

(毎月発行)

2021年(令和3年)6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



▲ 浜名湖「花フェスタ」のハナショウブ(浜松市)…花フェスタは6/13まで

「スマイミー静岡」情報 …2

不動産広告と**キャッチコピー**の重要性

Topics …4

住宅価格2極化、都心は上昇・郊外は下落のK字型
改正民法「**配偶者居住権**」の活用方法について 他

取引紛争の事例と解決 …10

宅建業者に対する**監督処分(行政処分)**に該当した事案について

UGRより …12

土地も**検査**が必要な時代です！

提携金融機関より …14

浜松いわた信用金庫・静岡県労働金庫

Topics …16

賃貸仲介の不動産店で**クラスター発生**
三島広小路が「**本当に住みやすい街**」第1位に 他

賃貸不動産経営管理士「講習」「試験」…20

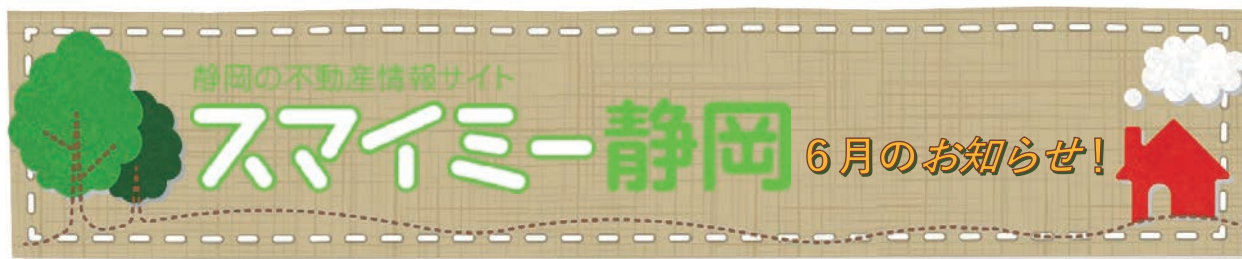
講習を受けると本試験で**5問免除**されます！

地元静岡で受験できます！ …21

不動産**コンサルティング**技能試験の実施概要

Vol.466





不動産広告とキャッチコピーの重要性

「優れたキャッチコピー」は、優れた画像同様に消費者の購買心を掻き立てます。キャッチコピーはより具体性を持たせたり、広告ターゲットを絞ったりすることで、反響が得られやすくなります。

※スマイミー静岡でのキャッチコピーは最大50文字です。



キャッチコピーを具体的にした例

一般的なキャッチコピー	少し改良したキャッチコピー
陽当たり良好	目の前に〇〇公園があり、陽当たりや、風通しが心地良い場所です。
閑静な住宅街	交通量が多い国道や県道から離れていて、夜は静かな環境になります。
〇年、トイレとお風呂場をリフォーム済み	〇年、〇〇会社でお風呂場とトイレをモダンリフォーム。一度、現地をご覧ください。
東南角部屋	午前も午後も陽当たりが良く、洗濯物が乾きやすい。それが東南角部屋。

広告のターゲットを絞った例

広告のターゲット	例
全体向け	「〇年〇月、トイレ、バス、キッチンの水回りをシックにリフォーム」「家賃はクレジット決済可能。お得にポイントを」「制振工法採用で地震に安心の建物です」
单身向け	「内観おしゃれな打ち放し」「隠れ家みたいな私の部屋」「ジムまで〇m。成約いただいた方にプロテイン一袋プレゼント」「オートロックと、防犯カメラで、女性でも安心」「駅まで徒歩で3分」「土間付き物件、お気に入りの自転車を部屋に格納可能」
学生向け	「〇〇大学まで〇m。徒歩通学可能」「夜中の空腹も安心。コンビニまで〇m」「インターネット無料物件、wi-fi 付き、直ぐに利用可」「防音仕様です。夜も友達を呼べます」「広めのロフトがあるので、活用幅がグッと広がります」
ファミリー向け (小さい子あり)	「駐車場が大きい大型スーパーまで〇m」「アイランドキッチンで子供と一緒に料理をしてみてください」「日当たり良く、日向ぼっこに最適な立地です」



	「キッチンにパントリー付き、大事なお菓子が隠せます」「〇〇公園まで10m。子供のいる家族が多い地域です」「小さなお子さんがある働き盛りのあなたへ」
高齢の方向け	「病院まで徒歩〇分」「部屋内に段差なし。補助手すりあります。バリアフリー物件で安心安全を」「高齢の方、歓迎です」
ペット飼育者向け	「猫を飼おう。だってキャットウォークがついているんです」「犬も喜ぶ共用の足洗い場つき」
事業用	「良さげな雰囲気の賃貸オフィスあります」「近隣にオフィスが多くあり、ランチの集客が見込めます」
特殊	「DIY 賃貸。リーズナブルに自分の好みにリフォームしてみてください」「ルームシェア可能です」

使っては駄目（使用注意）なキャッチコピー

※不動産広告では、キャッチコピーの内容が事実であることや、特定用語を使用する場合は、合理的な根拠を示す資料を現に有していることや、具体的な根拠の併記が必要とされます。



駄目な例	理由
「リフォーム済み」	リフォーム時期と、リフォーム箇所を表示する必要があります。
「賃料を1万円値下げしました」	賃貸物件では、二重価格表示をすることが出来ません。
「〇〇駅まで1分30秒」	1分未満は切り上げにする必要があります。
「床面積〇〇㎡（ロフト〇㎡込）」	ロフト部分（バルコニー部分やメーターボックス部分）の面積を、床面積に込にはいけません。
「日本一の物件です」「抜群の立地です」「最高級の眺望です」「完璧な防音性能」「絶対安全な立地」	最上級を意味する言葉や、完全を意味する言葉、競争事業者よりも優位に立つことを意味する言葉は、表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合で、具体的な根拠を併記しなければ使用禁止となっています。
「掘り出し物」「格安物件」「特化」	割安という印象を与える言葉は、表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有しており、かつ根拠となる事実を表示しなければ、使用禁止となっています
「厳選された物件」「特選物件」	選ばれた物件であることを意味する言葉は、表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有しており、かつ根拠を示す必要があります
「完売」「早いもの勝ち」	誘引や、煽るような表現は NG です。

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



住宅価格 2 極化、都心は上昇・郊外は下落の K 字型

■住宅価格の2極化が進む。都心では高所得層の購買意欲で値上がりが続く一方、近郊では減速が顕著だ。中低所得者層が購入を控え、持ち家を売却する動きもある。経済回復の進み方が上下に開く「K字型」の兆候が現れている。(日本経済新聞2021.4.25)

投資マネーで一等地のマンション高騰

●東京や大阪など大都市中心部で住宅が値上がりする背景には、高所得者層やファンドが投資目的の購入を増やしていることもある。特に一等地のマンションには国内外から投資マネーが流れ込む。今年1月、東京広尾で売り出されたマンション38戸は1か月で売り切れた。ワンルーム中心で価格は1戸5200万～8680万円。購入者の年収は1000万円以上が9割を占め、全て賃貸収入や節税を目当てにした投資だ。コロナ禍でオフィスビルや商業施設の下落が大きかったが賃貸住宅向けの投資額は約5割増えている。住宅資産の安定性が改めて認識された形だ。投資額全体に占める海外投資家の比率は34%。コロナ禍を受けた世界的な金融緩和により、溢れた資金の一部が住宅に向かっている。

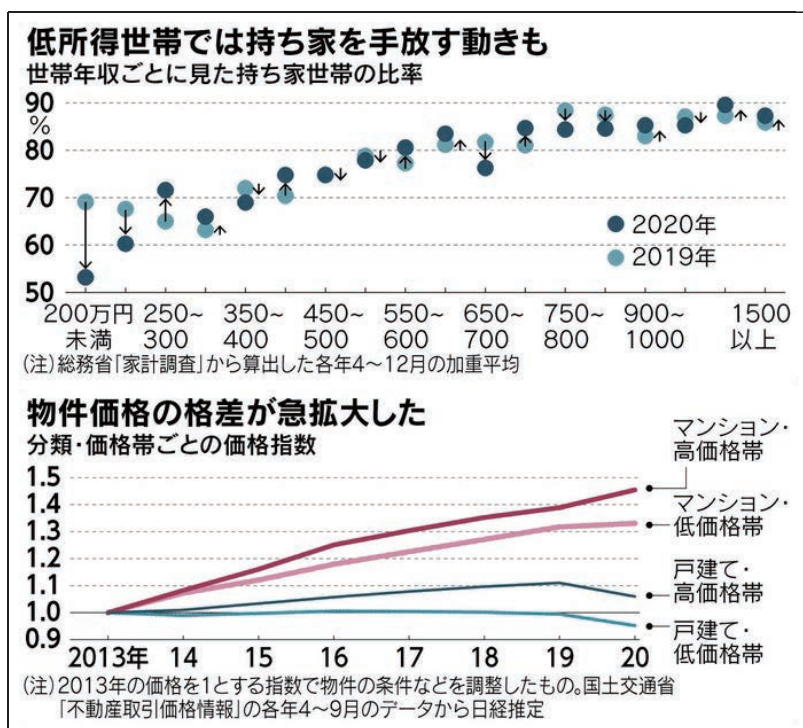
ローンが払えず 任意売却

●都内の飲食店に勤めていた40代男性は、勤め先の都合で、昨春から2か月ほど出勤できない日が続き、給与が半減した後に退職した。月10万円超の住宅ローンが払えず家を売った。再就職はまだ決まらず、買い戻しの見通しは立たない。

