収益が悪化した全国チェーンの靴店や地下エリアの喫茶店、婦人服店が相次ぎ閉店した。3月末で和食レストランも閉じる。稲葉保幸事務局長は、「リーマン・ショック後と比較すると空き店舗はまだ少ないが、今後については見通せない」と語る。

### 静岡駅前では大型店の撤退も続く

●JR静岡駅前エリアでは、昨年7月に県内最大規模の書店が閉店し、ファッションビルの静岡マ



静岡駅に向かう地下街の空き店舗。収益悪化に悩む商店が増加している=23日午後、静岡市葵区

ルイも3月28日に締まるなど大型店も撤退が続いた。呉服町名店街の中村陽史副理事長は「感染への懸念から、街中に出るのを避けるようになり、物販は厳しい状況だ」と語る。地価公示で-7.6%と県内商業地で最も下落幅が大きかった浜松市中区鍛冶町でも飲食店を中心に空き店舗が目立つ。浜松市内の不動産鑑定士・市川高史さんは「空き店舗の増加は、地価を押し下げる。賃料引き下げの交渉も増え、今後の地価動向は不透明だ」と話す。

# 全国

## 訪日客消え 繁華街や観光地の地価が急落 テレワーク進展で首都近郊の別荘地は上昇

### 大阪・道頓堀は最大28%の下落

■「コロナ禍が収まるのが先か、オーナーの資力が尽きるのが先か我慢比べになっている」。全国の商業地で最大の下げ幅となった大阪・道頓堀近くで、物件仲介などを手がける玉木不動産の玉木智哲社長(42)はこう話す。この数年は管理物件に全く空きがなかったが、現在は約2割に上るといふ。道頓堀を含むミナミ一帯は近年、訪日客で賑わった。とりわけ人気があったドラッグストアは1軒あたり月数千万円という「びっくりするような高い賃料」(不動産鑑定士)で、物件を賃貸していた。周辺には一時、100店前後のドラッグストアが乱立したが、コロナ禍で一変し、今では5分の1に減った。賃料は下がり、物件から得られる収益が落ち、地価は下落した。

◆訪日客減は地方でも深刻な影響を及ぼしている。アジアからの観光客が多い大分県別府市では、市旅館ホテル組合に加盟する施設の今年2月の客室稼働率が約2割に落ち込んだ。

### 軽井沢の別荘地はコロナでバブル

●全国的な地価下落傾向とは逆に、長野県軽井沢町は今、「バブル」のような活況を呈している。住宅地は+10%。13年から上昇傾向にあり、20年も+9.3%だったが、その勢いが加速している。背景にあるのが新型コロナだ。東京から軽井沢の賃貸住宅に移り住み、テレワークで働く編集者の坂口惣一さん(41)は土地の「争奪戦」を経験した。最近になって土地購入を考え、地元の不動産会社を巡るようになったが、目を付けた物件は検討している間に売れたり、

商談中になったりした。移住希望者が急増したためだ。坂口さんは2月、何とか購入契約できたが、「焦ってしまった。本当はもっとじっくり探したかった」と語る。地元の不動産業者は「軽井沢に家を建て、住みながら首都圏の企業で働きたいという人が増えている。傾斜地ですら売れており、問い合わせが殺到してまさにバブル状態」と明かす。長野県によると、20年4月以降に県外から軽井沢へ転入した人は約1,000人。町の担当者は「コロナ禍で移住者がすごく増えている」と話した。同様の現象は本県熱海市でも起きていて、熱海市

の住宅地は+1.3%。マンションが売れて品切れ状態だという。また、テレワークの普及で、首都圏近郊のニュータウン(1970年代に開発された首都圏のベッドタウン)が新たな移住先として再び注目され始めたという

### 今後の見通し

●今後の地価の先行きを巡っては、見方が分かれる。強気の見方としては、「今回の地価

下落は過去に起きたバブル崩壊やリーマンショックほどでない、投資マネーの不動産市場への流入は世界的に続いており、コロナ禍でも優良物件への投資意欲は衰えていない。訪日客需要で過熱気味だったものが一部修正された一時的現象」というもの。一般的な見方としては、「コロナをきっかけに働き方や暮らし方が大きく変わる可能性がある。ホテルや都市の商業施設の需要回復には時間がかかる。いずれにしてもコロナの収束状況に大きく左右される」という。(読売新聞2021.3.24)

### 地価の主な上昇と下落地点



# 出生数87万人過去最少 日本の総人口は42万人減少

●コロナ禍で日本の人口減少が加速している？ 総務省がまとめた2020年の減少数は概算で42万人で、過去最大だった。少子高齢化による自然減を補ってきた外国人の入国が6割も減少している。ただ、コロナ禍で失業する人が増えても、産業全体を見れば人手不足感がなお残っている。(日本経済新聞2021.2.4号、毎日新聞2021.2.23号)

## 21年は日本人の出生数が80万人を割り込む予測

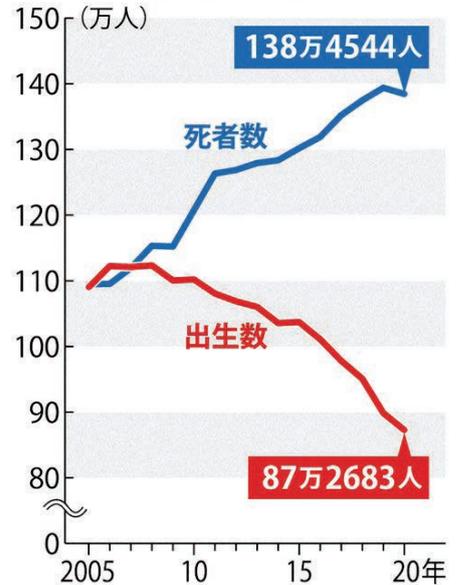
■死亡数から出生数を引いた「自然減」は51.2万人で過去最多だった。婚姻数は53.8万件で、前年比12%減。数値には日本在住の外国人や在外日本人の数が含まれており、日本に住む日本人だけの出生数は前年を大きく下回る83~84万人台となる見通し。さらに20年は妊婦が市町に提出する妊娠届が前年より約5%減少しており、婚姻数の減少と相まって、21年の出生数は80万人台を割り込む可能性がある。少子化問題に詳しい立命館大の筒井淳也教授(家族社会学)は「コロナ禍で深刻なのは、接触機会減少による未婚化や若年層の雇用の不安定化が少子化を招いている」と見ている。政府は待機児童解消や不妊治療の助成拡充、男性の育児休業取得推進などの少子化対策を進めているが、「それも重要ではあるが、少子化の最大の要因は未婚化だ」と指摘。その上で、「若年層が安定して働き続ける見通しが立ち、家族を持てるような社会作り、そのための雇用政策や働き方改革が後回しにされてきた」と政府の少子化対策を批判する。「もはや出生数増加が望めないことを前提に、日本社会がどうやって外国人労働者と共存していくかを真剣に議論すべき段階に来ている」と警鐘を鳴らす。

## コロナ禍での失業増より 長期的な人手不足が不安

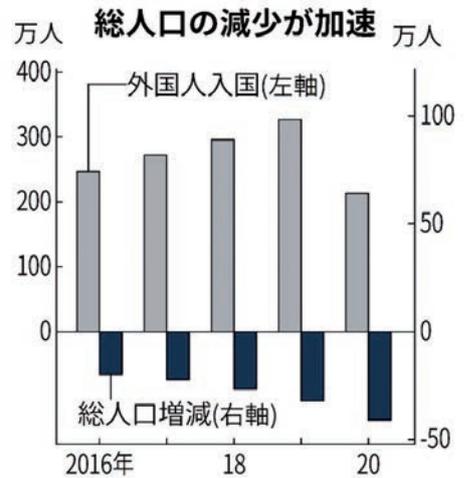
●新型コロナの感染拡大を防ぐ入国制限などにより、外国人入国者(滞在3か月超)は19年の187.5万人から20年は73.5万人に減少。近年の日本の人口は大幅な自然減の一部を外国人入国者が補う構図が続いてきたが、「外国人の入国が滞ったままだと、人手不足はすぐに深刻化する」。利用客の急減した宿泊・飲食業は現在は人が余っているが、産業全体で見れば人手不足が深刻だ。ワクチンの普及で感染が収まれば入国者はまた増えるとみられるが、中国などで賃金が増え、これまでのように日本に来るかは不透明だ。



## 出生数と死者数の推移



※厚生労働省の資料より。2020年の統計が速報値であるため、全ての年の速報値で比較している



(注)総人口は年間増減。20年は概算で8月以降の入国は19年のデータを反映

# 東日本大震災-大津波から10年、県の津波対策は？

■東日本大震災から10年が経った。静岡県は同様の大規模震災に備え、市町と津波対策を進め、防潮堤建設や避難施設の整備などで想定死者を7割減らしたとする。ただ、観光地の景観悪化を懸念する伊豆半島など県東部の地域では、防潮堤の整備を望まない例も多く、避難意識の向上が課題となっている。(日本経済新聞2021.3.11)

## 背景に10年前の津波画像の衝撃が

●浜松市の中心市街地から車で南へ約15分。太平洋に臨む海岸線に出ると高さ13~15m、全長17.5kmの「長城」のような防潮堤が現れる。県と浜松市の大手住宅メーカー「一条工務店」が協力し2020年3月に完成させた遠州灘防潮堤だ。建設は浜松創業の同社が提案し、事業費約300億円を負担した。スズキの鈴木修会長が県や市と仲介し、浜松商工会議所の会員企業や市民からの寄付も充てた全国でも珍しい「官民連携」の防潮堤となる。宅地の浸水面積を約8割低減し、浸水深2m以上となる区域も98%減らす効果を見込み、近い将来起こるとされる南海トラフ地震に備える。

## 南海トラフ大地震の津波被害を想定

●県は2013年に地震・津波対策の長期計画を策定し、南海トラフ巨大地震が起きた場合の想定死者10.5万人を10年間で8割減らす目標を打ち出した。対策の柱となる防潮堤は計290kmの整備を目標とし、整備済の170kmから19年度末までに約1割に相当する約30kmを新たに建設した。ただ、県内に南海トラフ地震の最大クラスの津波に対応した防潮堤ができたのは前述の浜松市のみで、磐田、袋井、掛川、焼津、吉田の5市町は建設中だ。他は県が整備の補助対象とし「発生頻度が高く津波高は低い」1ランク低いレベルの津波を想定したものだ。

◆静岡県は太平洋に面する海岸線が東西に長く、沿岸全てに最大クラスの津波に対応した防潮堤を築くには限界がある。残り約90kmの未整備区域には観光や漁業が盛んな伊豆半島など県東部が多い。伊豆半島50地区のうち防潮堤の整備を望まない地区が半数の25地区にのぼり、方針が決まっていない地区も18地区ある。こうした現状を踏まえ、県は「避難対策」に軸足を置いた対策を進める。



浜松市の遠州灘沿岸の防潮堤は大規模地震に備え全長約20kmに及ぶ

## 伊豆は防潮堤を望まない地区が多数

●県は14年度から市町や民間事業者、住民が参加する協議会を設け、「防潮堤が必要か」など地域の実情に応じた対策を協議している。伊豆市は18年、最大クラスの津波に備え、法律に基づく津波災害特別警戒区域に全国で初めて指定された。「警戒区域」の名称を「海のまち安全創出エリア」に変え、通信機器で避難行動を可視化する夜間の避難訓練などに注力する。防潮堤に依存せず、「津波対策に最も真剣に取り組む観光地」のイメージを打ち出すことで観光客の安心感を高める。

## 津波避難タワーなどの開設が進む

■県は市町と連携し、津波避難ビルを約1,400か所、避難タワーを約120か所に増やした。南海トラフ地震の津波浸水区域内の人口の97%が逃げ込める規模という。「命山」の建設も各地で進む。吉田町では、歩道橋の上を広げて避難タワーとした。川勝平太知事は、「犠牲者8割減の目標に対し、7割減まで改善した」と説明する。少子化などで公費の投入に限りがある中、減災効果をさらに高めるには、インフラのみに依存せず、住民など民間も危機意識を共有する試みが欠かせない。