◆住宅の任意売却を仲介するナレッジパートナー(東京渋谷)の相談件数は、コロナ前より3～5割増加した。昨年は飲食業やサービス業で働く人の相談が一気に増えたという。

◆総務省の家計調査で持ち家率を計算すると、特に低所得者層の低下が顕著だ。年収200～250万円世帯は60.3%と19年から7%、200万円未満は53.2%と16%も落ち込んだ(右上表)。中所得者層では新規購入をためらう人が多い。台東区や墨田

区は都心に近くコロナ前は住宅価格が年7～8%上昇していたが、直近は2%下落。「在宅勤務の定着で、遠くても割安な家買い替える人が増えた」ため調布市や多摩市など郊外で上昇している地域もある。住宅価格の変化の背景にあるのは所得格差の拡大だ。大企業に勤める高所得者層はコロナ禍でも賃金が安定しているが、低所得者層の人ほど失業や収入減に追い込まれ、厳しい環境が続く。



都心部で値上がりし、近郊は売り物件が増えて値下がりする。こうした「K字型」に動く住宅価格は、所得格差の広がり的一端を映す(上グラフ)。

◆住宅価格の二極化について早稲田大学の橋本健二教授は「地域間の格差拡大にもつながる」と懸念する。都心部に高所得者層が集まり、中低所得者層が都心部から離れる動きが加速すれば「地域間の税収差が開き、行政サービスや教育水準に差が出る」ためだ。コロナ後をにらんだ政策には、格差の固定を回避する視点が欠かせない。

所有者不明土地を解消するための関連法が成立

■所有者不明の土地を解消するための関連法（改正民法、改正不動産登記法、相続土地国庫帰属法）が4月21日の参院本会議で成立した。一部を除き2023年度にも施行される見通しだ。所有者不明の土地は、相続時に登記が変更されないなどの理由で増えている。法務省や国土交通省の調査によると、全国の土地の約2割に上り、土地が管理されないまま放置されていることが多い。（読売新聞、日本経済新聞2021.4.22）

●**改正不動産登記法**は、これまで任意だった相続登記申請について、相続人が土地の取得を知った日から3年以内に申請することを義務づける。申請しなければ、10万円以下の過料を科す。住所変更についても2年以内の申請を義務化し、怠れば5万円以下の過料となる。

・相続人の誰か1人の申し出で簡単に手続きできる仕組みも設ける。これまで相続登記は、相続人全員の戸籍などを集める必要があり、面倒な手続きを避けて登記しない例があった。

・所有者不明土地の多くは、時間が経つにつれて元の所有者にたどり着くのが難しくなる。土地を活用したくても、所有者を探して現地を調査しなければならないなど手間がかかった。法務省は改正後は、住民基本台帳ネットワークを使って登記された名義人が死亡したり、住所を変更したりした場合の情報を取得する。

◆**改正民法**は、裁判所が、所有者を特定できない土地の管理人を選び、所有者に代わって管理や売却を行う制度を新設する。共有者が分か

らない共有地も利用しやすくする。裁判所が決めれば、所在不明の共有者を除外して共有地に宅地の造成などが可能だ。所在不明の共有者の持ち分については、相当の金銭を供託して取得・売却できるようにする。

◆**土地の所有権を放棄できる制度も盛り込んだ。**
相続土地国庫帰属法で、相続した土地の所有権を放棄し、国に引き取ってもらう手続きを定めた。各地の法務局の審査を経て、10年分の管理費相当

額を払えば国に納付できる。相続放棄でも土地を第三者に委ねることが可能だが、不要な不動産だけを選ぶことはできない。納付された土地は国が公共の用途に利用できるよう一般競争入札などを通じて売却する。売却できなければ国が管理する。

◆相続した土地を国庫に納付する制度には、地方で戸建てやマンションの建設が進む期待がある。青山財産ネットワークの担当者は、「所有者不明土地の集約が進み、有効利用や地方創生事業が可能

になる。官民の連携が増えて地方活性化や公共事業を実現できれば、社会課題の解決が期待できる」と語る。一方で都心部での再開発を期待する声は少ない。大手不動産会社の幹部は「都心の一等地の所有者不明土地は以前より減っており、大きな効果は出ない」と語った。所有者不明土地は、都市部より地方に多いが、市街地でも権利関係が込み入って開発が頓挫した場所の利用が促進される可能性がある。所有者不明土地問題に詳しい荒井達也弁護士は、「より積極的に遺産分割を促進するための

施策が必要」と更なる制度改革を求めている。

●政府は18年に所有者不明土地の利用を円滑にする特別措置法を成立させた。都道府県知事の判断で所有者不明の土地を公共的な事業に利用できるようにした。今回の関連法で民間も含めた土地の取引を活発にする。民間からは評価する声が上がっている。不動産協会（東京都千代田区）は「再開発などの妨げとなる問題の解決に寄与するもので歓迎する」とコメントした。

所有者不明土地解消に向けた改正民法などのポイント

- ▽土地の相続を知った日から3年以内の相続登記申請を義務化
- ▽住所変更後2年以内の変更登記申請を義務化
- ▽所有者が特定できない土地の管理人を裁判所が選任する制度を創設
- ▽条件付きで相続した土地を手放して国有化できる制度を創設

〈改正民法〉「配偶者居住権」の活用法について(1)

■配偶者に先立たれた人が 死ぬまで自宅に住み続けられる権利「配偶者居住権」

が改正民法の目玉として2020年4月1日より導入されている。(読売新聞2020. 3. 31)

●配偶者居住権のメリットは、残された配偶者に居住環境と生活資金の両方を確保する点にあるので、例えば、再婚家庭において夫が「自分の死後、後妻には生涯、自宅に住んでもらい、後妻の死後は先妻との子らに自宅を相続させたい」と考えている場合、その希望を実現することができる。

◆新たな制度のポイントは、遺産となった土地建物に関する権利を「所有権」と「配偶者居住権」に分けたことだ。左下図で説明する。

「夫が、所有する土地建物(評価額2,000万円)と預貯金(2,000万円)を残して亡くなった。後妻は先妻の子らと遺産を半分(2,000万円)ずつ分け合い、

自宅に住み続けることを望んでいる」というケースで考えてみよう。

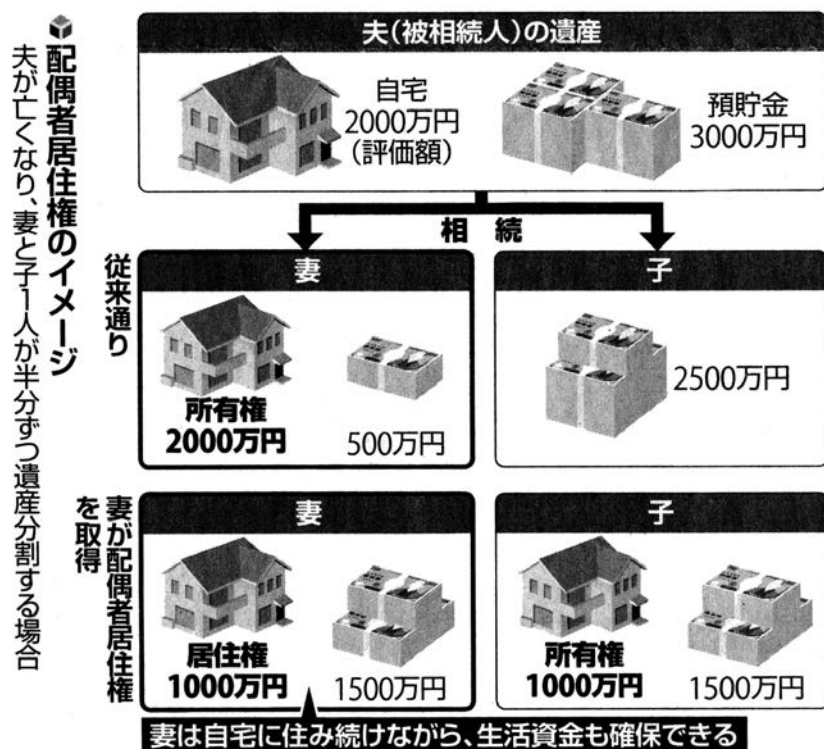
従来通りの相続では、妻が自宅の所有権を取得すると、預貯金はゼロになってしまう。これに対し、妻が配偶者居住権を取得し、先妻の子らが居住権の負担付きの所有権を取得した場合、配偶者居住権の評価額を1,000万円、所有権(配偶者居住権付)の評価額を1,000万円とすれば、妻は預貯金1,000万円を受け取れることになる。

◆仮に自宅の所有権が第三者に移っても、後妻は自宅に住み続けることができる。

◆配偶者居住権は原則として、相続した配偶者の死亡とともに消滅し、建物所有者が“完全な所有権”

を取得する。この際、建物所有者に新たな相続税はかからないため、節税につながる。※

■注意すべき点は、配偶者居住権は自動的に取得できないことだ。パートナーが死亡した時点で自宅に住んでおり、①配偶者に権利を取得させるという意思を示した遺言、②遺産分割協議の成立、③家庭裁判所の審判、のいずれかがあった時に初めて成立する。また、配偶者だけに与えられる権利であり、譲渡はできない。建物を賃貸することはできるが、建物の所有者の承諾を得る必要がある。



※節税目的に「落とし穴」・・・相続制度に詳しい北多摩いちょう法律事務所(東京)の稲村晃伸弁護士は、「配偶者居住権は、相続税の節税になると言われたことがある。しかし、存続期間の満了(配偶者の死亡)前に終了させた場合、建物の使用収益権が配偶者から所有者に無償で移転すると考え、所有者には贈与税が課される。配偶者居住権の設定後、配偶者と所有者がトラブルになり、途中で解消せざるを得ない場合、予期せぬ贈与税が課されることは覚悟しなければならない。その意味で、節税だけを目的に配偶者居住権を設定すると、思わぬ落とし穴にはまることに注意を喚起したい」と話す。