# 売買のIT重説、本年4月から本格運用へ

■ 賃貸に続き、いよいよ売買取引でもオンラインでの重要事項説明（IT重説）の本格運用が始まる。現在、国土交通省が「売買IT重説の実施マニユア

ル」を作成中だ。大前提となる「IT重説の要件」（下記参照）は、先行の賃貸IT重説の内容が踏襲される。（リアルパートナー2021.3月号）

IT重説の要件			
①	②	③	④
双方向でやりとりできる IT環境において実施	重要事項説明書等の 事前送付	説明の開始前に 相手方の重要事項説明書等の準備と IT環境の確認	宅地建物取引士証を 相手方が視認できたことの 画面上での確認

## 賃貸管理業法6月施行

■ 管理業務を行うにあたり、事務所ごとに、業務管理者を1人以上配置しなければならなくなったが、業務管理者の試験・講習のイメージが発表された。宅地建物取引士が業務管理者の資格を得るには、賃貸管理業法と管理業務の知識を学ぶ10時間程度の「指定講習」を受講し、かつ、管理業務の実務経験2年が必要となる。実務経験については、法施行後に実施される「実務講習」の修了でも可。賃貸不動産経営管理士には「移行講習」の特典がある。（リアルパートナー2021.3月号）

① 移行講習	賃貸不動産経営管理士向け（2020年度までに合格し、2022年6月までに登録した人対象）。賃貸管理業法の知識を学ぶ2時間程度の「移行講習」の修了が必要。移行講習の実施は法施行後1年間のみ（2022年6月まで）。
② 指定講習	宅地建物取引士向け。賃貸管理業法と管理業務の知識を学ぶ10時間程度の「指定講習」の修了と、管理業務の実務経験2年（※）が必要。
③ 登録試験	登録試験（2月時点では未定だが、賃貸不動産経営管理士試験が想定される）の合格と、管理業務の実務経験2年（※）が必要。

## 掛川市の「大東温泉シートピア」譲渡先が決まる

■ 掛川市が民間への譲渡を目指してきた公営温泉施設「大東温泉シートピア」の譲渡先が、リゾート開発のリバティ（静岡市駿河区）に決定した。リバティは、河津町の老舗温泉旅館「天城荘」の再建などの実績がある。市議会の議決が得られれば、4月から宿泊施設やキャンプ場を併設した温泉施設として営業を再開、宿泊施設や屋内プールは改装し高価格帯のホテルとして22年4月開業を目指す。市有の建物は無償で、地元地権者への借地料は当面市が負担、施設改修費を最大2億7千万円市が補助する。同施設は1998年、当時の大東町が公営施設として開設した。年間利用者は当初32万人あったが、現在は半減。温泉設備の修理費が市財政の負担となり、市が民間譲渡による有効活用を探ってきた。（静岡新聞2021.3.3）





### 増築部分の建築確認申請が行われていないことを錯誤理由とした 契約無効の主張が棄却された事例（東京地判：H30.6.18）

#### 事案の概要

平成28年2月19日、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、媒介業者Aを介して、本件土地建物について、下記内容の売買契約（本契約）を締結し、同日、Xは、Yに手付金を支払い、Yは、Xに本件土地建物を引き渡した。

【契約の概要】 売買代金1850万円、手付金30万円、残代金1820万円（平成28年10月31日）。特約：売主は、本契約締結後、買主が本件建物に居住する事を承諾するが、買主は、残代金支払予定日まで、月額4万円を売主の指定口座に前月末までに支払う事とし、当該支払代金は売買代金の一部とする。残代金支払予定日は厳守し、その支払が不可能な場合は手付金及びそれまで支払った金員は売主のものとし、本契約は解除される。その場合、買主は、残代金支払予定日から1週間以内に本件建物から立ち退く。

Xは、Yに対し、平成28年10月31日までに、特約に基づき、同年3月分から10月分までの各月額4万円の合計32万円を支払ったが、残代金支払予定日に残代金を支払わなかった。

そこで、Yは、Xに対し、平成28年11月4日に書面で、本件売買契約に基づく売買代金から手付金30万円及び上記の既払金32万円を控除した残額1788万円を、同書類到達後1週間以内に支払うよう催告し、同書面は同月5日にXに到達した。

その後、Yは、Xに対して、平成28年12月16日、本件建物から退去して本件土地を明け渡すことを求める訴え（前訴）を提起した。

前訴において、Xは、本件建物は経年劣化が進んでいて、近い将来に本件建物全体が倒壊する危険があるとした上で、これらの瑕疵は一般に経年劣化として受忍すべき限度を超えるものであるから、本契約の締結に際し、Xは、Yに対して説明義務を負うところ、Yはこれらの瑕疵を売買契約書に記載せず、説明もしなかったとして、本契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である旨主張した。

裁判所は、平成29年10月26日、本契約に無効を

来すような動機の錯誤がYにあったとはいえないとして、Xの主張をいずれも排斥し、Xに対し、本件建物からの退去と本件土地の明け渡しを命ずる判決を言い渡した。Xは、これに控訴せず、同判決は、同年11月14日に確定した。

Xは、平成29年11月15日、本件建物の増築部分について建築確認が行われていないにもかかわらず、YがこれをXに説明しなかったから、本契約は、Yの詐欺により錯誤に陥って締結されたものであり、無効であると主張し、本訴を提起したが、Yは、前訴判決に基づく強制執行の申し立てにより、平成29年12月20日、本件土地建物の引き渡しを受けた。

#### 判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求をいずれも棄却した。

##### （本契約は錯誤により無効か）

Xは、本契約締結前に本件土地建物を現地で確認した際に、物干し場等が簡易な工作物である事を認識したと認められ、一般に簡易な工作物を建物建築後に設置する際には建築確認を受けない事が少ないのが実情と考えられる事からすれば、本契約において、物干し場等が建築確認を受けていることが本契約の内容となっていたと認める事ができない。

また、本契約の特約として、経年劣化及び性能低下等がある事を承諾する事に合意している事、本件建物の築年数、売買代金等に鑑みると、物干し場等に経年劣化が生じていない事が本契約の内容になっていたと認める事ができない。よって、本契約の無効を来すような動機の錯誤があったという事はできず、本契約が無効であるとはいえない。