〈改正民法〉「配偶者居住権」の活用法について (2)

●民法が改正されて今年から来年にかけて相続に関する制度が変わり、夫を亡くした高齢の妻ら配偶者の立場が強くなる。法定相続の規定により配偶者が住まいや生活費に困りかねない現状を改善することが狙いだ。活用のポイントを紹介する。(文責事務局)

■民法の法定相続の規定(法定相続分)では、子がいる場合は、妻が1/2、子らが1/2となっているが、子や親がいなくて夫に兄弟がいる場合は、妻が3/4、夫の兄弟らが1/4となる。この後のケースについて考える。相続財産として土地建物2,000万円(評価額)と預貯金2,000万円を残して夫が他界したとする。妻の法定相続分は(土地建物2,000万円+預貯金2,000万円)×3/4=3,000万円になるから、**(A)妻が土地建物を相続したとすると、妻が相続する預貯金は3,000万円-2,000万円=1,000万円になり、残り1,000万円は夫の兄弟のものとなる。**後日、妻が亡くなった時、土地建物は妻に親兄弟があれば相続され、夫の兄弟が相続することはない。

(B)夫が亡くなる前に遺言で、改正民法に則り「妻に配偶者居住権を、夫の兄弟に土地建物を相続する」とした場合はどうか？ 配偶者居住権の評価を、土地建物評価額の50%の1,000万円とした場合、妻が相続する預貯金は3,000万円-1,000万円=2,000万円になるので、預貯金2,000万円全額を相続し、死ぬ

まで夫の残した土地建物に住み続けることができる。妻は、自宅と生活費を確保できるので、(A)よりはよくなる。なお、配偶者居住権は配偶者限りの権利で売却や譲渡はできない。夫の死亡時点で、夫名義の自宅に妻が無償で住んでいた場合に限られる。夫婦が同居せず、妻が一人で住んでいてもよい。妻は原則死ぬまで住み続けられる。妻の死後は夫の兄弟が土地建物を所有することになり、これは夫の遺志にも合致する。

◆**婚姻期間が20年以上の夫婦**については、2019年7月1日から別の制度が施行済だ。

(C)配偶者に生前贈与か遺言で残された自宅は、遺産分割の対象に含めないことになった。

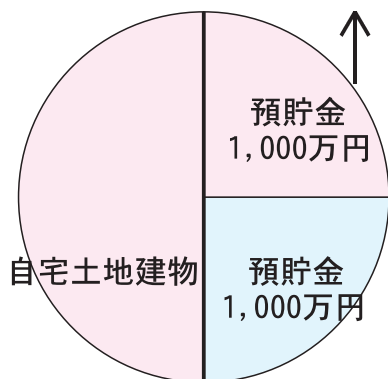
遺言は撤回できるため、贈与のほうが確実に妻に自宅が残る。しかも自宅の評価額が2,110万円までなら税法上、相続税、贈与税ともにかからないから、一般のサラリーマン家庭なら、おおむね非課税で贈与できる。妻が最も多く遺産を取得できるのはこのやり方になる。

高齢の夫婦(婚姻期間20年以上)の相続ではこんな事例も

子も親もなし、夫に兄弟あり、自宅は夫名義、相続(法定相続)は妻が3/4で夫の兄弟が1/4

(A)のケース

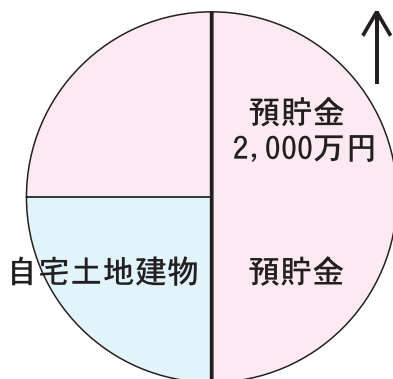
所有権2,000万円 → 妻へ



夫の弟へ←預貯金1,000万円

(B)のケース

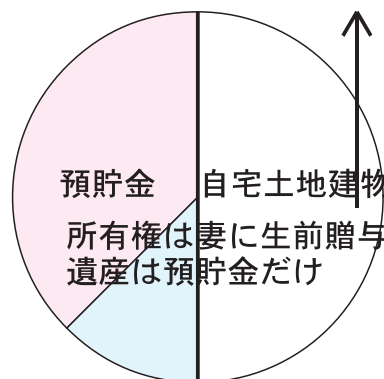
配偶者居住権1,000万円→妻へ



夫の弟へ←所有権1,000万円

(C)のケース

預貯金1,500万円 → 妻へ



夫の弟へ←預貯金500万円

“敷地内全面禁煙”の賃貸物件が人気を集める

●賃貸マンションやアパートで、敷地内を全面禁煙にした物件が人気を集めている。コロナ禍で在宅時間が長くなる中、隣人の喫煙で迷惑することのない物件の需要は今後、さらに高まりそうだ。(読売新聞2021.4.6)

■「タバコの煙を気にする必要がなく、満足している」。前橋市の賃貸マンション「ヴィラエミネンス」(21戸)に昨年5月に入居した30代女性は喜ぶ。以前住んでいたアパートでは、隣人がベランダで吸うタバコに悩まされた。煙が入ってくるので窓を開けたままにできず、洗濯物にも臭いが付くため引っ越したとのこと。禁煙マンションは5年前に新築。オーナーの男性(67)は、「入居者を非喫煙者に絞ると空室が出るのではと心配したが、入居希望者が後を絶たない」と喜ぶ。余分にかかった費用は、看板(右上写真)代だけだった。

◆東京都世田谷区の賃貸マンション「コーシャハイム経堂フォレスト」も、2棟のうち1棟(30戸)が敷地を含めて全面禁煙だ。東京都住宅供給公社が今春の入居開始を前に、1月に入居者を募集したところ、11.3倍の人気だったという。

●喫煙者が全体の2割未満に減る中、全面禁煙の賃貸物件は徐々に増えている。全国の敷地内禁煙マンションなどを検索できるサイト「禁煙マンシ



▲敷地内が完全禁煙の賃貸マンション(前橋市)

ョン、com」には常時、1,000件以上の賃貸物件が掲載されている。既存の賃貸物件を禁煙にするのは喫煙者の同意が得られないので、新築物件を禁煙にするケースがほとんどだという。同サイトの運営会社社長・磯田貴光さんは、「全面禁煙の賃貸物件は全国的にはまだ少ないが、確実に求められている」と話す。壁が汚れにくく、火災のリスクも減るなど、貸し手にもメリットがある。

長引くコロナ禍 住宅ローン救済が5万人超

●住宅ローンの返済に窮する人が増えている。金融機関から返済猶予などの救済を受けた人は5万人を超え、東日本大震災の際の5倍に達した。新型コロナの影響で収入減が広がっているためだ。(日本経済新聞2021.4.9)

住宅ローンの借り換えもできない

■大阪府在住で旅行会社に勤める50代男性は「審査不承認」通知に愕然とした。コロナ禍で勤務先の業績は低迷するが、給与は大きくは減っていない。今のうちに低金利のローンに借り換えようと2つの銀行に申し込んだが、仮審査も通らないという。「旅行業界というだけで審査が厳しい。収入が本当に減ったら、今借りている銀行に泣きつくしかない」と話す。コロナ禍で住宅ローンの返済

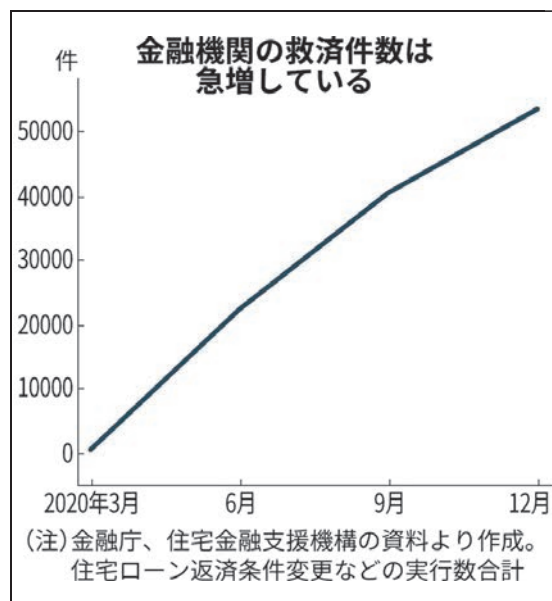
が難しくなり、金融機関の救済を受けた人は2020年3～12月累計で5万人を超える。個人債務問題に詳しい亀山 元・弁護士は「単純比較はできないが、東日本大震災の被災3県(岩手、宮城、福島)の銀行などでの住宅ローンの救済件数は発生後3年強で1万件程度だった。コロナの影響は大きい」。

◆救済の内容は、半年から1年程度、毎月の返済を利息だけにする「元金据え置き」が多いとみられる。猶予期間中の返済額は数分の1に減るが、

返済能力が戻るまでの時間稼ぎにすぎない。住宅ローンの相談サービス「モグチェック」を運営するMF S（東京都千代田区）の中山田 明代表は、「猶予後も再建のメドがつかない場合、住宅を手放して返済に充てる交渉へ移ることになる。今は、中古住宅も、好立地なら売り手市場なので、住宅を手放す決断さえできれば、ローンを完済して生活再建できる可能性が高いが、住宅価格が下落すれば、返済困窮者は住宅を売っても債務が残ってしまう」と語る。

◆全国銀行協会などは、返済猶予から一步踏み込んだ制度の運用を20年12月に始めた。返済猶予では基本的にローン残高は減らないが、この制度ではローン自体を減免する。災害被災者の債務整理の仕組みをコロナに応用したもので、開始1か月で100件弱の申し込みがあった。最終