##### （Yの説明義務について）

本契約において、物干し場等が建築確認を受けていない事や建物の腐食等の状況を認識していれば、Xが本契約における意思表示をしなかったであろうとは認めがたく、売主であるYには、物干し場等について建築確認が行われていない事等をXに説明すべき義務があるとはいえず、買主Xの主張は、その前提において失当であり、採用することができない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



### 築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅の貸主からの解約告知に 正当事由は認められないとされた事例（東京地判：R01.12.12）

#### 事案の概要

亡Aは、所有していた木造平屋建て戸建住宅（本件建物）について、昭和37年7月16日亡Bとの間で、使用目的を居住用、賃貸期間を2年間、賃料を23千円と定めて本件賃貸借契約を締結し、貸し渡した。

本件賃貸借契約は、法定更新により継続され、この間賃料は、平成15年2月分から92千円に増額された。また相続により賃貸人の地位は、亡Aの長男妻X（原告）に、賃借人の地位は、亡Bの妻Y1及び長女Y2（被告ら）に承継されている。

Xは、平成29年7月6日にYらに到達した内容証明郵便をもって、本件賃貸借契約を平成30年1月6日限り、解約する旨の本件解約告知をした。

Xは、Yらがこれに応じないことから、本件建物の明渡しと、平成30年1月7日から明渡し済まで賃料相当額の支払いを求め、本件を提訴した。なお、Xは口頭弁論期日において、立退料として840万円又はこれと各段相異なる範囲において裁判所が認定する相当額の金員を提供する旨を述べた。

（Xの主張）(1)本件建物は、築後57年を経過した木造平家建て建物であり、耐用年数を優に超過して老朽化が著しく、評価額は29万余円である。また、旧耐震基準の建物であるため、大地震の際には倒壊の危険性もあり、これを地震に耐え得る強度にするには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから、建替えの必要性がある。(2)Yらが8～10万円の家賃で居住し得る物件は、周辺にも複数あるし、Xには代替物件を提示する用意もある。また、Yらは、Y1の疾病を挙げるが、Y1は、喫煙や従前と同じ様子で出歩くなど、転居困難というまでの重篤な疾病にあるとはいえず、転居が取り返しのつかない事態に至るとの主張は、過剰評価と言わざるを得ない。また、本件建物から通院先へのアクセスが特段良いわけでもない。

（Yらの主張）(1)本件建物は、経年による陳腐化は否定できないものの、東日本大震災の際にも、取り立てて大きな被害はなかったし、一級建築士の意

見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況がなく、比較的平易且つ安価の補強が可能である。(2)Y1は、昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け呼吸器に問題があり、健康面で様々な大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

#### 判決の要旨

裁判所は、貸主Xの請求を全て棄却した。

#### （正当事由の有無の検討）

我が国の木造建物には旧耐震基準の建物が多数あると考えられ、その全てが現在直ちに建て替える必要があるといえるものではない。そして、一級建築士の意見書によれば、本件建物は、新築当時、建築確認及び完了検査を受けた建物で、全体的に壁量が多いことから平成12年改正後の壁量に関する基準に準じている可能性が高く、仮に適合しない場合にも、同基準に示された補強は比較的平易に行い得、東日本大震災を含む地震等による損傷の跡は殆ど見当たらないとされ、これらのことから、現況のまま、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見は、専門家によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

Y1の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、医師から風邪でも生命に関わる事態になるとの注意喚起がされる状況にある。そして、Y1が、既に平均寿命に相応する高齢にあることをも考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかと懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠があるといえることができ、Y1には、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるといえるべきである。

一方、Xの建替計画は、X自身が直接使用するというものでもなく、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



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)



ここも注目!

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

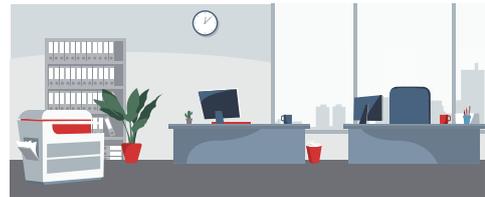


事業用

新事業用賃貸総合補償保険

## 新ハトマークテナント補償

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



すべてのプランが  
**24時間ホームサポートサービス**つき

※このサービスは提携会社より提供します。



カギあけサービス



水まわりサービス 給排水管・トイレOK



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

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

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済



FAXの場合はFAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。

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

**FAX 03(3262)8600**

**TEL 03(3234)1151**

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

[個人情報の取扱いについて]

本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

〈ろうきん〉なら共働きのお客さまにも安心してご利用いただけます。是非ご紹介ください!!

MY-A-21-LF-002682

2021

# 夫婦連生団信付住宅ローン **ささえ愛**

世界で  
いちばんの  
味方でいよう



＊ わずかなご負担で、住宅ローン返済に係るリスクをカバー ＊

住宅ローン  
ご融資金利 + 年 **0.1%** で、  
万一のときに  
ローン残高が **0円**

＊ ＊

ご家族に  
ローンの  
返済負担は  
残りません!

ご夫婦のどちらかに  
万一のことがあった  
場合、住宅の持分や  
借入額等にかかわら  
ず、残りの住宅ローン  
がなくなります。

「夫婦連生団信<sup>※1</sup>」には、連帯債務者である  
ご夫婦<sup>※2</sup>2人でご加入いただけます。

〈ろうきん〉なら  
共働き夫婦でも安心です!

＊ ＊

例えば...

▼ 借入額 3,000万円 ▼

▼ 借入額 3,000万円 ▼

「夫婦連生団信」の場合



ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合

**残債0円**

通常の団信(付保割合設定)の場合



ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合

債務が残る ▶ 単独返済開始

どちらを選びますか?

※1 夫婦連生団信付住宅ローン「ささえ愛」をご利用できるご夫婦とは、戸籍上のご夫婦のほか、婚姻関係にある方または内縁関係にある方をいいます。

※2 夫婦連生団信付住宅ローン「ささえ愛」の金利は、〈ろうきん〉営業店にご確認ください。

制度内容など詳細については「団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」をご一読ください。

2021年5月1日現在



ビボパ 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!



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/

# 「相続放棄」 手続や注意点 借金を引き継がぬために

■相続というと、遺産をどう分け合うかに関心が集まりがちだが、故人に借金があった場合は「相続放棄」を考えねばならない。(読売新聞2021. 3. 11)

●女性は、夫を亡くして3年が経った昨年、督促状を受け取った。銀行の住宅ローン債権を買い取った保証会社からで、約1,200万円の支払いを求める内容だった。夫名義で購入後、返済できなくなり、10年前の競売後も残った住宅ローンの残債約2,400万円の法定相続分であった。

## 「相続放棄」が認められなかった!!

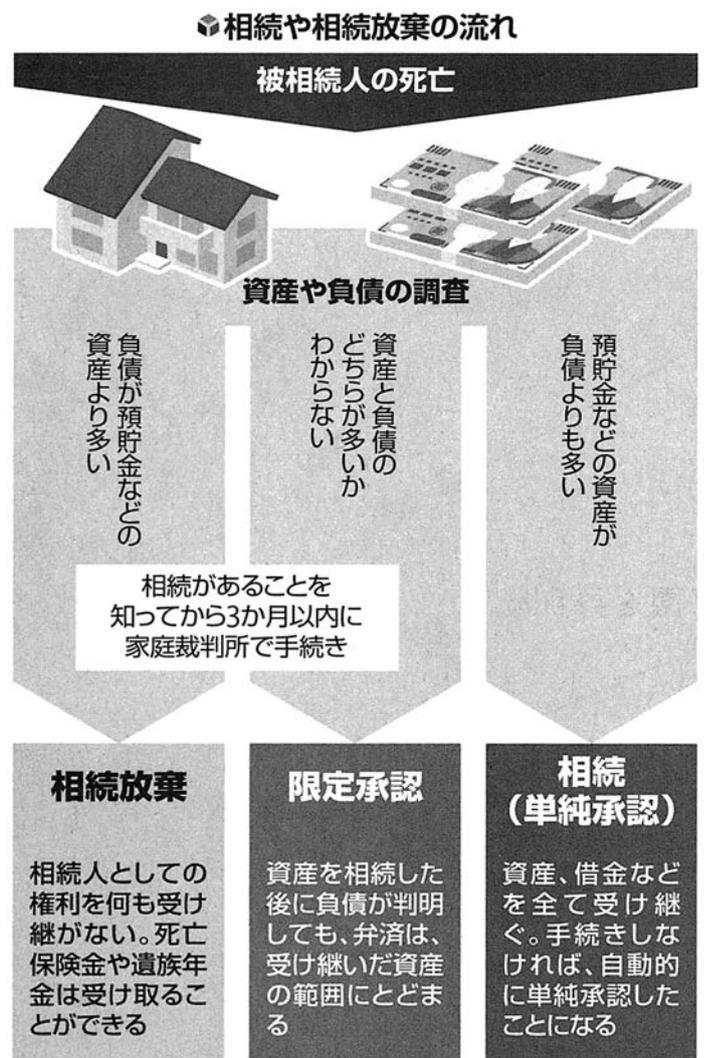
◆女性が駆け込んだのは、相続放棄などを専門に取り扱う司法書士・椎葉基史事務所。司法書士は直ぐに家庭裁判所で相続放棄の手続きを試みたが、申請は認められなかった。「女性が夫の残した預金約300万円を相続していたためでした」。相続では、資産を一度受け取ってしまうと、後からわかった借金も全て背負うことになるからだ。なお、相続を放棄しても、死亡保険金や遺族年金は受け取れる。これらは民法上の相続財産ではないためだ。司法統計によると、相続放棄の件数は2019年で約22.5万件と、10年前の1.4倍に増えた。

## 「相続放棄」できてもトラブルに

●女性の息子と娘にもそれぞれ、法定相続分約600万円を負担するよう保証会社から督促状が届いたが、息子と娘のほうは相続放棄が認められた。遺産を受け取っていなかったことが大きい。ところがこの件はこれで終わらない。息子と娘が相続放棄したことで、今度は、故人の弟ら6人に借金が相続されてしまい、親族間のトラブルに発展した。相続には順位があり、上位の者が放棄すると下位の者に引き継がれるからだ。

## 心配な場合は「限定承認」を選択

■相続放棄は、3か月以内に申請する必要がある。手続きしないと、資産も負債も相続することを選んだとみなされる(右上資料)。葬儀や法要などもある中、3か月で借金の有無を調べるのは大変だが、消費者金融系の日本信用情報機構、銀行系の全国銀行個人信用センターなどに故人の借り入れ



状況などを問い合わせる選択肢もある。

●預金や不動産などの資産はあるものの、隠れた借金があるかもしれず心配な場合は「限定承認」を選択できる。限定承認を行うと、多額の負債が後に発覚しても、相続した資産以上に支払う必要がない。例えば、預金1,000万円と借金100万円がある人の相続人だとする。1年後、新たに1,500万円の借金が見つかったも、相続人の支払いは900万円で済む。ただ、限定承認の手続きは相続放棄に比べても煩雑で、手続きに4~5か月かかることがある。親や親族の死を知ってから3か月以内に、相続人全員で家庭裁判所に申請する。