的に住宅の売却を迫られる例もあるが、信用情報機関に登録されないメリットがある。ただ、亀山弁護士は「申し込んでいるのはまだ困窮者のごく一部」と認知度の低さを指摘する。「今はまだ、政



府は返済猶予を促すなど『問題先送り』の対応に終始している。返済困窮者に対応する減免制度の一段の推進などを講じなければ、日本経済の新たなアキレス腱となりかねない」と言う。

高まる不動産投資熱「融資の蛇口が緩んできた」

■「最近、金融機関からローンを引っ張れているそうですね。うちの物件も買いませんか——」。個人で不動産賃貸業を営む玉川陽介氏の元にはここ1～2か月、不動産仲介業者から営業が相次ぐ。2月末に大阪の投資用マンションをほぼフルローンで購入。立て続けにマンション計4棟を総額約14億円で購入した。玉川氏は学生時代にIT企業を立ち上げ、その売却資金を元手に不動産投資にのめり込んだ。保有不動産は100億円を超え「プロ大家」と呼ばれる。ここ数年は金融機関の不動産向け融資姿勢が厳しく、玉川氏も投資しづらかったが、「融資の蛇口が少し緩んできた」と話す。

●2018年のシェアハウス不良融資事件で縮小していた不動産向けマネーが、コロナ禍を機に再び膨らみ始めた。日銀によると、銀行による個人の貸家業向け新規融資額は20年10～12月期に約4年ぶりに前年同期比プラスに転じた。大規模な金融緩和で溢れたマネーの一部が流れ込む。超低金利で運用難の中、投資家は少しでも利回りを得ようと必死だ。物色の矛先は、売るに売れず「負動産」と呼ばれて見向きもされなかった物件にまで及ぶ。会社勤めの傍ら、投資やブログで副収入を得ているUSK（ハンドルネーム）は昨年夏、神奈川県横須賀市の築60年の戸建てを月1万円で借りた。所有者が処分に困っていたのをWebサイトで見つけた。休日を使い、庭の手入れから壁紙の張り替え、壁のペンキ塗りまで自分でやった（左写真）。借り手を募ったところ、在宅勤務に伴い郊外物件を探していた30歳代の夫婦に転貸することができた。家賃は月5万円強。工事費用を含めても1年足らずで元が取れるという。「どこに投資のチャンスが眠っているか分からない」と自信を深める。機関投資家から個人まで、高まる不動産投資熱。どこか危うさも見え隠れする。（日本経済新聞2021.4.15）



RE T I O 令和元年度の紛争事例 都府県による調査、聴取内容、解決結果

今回は、令和元年度に国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業主管部に寄せられた、宅建業者が関与した宅地建物取引に関する苦情紛争相談事例の主要な内容を要約して掲載します。宅建業者に対する監督処分（行政処分）に該当した事案ですので、取引実務に従事されている方々に十分ご留意頂ければと思います。

宅建業者に対する監督処分の種類(概要)

A 指示処分・・・違反行為を解消する事を命じる事(業法 65 条)

B 業務停止処分・・・1 年以内の期間を定め、業務の全部又は一部の行為禁止を命ずる事（業法 65 条）

C 免許取消処分・・・宅建業免許を取り消す事（業法 66 条）

宅建業者に対する行政指導・調査権限

a 行政指導・・・必要な指導・助言・勧告を行う事が出来る。口頭指導→文書指導→文書勧告の順に重く、続くと監督処分になりうる（業法 71 条）

b 調査・報告要求・・・業務について報告を求める。事務所への立入検査をする（業法 72 条）

※行政指導には法的強制力はないが、指導歴の有無は、行政主管部に履歴として残るケースがある。

売買に関する事例

①：媒介業者（重要事項説明義務違反）

【概要】買主は、平成 30 年 7 月、業者の媒介により、売主（個人）との間で土地売買契約を締結したが、業者は、がけ条例の適用について重要事項説明書に記載せず説明をしなかった。また、買主が購入時に見た当該土地の広告において、小学校区の記載が誤っていたことが判明。買主は、がけ条例の適用がある事や広告に記載された学区でなければ、当該土地を購入しなかったとして、当課へ相談に訪れた。

【結果】業者に事情を聴いたところ、担当者は現地調査の際、目測によりがけ条例の適用はないと判断し、必要な調査を行わなかったため、重要事項説明書への記載をしなかったと認めた。また、小学校区についても誤記入であったと認めた。

業者は、がけ条例の適用による建築費用増加分を買主に支払うとともに、広告の誤記入について素直に謝罪し、誠実に対応すると述べ、前述の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

②：媒介業者（媒介契約違反・報酬）

【概要】売主は、平成 30 年 7 月、業者の媒介により土地付建物の売買契約を締結し、その際に手数料として売買価格の 15%を請求され支払った。その後、報酬告示の上限より高額だったと知り返金を求めたが業者が応じないため、当課へ苦情を申し立てた。また、売主は業者から業務委託契約書を交付されたが、媒介契約書は交付されていないと主張した。

【結果】業者に事情を聴いたところ、媒介契約書を交付していない事及び報酬告示の上限を超えて売買価格の 15%の報酬を請求・受領した事を認めた。報酬額の根拠は、業務委託契約書での合意であると述べたが、媒介業務以外の業務内容など報酬額の具体的な根拠は示さなかった。前述の事情を踏まえ、業者を 45 日間の業務停止処分とした。

③：売主業者（取引の公正を害する行為）

【概要】買主は、平成 29 年 7 月、売主業者と中古マンションの売買契約を締結した。その後、物件にいくつかの瑕疵を発見したが、売主業者は「本物件の引き渡し後に、自然損耗・経年劣化を原因として、仮に雨漏り・水漏れ・設備の故障があったとしても、それらは隠れたる瑕疵に該当するものではなく、買主の責任と負担において修復・補修するものとし、売主に対して法的請求・費用負担等を求めない事を了承しました」と、契約書に特約してあるため瑕疵担保責任は負わないとして、買主の要求を拒み、瑕疵担保責任において買主に不利な内容の特約をしたことから、当課へ苦情を申し立てた。

【結果】業者に事情を聴いたところ、当該マンションが、築 24 年を経過する中古物件であることについて、買主に対し現場での物件確認を媒介業者とともに複数回実施している事や、説明を行っている事、売主が 500 万円の値引き対応をしていた事などの事情から、買主も通常有すべき品質・性能を有しているかどうかを認識していたはずと主張した。

また本件特約は、瑕疵担保責任を負わないというのではなく、自然損耗・経年劣化については、隠れた瑕疵にあたらないという一般的な考え方に基づいて、記載したと主張した。前述の事情を踏まえ、本取引の特約は、瑕疵担保責任を負わない事について買主に誤認を与える記載であったとして、取引の公正を害する行為と認定し、業者を文書勧告とした。

④：媒介業者（代理権の確認不備）

【概要】相談者の父と兄が2分の1ずつの共有持ち分として所有していた物件について、平成30年5月、業者の媒介により売買契約を締結した。その売買契約書には、売主として父と兄の氏名表示があるものの、記名押印しているのは兄のみであり、父の代理である旨の表示もない。父が亡くなり権利関係を相続した相談者は、媒介業者は父から委任状等を徴求しておらず、代理権の確認を怠り、売買契約に不備があるとして、当課へ苦情を申し立てた。

【結果】業者に事情を聴いたところ、父が介護施設に入所していたこともあり、委任状や本人確認書類を徴求せず、兄から口頭で父の意思を確認したのみである事実を認め、相談者に対し誠実に謝罪した。また書面による本人確認及び代理権確認の徹底を社内周知し、速やかに再発防止策を講じた旨の報告が当課にあった。前述の事情を踏まえ、相談者は取引時点における当事者ではなく、買主及び売主に損害が発生していないことから、業者を口頭指導とした。

賃貸に関する事例

⑤：媒介業者（重要事項説明義務違反等）

【概要】借主は、平成29年7月、居住用の建物賃貸借契約を締結した。2年間の契約期間満了の際に、退去予告を行ったところ、貸主から退去予告期限を過ぎているため契約条項に基づく費用を支払うよう請求を受けた。借主はやむなく支払ったが、重要事項説明書と賃貸借契約書の契約期間及び解除予告期日に相違があるために損害を被ったと主張し、当課へ苦情を申し立てた。

【結果】本契約には媒介業者として、客付と元付の2社が関与しており、それぞれに事情を聴いた。両業者とも相違の理由について具体的な説明がなかつ

たが、記載の不備については認めた。また、客付業者は、聴聞通知受領後に、借主に対する損害を認め、解決金を支払った。その他、重要事項説明書への必要事項の記載漏れや別添資料の添付漏れ等があり、前述の事情も踏まえ、元付業者を7日間、客付業者を5日間の業務停止処分とした。

⑥：宅建業者（重要事項説明義務違反）

【概要】借主は、平成30年9月、業者の媒介によりマンション1室の賃貸借契約を締結した。その際の重要事項説明書に、駐輪場やバイクの置き場所があるような書きぶりであったが、実際には置き場はなかった。また、重要事項説明を宅建士ではないものから受けたことから、これらの行為は業法違反ではないかと、当課へ相談に訪れた。

【結果】業者に事情を聴いたところ、宅建士の資格を有していない担当者が借主の知り合いであり、話がスムーズにできると判断したため、説明したと認めた。また駐輪場等に関しては、管理会社作成のひな形を用いており、その管理会社は多数の物件を抱える大きな会社であり、重要事項説明書には駐輪場等が存在するかのような記載になっていた。当該物件において、管理会社も駐輪場やバイク置き場がない事を認識していなかったと主張した。前述の事情を踏まえ、また当事者間で民事的な紛争解決の努力もあり和解となったことも考慮し、業者を文書勧告とした。