# 《30年以内震度6弱以上の確率》太平洋側で高く

今後30年以内に震度6弱以上の地震が起こる確率

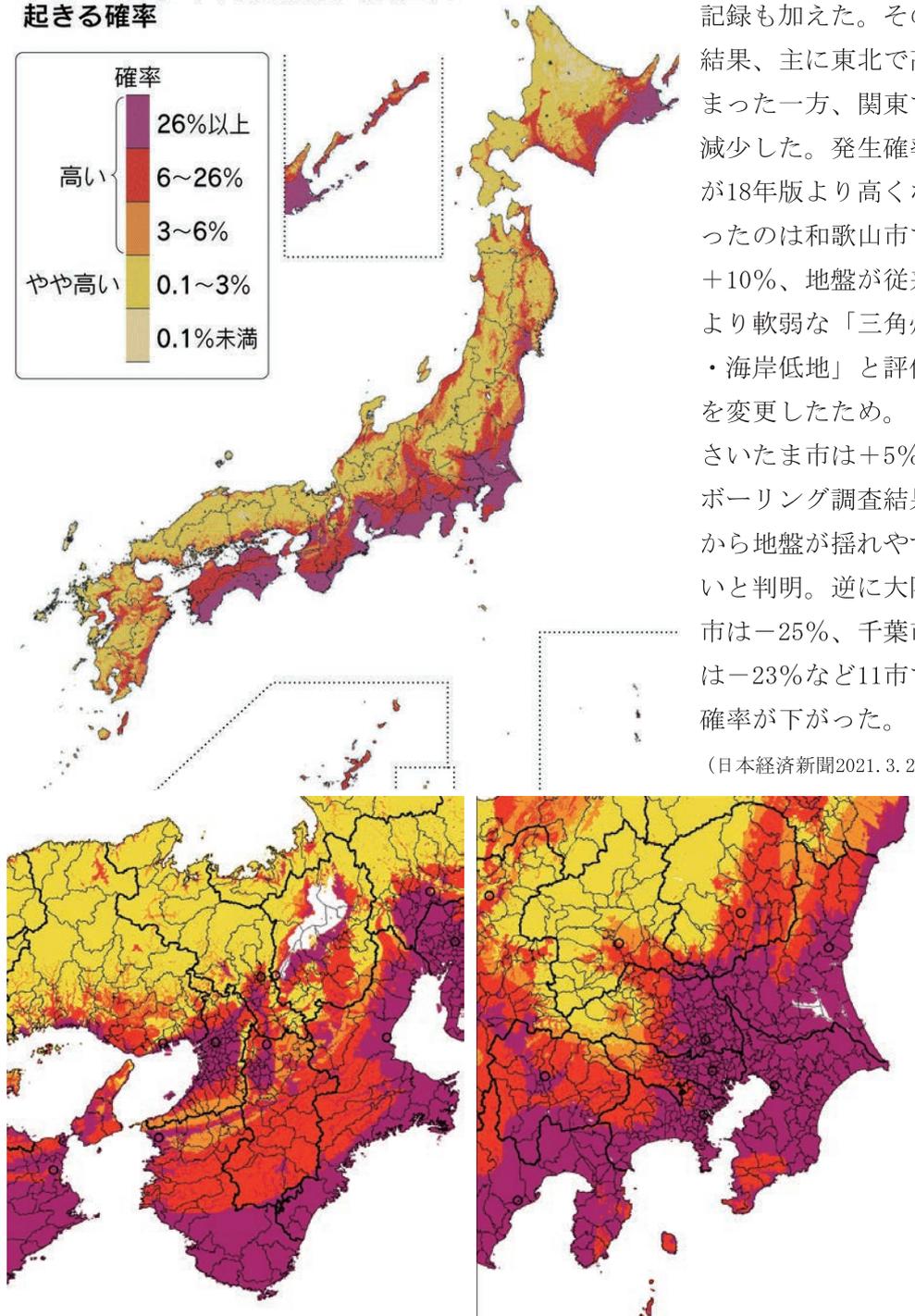
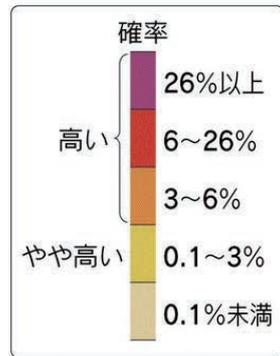
地点	確率	増減
水戸市	81	—
徳島市	75	2
高知市	75	—
静岡市	70	—
和歌山市	68	10
津市	64	—
高松市	64	1
千葉市	62	▲23
奈良市	62	1
さいたま市	60	5
大分市	55	1
東京	47	▲1
名古屋市	46	—
神戸市	46	2
松山市	46	1
岡山市	44	2
宮崎市	43	▲1
横浜市	38	▲13
甲府市	36	▲14
大阪市	30	▲25
岐阜市	28	—
広島市	24	1
那覇市	21	1
鹿児島市	18	—
新潟市	15	2
福井市	15	2
京都市	15	2
宇都宮市	13	▲1
大津市	13	2
熊本市	11	3.3
秋田市	10	1.9
福島市	9.3	2.2
鳥取市	9.3	2.9
佐賀市	9.2	1
仙台市	7.6	1.5
金沢市	6.6	▲0.1
前橋市	6.4	▲0.8
盛岡市	6.3	1.7
山口市	6.3	0.4
福岡市	6.2	▲2
長野市	6.1	0.4
富山市	5.2	—
青森市	5	▲0.7
松江市	4.9	1.2
山形市	4.2	0.4
長崎市	3	0.4
札幌市	2.2	0.6

(注) 確率順。確率の単位は%、増減は18年版からの差で単位はポイント、▲はマイナス、—は変化なし。東京都は都庁、各市は市役所所在地での確率

(出所) 地震調査委員会の資料を基に作成

■政府の地震調査委員会は3月26日、全国各地で今後30年以内に震度6弱以上の巨大地震に襲われる確率などを示した「全国地震動予測地図」の2020年度版を公表した。県庁所在地で最も高かったのが水戸市(81%)で、徳島市と高知市75%、静岡市70%の順(左一覧表)。確率は、過去に発生した地震の記録や地形が持つ揺れやすさを数値で評価して算出する。20年度版では、関東地方の地盤の詳しい調査結果を計算に反映させた他、各地方の細かい地形の情報や東

## 今後30年間に大地震(震度6弱以上)が起きる確率



日本大震災の余震の記録も加えた。その結果、主に東北で高まった一方、関東で減少した。発生確率が18年版より高くなったのは和歌山市で+10%、地盤が従来より軟弱な「三角州・海岸低地」と評価を変更したため。さいたま市は+5%、ボーリング調査結果から地盤が揺れやすいと判明。逆に大阪市は-25%、千葉市は-23%など11市で確率が下がった。

(日本経済新聞2021. 3. 27)



あなたの回答で、日本の未来が見える。

# アサヒサー! 経済センサス

令和3年  
6月1日

経済センサス  
活動調査

日本経済の今がわかる「経済センサス-活動調査」がはじまります。  
全国すべての事業所・企業が対象です。

安全で便利なインターネット回答がおすすめです。ご回答よろしくお願いたします。

※この調査は統計法に基づく基幹統計調査で、調査に回答する義務があります。いたいた内容は統計作成の目的以外(税の資料など)には、絶対に使用しません。



調査票のお届け方法は  
事業所の形態により  
異なります。

- 1 単独事業所(純粋持株会社及び資本金1億円以上等を除く)、  
新設された事業所など
- 2 支所などがある企業、  
単独事業所(純粋持株会社及び資本金1億円以上等)など

調査員が訪問して調査票を  
お渡しします。

国が本社などに  
まとめて郵送します。



<https://www.e-census2021.go.jp/>

経済センサス2021

検索

総務省・経済産業省・都道府県・市区町村からのお知らせです。

## 給与のデジタル払い足踏み、今春解禁に暗雲 連合が反対

給与のデジタル払いの解禁時期が遅れそうだ。政府は3月中旬に制度の内容を固めて今春に解禁する方針だったが、厚生労働省の審議会で連合が反対し月内の決着が難しい状況になった。連合は給与の振込先になる資金移動業者の安全性に不安があると主張する。規制を厳しくしすぎれば利用できるサービスが限られる恐れもある。(日本経済新聞より)

デジタル払いでは現金や銀行振り込みではなく、キャッシュレスサービスに給料を入金する。「PayPay(ペイペイ)」や「楽天ペイ」といったアプリに直接、送金する。ATM に向いて現金を引き出したり、銀行口座のお金をデジタルマネーに変えたりする手間が省ける。

給与の支払いを所管する厚労省は1月下旬、労使の代表が集まる労働政策審議会で制度の骨格を示した。連合は「賃金の支払い方法は安全で確実な方法でなければならない」と反対してきた。

3月16日に開いた審議会では、経団連の代表が「労働者保護は大前提としつつ、多様なニーズに応え利便性を高める観点から議論することが重要だ」と強調したのに対し、連合の代表は「安全性をみるには実態をみないといけない」と述べるなど慎重な姿勢を崩さなかった。

具体的な論点は、キャッシュレス決済を手掛ける資金移動業者にどのように規制をかけるかだ。

連合は現行の資金移動業者への規制が銀行と比べて緩い点を指摘する。銀行に適用される預金者保護法のような規定がないほか、專業義務も課されていないため「資金移動以外の業務が危なくなった場合、資金移動業に大きな影響が及ぶ可能性がある」とする。

もっとも銀行と資金移動業者は主眼とする金融サービスや事業リスクが違うため、異なる金融規制を適用している。少額の送金サービスを担う資金移動業者への金融規制を、銀行と同じ内容にするのは現実的ではない。

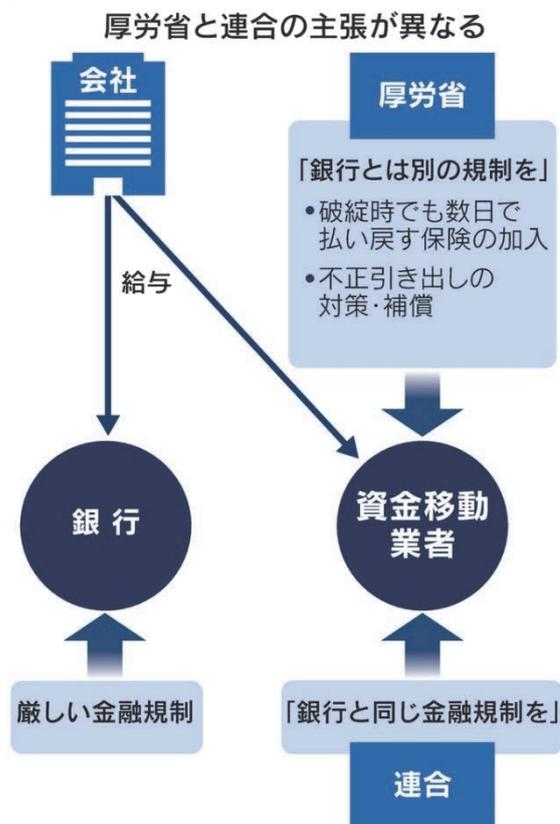
厚労省は銀行に課している金融規制ではなく、労働法制によるルール作りを検討している。デジタル払いを認める資金移動業者に限って厳しいルールを設ければ、給与面では銀行に近い安全性が担保できるとみる。具体的には保険会社との契約を義務付け、仮に破綻しても数日以内に給与が支払われるようにする。

デジタル払いを希望者に限定することや、多額の給与の送金は認めず銀行口座と併用するといったルールも導入する。デジタル払いは数万円までなど上限額を設ける

案もある。毎月繰り越される預金は銀行に預け、買い物などですぐに利用する少額の生活資金はデジタルで支払うような使い分けを想定する。

消費者の間では給与のデジタル払いに一定の需要がありそうだ。公正取引委員会が QR コード決済を利用している人を対象に実施した調査では、デジタルマネーの給与払いが可能になった場合、4割の人が利用を検討すると回答した。デジタルに慣れた若い人ほど抵抗感がないとみられる。

デジタル払いに反対する連合のなかにも「安全性を確保する規制を作ったうえでデジタル払いを認めるのは労働者のためになる」(産別労組幹部)といった前向きな声もある。ただ厚労省もまだ制度の詳細設計を提示できておらず、とりまとめは春以後に先送りになる可能性がある。



## お知らせ

### ●売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験の開始と、売買取引のIT重説の運用開始

#### 1. 重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験について

賃貸取引	2020年9月1日～	社会実験実施中
売買取引	2021年3月10日～	社会実験実施 ※今回の追加実験

※社会実験の内容は限定的なものです。国交省のHP（賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験）で内容をご確認の上、社会実験に参加するかご判断ください。

#### 2. 上記社会実験を行う場合は登録申請が必要

##### (1) 募集受付期間及び社会実験開始期間

2021年3月10日～当面の間

##### (2) 登録申請の方法

社会実験を行なおうとする事業者は、参加登録の申請をする必要があります。

以下のURLから登録申請をしてください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000147.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000147.html)

社会実験の概要及びガイドライン等はこちら

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html)