⑦：媒介業者（超過報酬）

【概要】借主は、平成29年3月、業者の媒介により賃貸借契約を締結した。その際、媒介手数料の他に仲介企画料の名目で借賃1ヶ月分を請求され支払ったことから、当課へ相談に訪れた。

【結果】業者に事情を聴いたところ、貸主及び借主からの要望等が特に多かったため、媒介手数料に加えて仲介企画料を請求し受領した事実を認めた。

また、他に超過報酬に該当する事例がなく、借主の代理弁護士から指摘を受け、すでに金銭を返還しており、今後損害が発生することが見込まれないことから、業者を文書勧告とした。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

土地も検査が 必要な時代です



① 障害物調査 兼 地盤調査



② 埋設物調査



③ 土壌調査

3つの調査を自由に
組み合わせて使えます。
調査方法を多数ご用意しています。
埋設物の保証が付けられます。

人気の組み合わせ

①

埋設物調査200

対象深度:200cm以内
埋設物保証対応

参考価格 (250㎡以内)

100,000円～
(400円/㎡～)

②

埋設物調査80

対象深度:80cm以内
埋設物保証対応

参考価格 (250㎡以内)

75,000円～
(300円/㎡～)

①+②+③

グリーンテスト

対象深度:80cm以内

参考価格 (250㎡以内)

80,000円～
(320円/㎡～)

③

グリーンテストエコ

参考価格 (250㎡以内)

60,000円～
(240円/㎡～)

土地トラブルの例



エリア：東海地域

宅地造成中にゴミが見つかり、
工事がストップ!

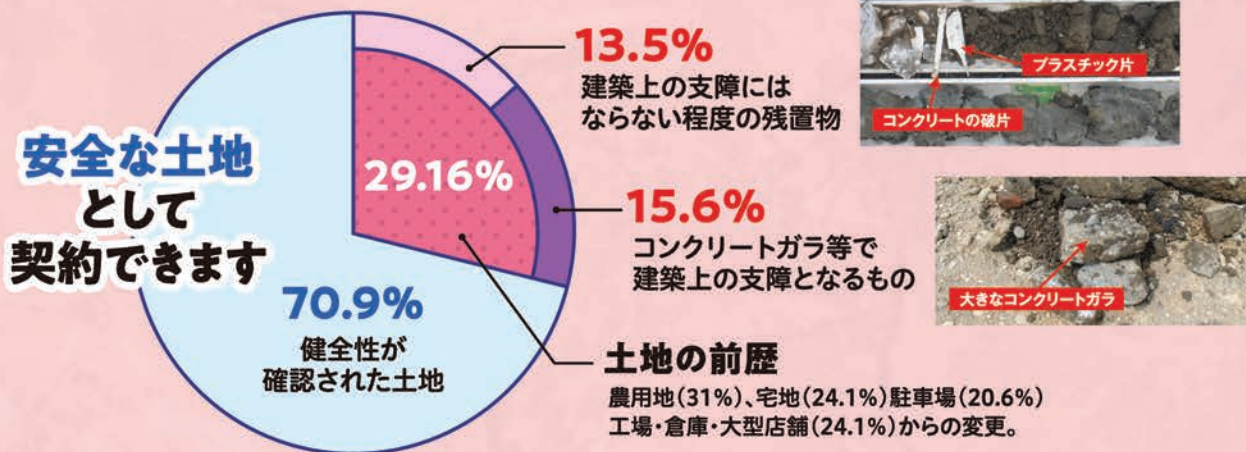
撤去費用の負担を巡り、
当事者間でトラブルに!!

開発行為などの
調査ボーリング、
改良工事設計も
承ります。

グリーンテストを行って

およそ3割の土地で埋設物が確認されています

※本データは弊社の検査結果に基づくものであり、全ての土地を網羅したものではありません。



地中埋設物が見つかったら、除去費用の発生、建物建築の障害、契約ストップ、隣地への悪影響など当事者に多くの不利益が発生します。

土地売買のご予定がある方は今すぐご相談ください!! 地盤のプロが土地リスクを無料で診断いたします。土地リスクに応じて、見積・提案をさせていただきます。

グリーンテストのお申し込みは



株式会社
静岡宅建サポートセンター
不動産事業部

〒420-0839
静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階
TEL.054-249-1555 FAX.054-247-3817

UGRコーポレーション株式会社

〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521
TEL.053-421-8128
FAX.053-421-8129



住宅地盤～土壌汚染のご相談は
お気軽にお問い合わせください

無料相談 ☎ 0120-218-128

スマホからも
お問合せいただけます



ホームページも
ぜひご覧ください



あなたの夢に、追い風を。



自然災害時
返済支援付

浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて
最大24ヵ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)



自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障



ご融資金利に
上乗せなし



「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の サポートが充実

業界初!金利上乗せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせて**プランを選べる**
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

当金庫で給与振込、住宅ローン出資
取引をご契約、ご利用中の方に「**えん
てつポイント**」または「**杏林堂ポイント**」
を付与!さらに、住宅ローンご利用
者様限定の**カードローン**をご用意!

4



選べる金利

4つの金利から**最適な金利**を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも**無料**



土・日も営業



専門スタッフが**丁寧**に対応



お子さま連れも**OK!**
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。

夢おいプラザ浜松・磐田は土日とも営業しています。(祝日は休業日となります)
営業時間は平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00となっております。



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-463-1164

受付時間 平日・土曜日・日曜日 9:00~17:00 (但し、当金庫休業日は除きます)

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211



浜松いわた信用金庫

〈静岡ろうきん〉がお客さまのマイホームづくりをお手伝いします！！

ろうきん業者会、静岡県宅建協会会員の皆さま

〈ろうきん〉の
住宅ローンは
すべての
お客さまが

保証料

0円

※保証料は
〈ろうきん〉が負担します。

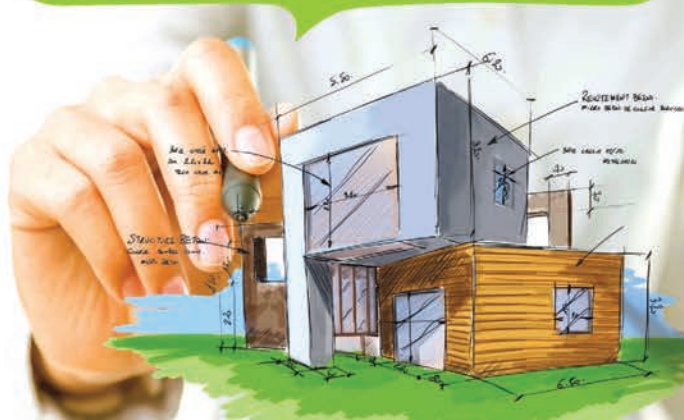
ご融資金額

最高1億円

ご返済期間

最長40年

マイホーム、
ローンにも
グッドデザインを。



わが家らしく。暮らしやすく。理想の家づくりは〈ろうきん〉で。

ろうきん住宅ローン

2021

組合せ自由！あなたに合ったプランを
〈ろうきん〉がご提案します。

3団体応援割引対象商品！
安心の保障ラインアップ

変動
金利型

固定金利特約型

3年
固定型

5年
固定型

10年
固定型

15年
固定型

20年
固定型

ご夫婦どちらかに万一の事があった場合、
ローン残高0円！

夫婦で安心の夫婦連生団信付住宅ローン
「ささえ愛」「ささえ愛プラス」

三大疾病に加え、あらゆるケガ・疾病による
重度の障がい[※]に対応した

オールマイティ保障型住宅ローン

(※障がい年金の障がい等級1級相当)

「万が一への備え」に、「ケガや病気への備え」を
加えて、さらなる安心をお届けします。

就業不能保障団信

全期間固定金利型

固定15
固定35

固定20

固定25

固定30

返済年数に応じた固定金利が魅力！
返済期間中ずっと金利が変わらないから安心

うれしい金利割引制度（変動金利型に適用）

基本割引

共通割引

会員の方

年-1.35%

【提携割引】

年-0.20%

最大金利割引！
基準金利より

一般の方

年-1.00%

【提携割引】

年-0.15%

下記のうち2つに該当すれば

【応援割引】

【取引割引】

【給振割引】

年-0.40%

年-1.55%

さらに

特別
割引

「変動金利型」のみ利用

または

固定金利併用割合30%未満かつ
自治体協調融資利用500万円未満

年-0.20%

「固定併用割引[※]」をご利用の方は

固定金利併用割合30%以上50%未満または

30%未満の場合で自治体協調融資利用500万円以上

年-0.25%

固定金利併用割合50%以上

年-0.30%

※借入金額の一定割合以上を「全期間固定金利型」または「固定金利特約型（自治体提携融資含む）」でご利用いただく場合の「変動金利型」について適用する割引

●表示の内容は2021年6月1日現在の内容です。●資金使途／住宅取得（土地取得を含む）資金、住宅ローンの借換え資金および関連資金。●適用金利／お借入日の金利が適用されます。●「変動金利型」は、年2回金利を見直ししますが、返済金額は5年間変更されません。金利が上昇した場合でも、返済金額の増加は1.25倍以内となります。●「固定金利特約型」の当初固定期間終了後は、各「固定金利特約型」または「変動金利型」へ切り替いただけ、その時点の各基準金利より、年-1.0%の金利割引となります。以降の切替時も同様の扱いです。●保証／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。保証料は〈ろうきん〉が負担します。●担保／当金庫が、融資対象の土地建物に原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。●担保不動産取扱手数料／55,000円（消費税含む）●返済試算額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●融資期間中に繰上返済等をされる際には手数料が必要になる場合がございます。●「固定金利特約型」の期間終了時に他の固定期間へ変更される場合や、「変動金利型」から「固定金利特約型」へ変更される場合は、所定の手数料が必要になります。●火災共済・保険／お客さまのご負担で、ご融資対象物件に火災共済・保険を付保いただきます（土地購入の場合を除く）。●住宅ローンは、事業性資金・投資目的資金・負債整理資金・賃貸の用に供する不動産の取得およびリフォームに係る資金にはご利用いただけません。また、売買・消費負債に負債整理資金を上乗せしてお申込みいただくこともできません。●お使いのパソコンにウイルスの感染の恐れがある場合、お借入金額を全額一括してご返済いただく場合がございます。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭で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

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

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

スマホで
アクセス!



賃貸仲介の不動産店でクラスター発生(青森市)

多様化するクラスターの
主な発生場所



※基本的対処方針分科会の資料などによる

●青森市では3月、賃貸物件を仲介する不動産店でクラスターが発生した。県などによると、従業員と利用客8人を含む25人が感染した。同月18日に発熱や倦怠感を訴えた40代の男性客が陽性と判明し、14日間の行動履歴から不動産店が浮上した。翌日から従業員らへのPCR検査を始め、クラスターの特定につながった。同店では従業員のマスク着用や換気などの感染防止対策を取っていたというが、青森市保健所の担当者は、「不動産店では客と従業員がカウンターを挟んだ近い距離で話したり、車に同乗して物件を見に行ったりしていた。そうした行為がクラスターにつながったのではないかと」見ている。

■新型コロナの感染拡大が続く中、大阪などで「まん延防止等重点措置」の適用が始まったが、注意したいのはクラスターの多様化だ。変異株によるクラスターも起きている。大声や近距離での会話は努めて避けるようにしたい。(毎日新聞2021.4.6)

空き地を貸し農園に 人口減の市街地を再生(大阪)

市街地の空き地を利用した都市型農園

■大阪市の南西部、住之江区の北加賀屋で10年目を迎える貸し農園「みんなのうえん」は、空き地だった宅地約150㎡に土を入れて開園、さらに翌年、約500㎡の第2農園も開いた。運営する一般社団法人「グッドラック」代表理事・金田康孝さん(34)によると、目指したのは「農と食に関心のある人たちのコミュニティ農園」という。畑は1区画6㎡ほど。農具を完備し、利用者は手ぶらで来られる。「無農薬以外の決まり事はない」といい、栽培物は野菜、ハーブ、花など多彩。イベントだけ参加する会員もいる。一角には古民家を改修したキッチン付きサロンも。屋内外のスペースは有料で貸し出し、会員らが料理教室、ワークショップ、食事会など

を開催している。●空き地を活用した農園は新旧住民の交流の場として設計されたが、人口減社会での市街地再生策の1つとして、街の魅力を高め、若い人に選ばれることも意識している。20年4月には大阪府寝屋川市にも貸農園を開設した。この土地には老朽化した木造の空き長屋3棟があったが、所有者は撤去費用を出せず、市の仲介で協力したグッドラックが市の補助分以外を負担し、代わりに土地を安く借り受けた。古い木造住宅が多い「密



▲畑の一角にはピザ窯もあり、さまざまなイベントが開かれる(21年2月、大阪市住之江区)

集市街地」の解消は特に大阪で遅れており、空き家撤去のモデルの1つとしても期待される。

■市街地の空き地を利用した農地や緑地は、多世代が集う場として健康や教育への好影響があり、防災・減災などの効果でも注目されている。避難場所や食料を提供するだけでなく、土や作物に触れることで、被災前の日常の心を取り戻せたという報告もある。新型コロナウィルス禍での菜園ブームとの共通項も感じられる。(日本経済新聞2021.4.5)

三島広小路が「本当に住みやすい街」第1位に

■県内で「本当に住みやすい街」は——。住宅ローン専門金融機関のアルヒ（東京都）が鉄道駅ごとのランキングを発表した。「住んでみたい」という願望ではなく、実際に暮らす住宅ローン利用客への融資のデータを基に住宅専門家が審査。三島広小路が1位に輝いた。（毎日新聞2021.4.6）

●三島広小路は東海道新幹線などを使えば、首都圏へのアクセスがよく、新型コロナの影響による新たな働き方であるワーケーションに適した移住や定住の地域としても注目されていることが評価された。また、「楽寿園」や「源兵衛川」などといった子どもが自然に触れられる環境も認められた。

◆ランキングは県内の住宅ローン融資実行件数（2017年12月～20年11月）を基に、①住環境、②交通の利便性（働く視点での駅や幹線道路へのアクセス）、③教育文化環境（学校、家庭、地域の連携）、④コストパフォーマンス（家賃・分譲価格の相場）、⑤発展性（将来的な街の価値）——の5点を審査。住宅ジャーナリストの櫻井幸雄氏ら3人が選定した。発表には、県内出身のお笑い芸人の柴田英嗣さん（アンタッチャブル）、結婚を機に県内に移住したフリーアナウンサーの竹内由恵さんがゲストで登場（右写真）。住みやすい街の基準について柴田さんは「これまで20回以上も引っ越した。ネタづくりをする公園、他には商店街があること」。竹内さんは「ベビーカーで行きやすい施設の有無、ゴミ置き場の整理の状況を確認する」などと明かした。

本当に住みやすい街大賞 in静岡2021のランキング

順位	地域	寸評
①	三島広小路	新幹線が使いやすい、水がきれい
②	天竜川	商業施設あり、浜松から一駅
③	東静岡	にぎわいの中に公園もある
④	磐田	ファミリーが住みやすい
⑤	菊川	商業施設、住宅が増え、発展中
⑥	鷺津	浜松、豊橋に近く、公園も多い
⑦	草薙	静かな住宅街と複数の商業施設
⑧	浜北	自然が多く、住宅相場が割安
⑨	御殿場	東京、神奈川、山梨へのアクセス
⑩	熱海	東京まで新幹線で約45分



広がるか「マルチワーカー」 過疎地支援の新制度

●コロナ禍をきっかけに地方暮らしを希望する人が増えている。しかし、最大の壁は「仕事」だ。特別なスキルがなければ安定した収入は望みづらい。そこで2020年に過疎地域などでの人材確保を後押しする「特定地域づくり推進法」が施行され、複数の業務を組み合わせるマルチワーカーとして働いてもらう制度が動き出した。

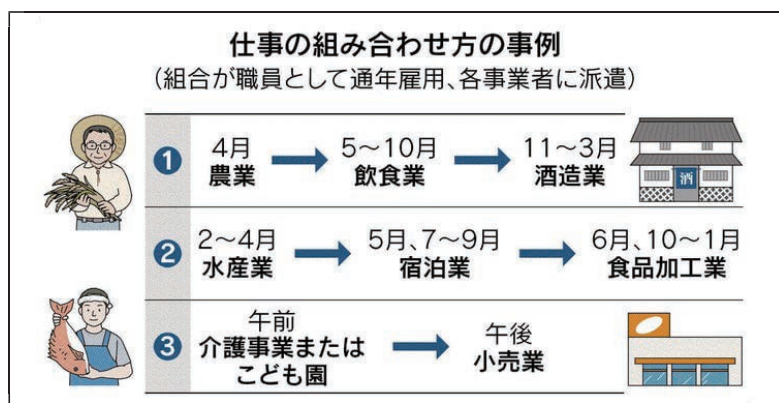
安定収入の提供で 移住しやすく

■日本海に浮かぶ隠岐諸島にある島根県海士町。人口約2,200人の町だ。雪野瞭治さん（29）は昨年11月末に東京からここに移住した。「まずは一次産業を経験したい」と、年が明けた今年1月からイカなどの定置網漁で働いている。早朝から昼すぎま

での勤務で月給は18万円程度。当初は単身だったが、今は妻と娘も呼び寄せて3人で暮らしている。3月末で漁師生活は終わり、4月からは地元の会社が運営する岩ガキなどの水産物加工センターに勤め先が替わった。漁師が合わなかったわけではない。雪野さんは原則、3か月ごとに勤務先を替

えるマルチワーカーだ。雪野さんを派遣するのは地元の5つの事業者で設立した海士町複業協同組合。「例えば、岩ガキの出荷は春がシーズン。観光業が忙しいのは夏になる。それらを組み合わせて通年で仕事を提供するのが組合の役割」と自らも島外からの移住者である太田章彦事務局長は話す。組合は採用した職員の1年目を「島を知る時間」と位置づけて、3か所以上でそれぞれ3か月以上勤めてもらう方針だ。2年目は「島に入り込む」をテーマにそれぞれの希望に沿ってより柔軟に勤務先を決める。「移住者には様々な夢や思いがあって島に来るが、島が求めていることを知ることも必要」だからだ。組合は、雪野さんに続いて関東と関西から20歳代の男女5人を採用、今年度もさらに4人を採用する予定だという。➤

➤同組合は昨年6月に施行された特定地域づくり事業推進法に基づいて認定された全国第1号の組合だ。人口の減少が止まらない過疎地域は人手不足が深刻だが、通年で雇用を増やすことができる事業者は限られる。一方、自然豊かな地方に移住したいと思っても収入を得る道がなければなかなか踏み切れない。この両者をつなぐため協同組合が職員として採用し、季節ごとに異なる職場で働くマルチワーカーになってもらうのが今回の制度だ。事務局の運営費と1人年間400万円を上限とする派遣職員の人件費の半分を国と市町村で助成する。残る半分は派遣を受けた事業者が給与として支払う。総務省は都市部からの移住者の他、地域おこし協力隊の任期を終えた人や地元の若者などを協同組合の職員として想定している。➤