申請にあたっては、「社会実験を実施するにあたっての事業者の責務などを示す社会実験の概要及びガイドライン」等をご一読ください。

国交省にて必要な審査を実施した後、登録されたMail addressに結果が通知されます。

問合せ先：国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 石原氏、長友氏、矢澤氏

Tel03-5253-8111（内線25125、25155、25131） Fax03-5253-1557

#### 3. 売買取引のIT重説の運用開始

賃貸取引	2017年10月1日～	運用開始
売買取引	2021年3月30日～	運用開始 ※宅建業法の解釈・運用の考え方の一部改正

※IT重説の手法は、先に運用を開始している賃貸取引と同様。

### ●宅建協会への提出用書類の一部押印欄削除について

令和3年4月1日より、行政等提出用書類への一部押印手続き廃止に伴い、静岡県宅建協会への提出書類の一部も押印欄を削除致しました。新規入会書式、変更届等が変更となっておりますので、当協会ホームページ内の「各種ダウンロードページ」をご確認ください。

## 2021年2月 宅建ローン等の実績 (2/1～2/28)

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	34	46	59	—	139件
		金額	43億4,560万円（新築戸建114、中古戸建18、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	件数	0	3	0	—	3件
		金額	7,323万円（土地購入新築1、新築戸建2）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	2	0	0	1	3件
		金額	4,590万円（中古戸建3）				

## 2021年1月23日～2月28日の新入会者・退会者 第7回理事会(2021年3月31日)で承認

### ●新入会者

商号又は名称	代表者	専任取引士	〒	事務所住所	TEL	会員区分	免許番号	支部
(株)アイム	依田 雄一	岩崎衣久江	410-0046	沼津市米山町1-5	055-925-5358	正会員	国土交通大臣 (1)9853	東 部
(株)ゴールデンエステート	渡邊 仁	山入 秀俊	417-0061	富士市伝法3087-2 Grow Richビル1階	0545-67-8088	正会員	静岡県知事 (1)14410	東 部
(株)松栄	高松 直人	土屋 浩一	418-0071	富士宮市東阿幸地845-2	0545-25-6000	正会員	静岡県知事 (1)14402	東 部
(株)ゼロ企画 富士支店	根上 巧	小野 隆司	417-0862	富士市石坂452-5	0545-88-1443	準会員	静岡県知事 (4)12448	東 部
(株)コハラビル	小原 栄哲	田代 一裕	420-0839	静岡市葵区鷹匠3-14-16	054-247-1967	正会員	静岡県知事 (1)14390	中 部
(株)大恵	法月 邦安	鈴木 孝好	425-0052	焼津市田尻1786-1	054-624-2906	正会員	静岡県知事 (1)14385	中 部
(株)みつばち不動産	大畑新之介	大畑新之介	426-0037	藤枝市青木1-21-1	054-645-6328	正会員	静岡県知事 (1)14407	中 部
(株)ゆめのき住まい	五十嵐美紀	五十嵐美紀	425-0086	焼津市小土314-10	054-687-8289	正会員	静岡県知事 (1)14398	中 部
アルハウス(株)	加藤 拓也	山本 敏之	435-0028	浜松市南区飯田町507	053-467-5000	正会員	静岡県知事 (1)14408	西 部
MHプランニング(株)	三輪 徳博	松島 義和	434-0014	浜松市浜北区本沢合1013	053-545-3581	正会員	静岡県知事 (1)14400	西 部
スカイポートベース(株)	齋藤 勝巳	齋藤 美乃	433-8117	浜松市中区高丘東1-2-39	053-414-5557	正会員	静岡県知事 (1)14404	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)友栄	中 部	(株)アーバン地所	西 部	(有)榎本不動産	西 部	遠州鉄道(株)遠鉄の不動産 浜松東店
	時田不動産商店		(株)スズキビジネス 静岡営業所		桂住宅(株)		しん不動産

## 2021年3月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事業等	内 容 等
3月4日	本部・支部	第4回 会務運営協議会 (Web会議)	(来館相談4件) (受講者69名)
8日	本 部	月例法律相談	
9日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
11日	本部・支部	第7回 理事会 (Web会議) ①県とのサテライトオフィス誘致に関する協定締結 ②役員旅費のネット決済導入 ③令和3年度 収支予算 ④入会審査基準の一部改正 他	(来館相談4件) (証交付68名)
17日	本 部	相談員研修会 (Web会議)	
18日	沼 津	取引士法定講習 (自宅学習)	
19日	本 部	会計帳票検査	
22日	静 岡	静岡市との「地方創生の推進」に向けた連携協定	
23日	本 部	月例法律相談	
25日	静 岡	取引士法定講習 (自宅学習)	
〃	東京他	取引士試験事務総括会議 (Web会議)	
〃	名古屋	東海不動産公正取引協議会 理事会	
26日	本 部	サポートセンター 取締役会	
29日	本 部	IT活用特別委員会	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談17件、電話相談299件)

# 2021（令和3）年度

## 宅建協会・保証協会「定時総会」開催のお知らせ

### 【日 時】

2021年5月28日（金）13:30～ 宅建協会・保証協会 定時総会

### 【場 所】

宅建協会本部（静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館 2F会議室）

### 【出席対象】

全会員（正・準・賛助会員）

### 【議決権者】

正会員（主たる事務所の代表者）

### 【議 事】

1. 2020年度 事業報告に関する件
2. 2020年度 決算書類承認に関する件

※議案の詳細は、事前に送付する議案書でご確認下さい。

### 【連絡事項】

#### 1. できる限り、定時総会への出席をお控え下さい（お願い）

新型コロナウイルス感染防止の観点から、**総会には出席せず、欠席委任状でご対応いただきますよう、お願い申し上げます。**

#### 2. 総会出欠席ハガキ・委任状の返送について（お願い）

定時総会の「案内通知」「議案書」「出欠席ハガキ・委任状」は、5月10日頃、宅配メールで発送します。届きましたら、同封の『出欠席ハガキ・委任状』をご記入の上、ご返送下さい。

#### 3. 委任状欄の委任者（貴会員が委任する方）について

当協会に委任者を一任いただける方は、委任状欄は空欄のままで結構です。

以上