定置網漁など様々な仕事に就く
(島根県海士町の雪野さん)

➤海士町に続いて秋田県東成瀬村も組合を設立して3人を採用し、スキー場やホテルに派遣した。北海道下川町も2人を雇い、小売店で働いてもらっている。長崎県五島市は高卒の若者などに様々な仕事を体験してもらう「インターンシップ型」を設けた。総務省の調査によると、昨年11月現在で全国88市町村が同事業に取り組む予定という。

女性に魅力のある職場確保が次の課題

■移住を後押しする制度としては、地方の企業に就職すると最大100万円を提供する地方創生移住促進事業がある。今回の過疎地対象のマルチワーカー制度もここに入るのだろう。しかし、移住者は増えても出て行く人がそれを上回る地域が実際には大半だ。地元の若者の多くは一度、進学のため故郷を離れる。となると、就職時に戻ってもらえるかがカギになる。東京との関係でみると近年、東京に流出する中心は男性ではなく女性だ。地方

には女性にとって魅力的な仕事が少ないのが一因だ。女性が活躍できる職場をつくれるかどうか、地方が抱える次の課題だ。(日本経済新聞2021.4.5)

組合を設立した地域と主な参加業種	
北海道下川町	小売業、燃料販売業
秋田県東成瀬村	農業、林業、観光業
奈良県川上村	林業、製造業、観光業
島根県海士町	漁業、宿泊業、食品加工業
島根県浜田市	放課後児童クラブ、認定こども園
島根県安来市	農業、機械販売業
長崎県五島市	農業、水産加工業、建設業

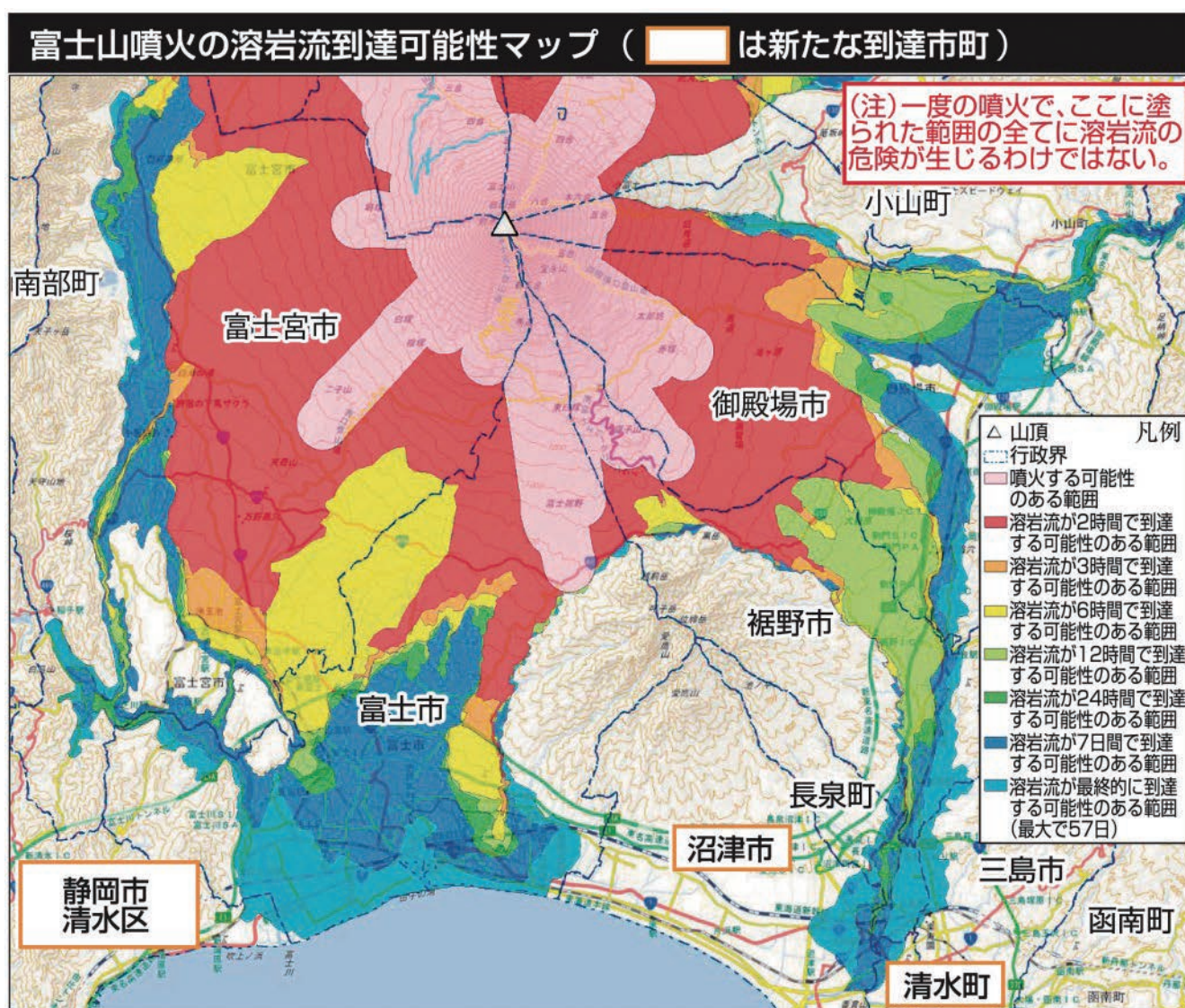
富士山ハザードマップ改訂版 被害想定を見直し

■静岡、山梨、神奈川県などをつくる富士山火山防災対策協議会は、3月26日、富士山の噴火被害を想定したハザードマップ改訂版を公表した。大規模噴火のシミュレーションでは、新たに富士川沿いの静岡市清水区や沼津市、清水町に溶岩流が到達するなど、県内では計10市町に災害が広がる可能性を明示した。同協議会は21年度、3県の状況を踏まえた噴火時の広域避難計画の見直しに入る。(静岡新聞2021.3.26 夕刊)

富士山ハザードマップ検討委員長 藤井敏嗣氏

●今回の改定のきっかけは、最近の調査・研究によって、噴火可能性のある火口がこれまでの想定よりも市街地に近い場所に確認されたこと。また、富士山での最大級の噴火とみなされてきた貞観噴火が想定の2倍近い規模であることも分かった。このため、想定火口範囲を見直すとともに、計算機シミュレーションをやり直し、様々な噴火現象

の影響範囲を調べた。実際の噴火では、想定範囲のどこに火口が開くかによって、また規模によって、溶岩流の経路や到達点、到着時間は変わる。現実には希な最大規模の噴火も想定してシミュレーションしたのは、どういう事態が生じても対応できる方策を考えるためである。住民の皆さんは、このハザードマップから、自分に影響が出るのは、どの部分に火口ができる場合か等を考えてほしい。



2021

賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

合格率
UP!

賃貸不動産経営管理士「講習」

静岡会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、**出題50問のうち5問が免除**されます。修了者の5問免除は2年間有効です。

実施概要

- 日程 ▶ 2021年8月20日(金)
- 場所 ▶ 静岡県不動産会館
(静岡市葵区鷹匠3-18-16)
- 申込締切日 ▶ 2021年8月6日(金) 当日必着
- 定員 ▶ 35名
*定員になり次第、申込みを締切ります。
お早めにお申込みください。
- 受講料 ▶ 18,150円(税込)
テキスト4,048円(税込)は別途
- 特典 ▶ 講習修了者は、本試験で5問免除されます。
*本会場以外の日程は協議会HPをご参照ください。

受講申込方法

- 1 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ
(<http://www.chintakanrishi.jp/>)から、賃貸不動産経営管理士講習の「受講案内」と受講希望会場の「受講申込書」をプリントアウトします。
- 2 「受講案内」をよくお読みになり、受講料を支払った後、受講申込書を作成してください。
- 3 作成した受講申込書は「簡易書留」で、賃貸不動産経営管理士協議会受付センターまで発送してください。
- 4 講習日の2週間前を目安に、協議会より受講票を送付いたします。
*テキストは事前に各自でご購入ください。

2021年度「試験」

新型コロナウイルス感染症の影響により、試験の中止・試験日の変更・試験会場の変更等が行われる可能性があります。必ずホームページをご確認下さい。(一社)賃貸不動産経営管理士協議会：<https://www.chintakanrishi.jp/>

- 試験日時 ▶ 11月21日(日) 13:00 ~ 15:00(120分間)
- 試験会場 ▶ 北海道、岩手、宮城、群馬、茨木、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄 (全国25地域)
- 受験料 ▶ 13,200円(税込)
- 受験要件 ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)
- 登録要件 ▶ 宅地建物取引士、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者

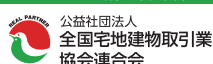
賃貸不動産経営管理士とは？

賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。



一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



詳細はWebで
<https://www.chintakanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 0476-33-6660

地元で勉強！

地元で受験！

試験日 **11/14** (日) 申込受付開始 **7/20** (火)

試験 情報

不動産コンサルティング技能試験

宅地建物取引士からのステップアップ

「不動産コンサルティング技能試験・登録制度」は、(公財)不動産流通推進センターが国土交通大臣の認定を受けて実施する審査・証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングを行なうために必要な知識及び技能に関する試験を行い、合格後一定の要件を満たした方を「公認 不動産コンサルティングマスター」として登録・認定することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。



静岡会場（静岡県不動産会館）で受験できます！

令和3年度 「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

申込受付期間	令和3年7月20日(火)～9月17日(金)
試験日時	令和3年11月14日(日) 択一式試験〔10:30～12:30〕 記述式試験〔14:00～16:00〕
受験料	31,000円(消費税含む)
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄
試験内容	①択一式試験(50問・四肢択一式) 事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目 ②記述式試験 【必修】実務・事業・経済の3科目 【選択】金融・税制・建築・法律の中から1科目選択
試験合否基準	択一式および記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
合格発表日	令和4年1月14日(金)
受験資格	次の①～③のいずれかに該当する方 ① 宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ② 不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方 ③ 一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、又は今後従事しようとする方

【注】合格後の技能登録のためには、5年以上の実務経験など一定の要件が必要です。

受験申込みの方法は、ホームページからのWeb申込みとなります。(郵送による方法は実施しません)

問合せ	公財 不動産流通推進センター (旧) 不動産流通近代化センター	ホームページ http://www.retpc.jp/
		TEL (03) 5843-2079 FAX (03) 3504-3523

2021年3月1日～4月15日の新入会者・退会者 第1回理事会(2021年4月23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)ヒューマンブレイン	伊藤 伸二	伊藤 伸二	413-0102	熱海市下多賀1347-1	0557-52-6683	正会員	静岡県知事(1)14418	東 部
(株)アーキ・サポートプラン	秋田 秀次	秋田 秀次	419-0107	田方郡函南町平井565-18	055-979-4338	正会員	静岡県知事(1)14429	東 部
(有)三輪建設	三輪 暁生	三輪 暁生	411-0047	三島市佐野4-9	055-913-1815	正会員	静岡県知事(1)14413	東 部
(株)エステートケア沼津	梅原 貴義	梅原 貴義	410-0022	沼津市大岡1975-25	055-918-7555	正会員	静岡県知事(1)14422	東 部
(株)シムリアルエステート	下元 彰	山本 真紀	416-0903	富士市松本320-4	0545-67-4446	正会員	静岡県知事(1)14414	東 部
富士ツバメ(株)	小谷野敬一郎	梅原 尊之	424-0883	静岡市清水区草薙北3-25	054-395-8119	正会員	静岡県知事(1)14425	中 部
N. Y不動産	岩田 直己	岩田 直己	420-0882	静岡市葵区安東3-17-31	054-395-5855	正会員	静岡県知事(1)14428	中 部
(株)小泉建設	小泉 博	小泉 優子	425-0077	焼津市五ヶ堀之内1638-1	054-628-4563	正会員	静岡県知事(1)14397	中 部
(株)E a r n e s t	牧野 裕介	戸塚 真由	437-1421	掛川市大坂897-4	0537-64-5200	正会員	静岡県知事(1)14411	西 部
岡本産業(株)	岡本 卓也	岡本 卓也	434-0036	浜松市浜北区横須賀650-1	053-587-2412	正会員	静岡県知事(1)14416	西 部
(株)和華LEADING	高杉 和規	高杉 和規	435-0046	浜松市東区丸塚町503-10	053-477-2139	正会員	静岡県知事(1)14423	西 部
きらり不動産開発	坂口 博樹	坂口 博樹	434-0046	浜松市浜北区染地台2-32-7	053-545-5678	正会員	静岡県知事(1)14399	西 部
(株)グレイブ・リアルエステイト	大塚 博史	大塚 博史	433-8124	浜松市中区泉1-25-12	053-473-5071	正会員	静岡県知事(1)14426	西 部
(有)S. T. E. P	加藤江依子	佐藤 成美	430-0817	浜松市南区頭陀寺町338-5 太田ビル1階	053-424-6556	正会員	静岡県知事(1)14421	西 部
スリー・メイクス	市川真太郎	市川真太郎	431-3106	浜松市東区笠井上町255-3 ティアラ5-102	053-571-5344	正会員	静岡県知事(1)14427	西 部
浜松不動産販売(株)	山下 正剛	山下 正剛	430-0853	浜松市南区三島町1372-2A ビル1階	053-589-3782	正会員	静岡県知事(1)14405	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	マル高不動産	中 部	大福不動産	西 部	アロ不動産事務所	西 部	岩井不動産
	(有)第一商事		(有)瑞興		田旗造園建設(株)		(株)カナック大村不動産
	富士不動産		(株)ツチヤコーポレーション 不動産部		(株)パイントラスト企画		幸和ハウジング(株)コーワ住 センター浜松西店
	(有)真野不動産		(有)東建		県居不動産		(有)セントラル不動産
	いしかわ地建		立地不動産		アプトマネージメント		とびあ浜松農業協同組合 不動産センター向宿店
中 部	静岡鉄道(株)不動産流通 事業部 清水店		(株)ワカバコーポレーション		伊藤工建(株)		中富土地相談所

以上、新入会者16名、退会者24名、2021年4月15日現在の会員数は、2,695名

2021年3月 宅建ローン等の実績 (3/1～3/31)

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 73	73	86	—	232件
		金額 76億6,520万円 (土地2、新築戸建198、中古戸建28、新築マンション2、中古マンション2)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数 0	10	0	—	10件
		金額 3億4,330万円 (土地1、土地購入新築3、新築戸建4、中古戸建2)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 4	1	2	3	10件
		金額 2億2,031万円 (新築戸建4、中古戸建5、借換え1)				

2021年 4 月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
4月6日	本 部	会計帳票検査	(来館相談2件)
8日	本 部	月例法律相談	
〃	〃	不動産コンサルティング協議会 監査	
13日	本 部	会計帳票検査	(証交付97名)
14日	本 部	県住宅振興協議会 監査	
〃	〃	サポートセンター 監査	
15日	浜 松	取引士法定講習（自宅学習）	
〃	本 部	第1回 会務運営協議会（Web会議）	
〃	〃	サポートセンター 取締役会	(来館相談5件) (証交付62名)
16日	本 部	本監査	
20日	名古屋	東海不動産公正取引協議会 監査	
22日	本 部	月例法律相談	
〃	沼 津	取引士法定講習（自宅学習）	
23日	本 部	第1回 理事会（Web会議） ①定時総会の開催要領 ②定時総会への提出議案 他	
26日	名古屋	中部圏流通機構 総務財政委員会	
27日	本 部	正副会長会	
28日	沼津他	3支部 定期大会	(来館相談12件、電話相談287件)
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	

「宅建業の営業免許更新」の手続きはお早めに！

★免許有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請をしてください。

申請書類は協会支部で販売、もしくは静岡宅建ホームページからダウンロードできます。

※更新手続きをせず免許が失効すると、新たに免許申請をしても分担金の供託が完了するまで数週間かかります。

※免許更新は代表者の責任において行う手続きです。今一度、免許の有効期間満了日を確認の上、手続きをして下さい。

★以下の宅地建物取引業者名簿登載事項に変更があった場合は、30日以内に免許権者（国土交通大臣/県知事）に届出が必要となります。

①商号又は名称 ②事務所所在地 ③代表者、役員、政令使用人 ④専任の取引士

また、所属の宅建協会支部にも所定書類の提出が必要となります。

※宅建業者名簿搭載事項の変更届の提出を怠り、免許更新時に申請書の提出に併せて行う方がいますが、これは宅建業法第9条違反になります。変更はその都度届け出るようお願いします。

「ハトマーク」をご活用下さい！

「ハトマーク」は、全国47都道府県宅建協会のシンボルマークです。会員であればどなたでも利用可能です。店舗看板や事務所、パンフレット、チラシ、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに「ハトマーク」を是非ご活用下さい。

正式なハトマーク（ロゴ）は、ホームページ（会員ページ：店舗等掲示用）よりダウンロードできます。



2羽のハトは、会員業者と消費者の信頼と繁栄を意味しています。また、「赤」は太陽を、「緑」は大地を、「白」は取引の公正を表しています。

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会 レディス部会 主催

宮本佳代子氏 講演会

不動産は私を裏切らない

～ 黒革の手帳編



プロフィール 宮本アソシエイツ 代表

神奈川県鎌倉市出身。青山学院大学4年生の時に小泉純一郎元総理とお見合い結婚。政治家の妻として2回の選挙を経験するも三男を妊娠中に離婚。その後、不動産営業のトッププレイヤーとして38年間活躍を続ける。2020年3月、長年、上席アドバイザーとして個人・法人向けの不動産売買仲介や相続、投資、資産活用のコンサルティング業務に従事してきた三井不動産リアルティ株式会社を退職。(現在、パートナー)

祖父はエスエス製薬創業者。長男は俳優の小泉孝太郎氏。次男は政治家の小泉進次郎氏。三男は不動産業界勤務。

日時

2021年 7月 2日(金)

13:00 開場 / 13:30 開演

会場

ホテル グランヒルズ静岡

5階 センチュリールーム

〒422-8575 静岡市駿河区南町18-1

定員

参加無料

100名 申込先着順

申込締切 2021年6月18日(金)

●お申し込み方法

下欄:「講演会 参加申込書」にご記入の上、
FAX 054-245-9730 にてお申し込みください。

●お問い合わせ先

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16

TEL 054-246-1511

新型コロナウイルス感染状況によっては、講演会の開催を中止させていただく場合がございます。
発熱などの症状がある方、新型コロナウイルスの感染の疑いがある方は、参加をご遠慮ください。
感染拡大予防のため、参加の際にはマスク着用と手指洗浄・消毒にご協力よろしくお願い致します。

【講演会 参加申込書】

FAX 054-245-9730

商号

※会員のみ記入

所在地

所属支部: ☐ 東部 ☐ 中部 ☐ 西部

お名前

連絡先

TEL

FAX

— —

— —

※複数名でのご参加の場合は、お手数ですが申込書をコピーしてそれぞれお申し込みくださいますようお願い致します。
※いただいた個人情報適切に管理し、当講演会の運営のみに使用いたします。万が一、新型コロナウイルス感染症が発生した際には、保健所等の関係機関の要請により参加者名簿を提出する場合がございます。それ以外の目的には一切使用いたしません。