

(毎月発行)

2021年(令和3年)7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



▲ 狩野川：我入道の渡し船（沼津市）

定時総会終了 ……2

宅建協会・保証協会「定時総会」を開催

Web研修のすすめ ……3

第2回「Web研修」開催のお知らせ！

「スマイミー静岡」情報 ……4

管理者画面、リニューアル完了しました！

〔株静岡宅建サポートセンター〕 ……6

第16期「定時株主総会」を開催

Topics ……8

不動産の事故物件 賃貸は3年経てば告知不要に？ 他

取引紛争の事例と解決 ……12

【売買】取り壊し予定の建物に存する石綿が隠れた瑕疵に当たるとして賠償請求
【賃貸】希有な豪雨による駐車場での浸水被害に係る浸水履歴の説明なかったが…

代理店を募集しています！ ……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！

UGRより埋設物調査のご案内 ……15

地中のコンクリートガラなどゴミの撤去費用の負担は出来ますか？

Topics ……16

シニアの住み替え、シニア向け住宅ローンが増加 他

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

受験対策「基礎教育講座」が動画配信によるWEB講座になりました！

これが私の護身術！ ……24

静岡県警のエスピー君安心メール

ゼロから分かるサイバー攻撃(1) ……26

①不正アクセス ②マルウェア

Vol.467



宅建協会・保証協会

令和3年度 定時総会を開催



(公社)静岡県宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会静岡本部両団体の「定時総会」が、去る5月28日(金)静岡県不動産会館にて開催された。

前年度に続きコロナ禍での総会ということで、委任状による限られた人数で、議事のみ粛々と行われた。



〔宇野会長 挨拶〕



〔県くらし・環境部長代理 挨拶〕



〔山田 誠「県議団会長」挨拶〕



〔倫理綱領の朗読〕



〔宅建協会「定時総会」〕



〔保証協会「定時総会」〕



〔後藤尚貴副会長「県知事表彰」授与〕

令和2年度の事業は、前年度からの新型コロナウイルス感染拡大により計画していた活動が全体的に縮小傾向になったが、その反面、「IT (WEB) を活用したリモート会議」、「ホームページでいつでも視聴できる WEB 動画研修会」、「SNS (ツイッター、フェイスブック、インスタグラム) による情報発信」、「ネットバンキングの利用」等、協会の IT 分野活用を一気に加速させた1年でした。



Instagram

<https://www.instagram.com/shizuokatakken/>



フェイスブック

<https://www.facebook.com/shizuokarealestate/>



ツイッター

<https://twitter.com/shizuokatakken/>

いいね!
してね



第2回 web 研修 開催のお知らせ!

2021年度 静岡宅建 web 研修を開催します

【研修期間】2021年7月1日(木)～2021年8月2日(月)

【研修項目】仲介実務のポイントと賃貸住宅管理業法の留意点

- ①不動産仲介(売買・賃貸)実務トラブル解決・未然防止(約17分)
「不動産トラブルの原因について/漏水の調査説明義務はどこまで」
- ②不動産仲介(売買・賃貸)実務トラブル解決・未然防止(約22分)
「隣人の迷惑行為の説明義務/賃貸借契約で仲介業者が無効な特約を付与」
- ③気を付けよう!不動産取引と消費者保護(約13分)
「消費者契約法の規制(不利益事実の不告知)廃棄物処理場の建設計画」
- ④賃貸管理業とサブリース(約16分)
「令和3年6月15日施行 賃貸住宅管理業法について」

※①～④の動画を順番に視聴する必要があります。

【ログイン方法】静岡県宅建協会のホームページから、研修サイトにログインすることができます。

※宅建協会の会員ページへログインするためのIDと、パスワードが必要です。



【特徴】開催期間中は、パソコン、タブレット、スマホから、インターネットを介して、自分の望む時間で、また、好きな場所で受講することができます。

各会員の受講状況は記録され、期間内に受講終了した場合「受講終了証」を印刷することができます。※研修開催期間以外でも、サイトへのログインや過去動画を視聴することは出来ますが、研修期間中に受講をしない場合は、研修を修了したことはありません。

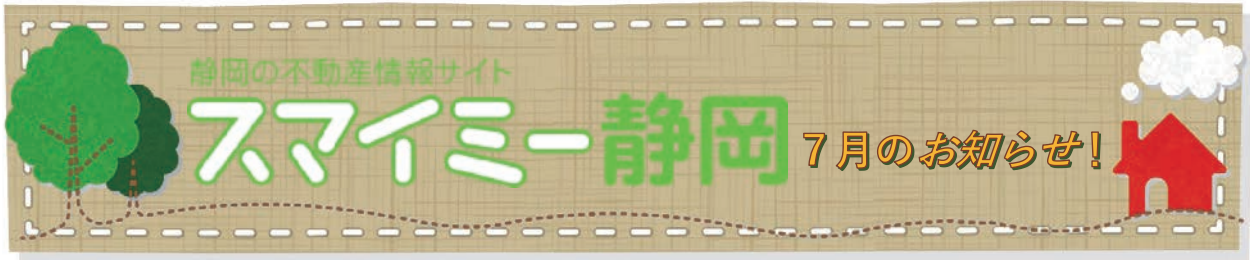
web 研修会 開催期間中のお問合せについて

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

(株)静岡宅建サポートセンター

TEL 054-246-1537 平日9:00～17:00。土日祝日は休み。





スマイミー静岡 管理画面のリニューアル完了のお知らせ

スマイミー静岡の管理者画面（会員が物件登録や物件管理するページ）のリニューアル作業が2021年5月31日完了しました。

リニューアル前のデザイン ログイン後 top



リニューアル後のデザイン ログイン後 top

主に利用する部分（物件登録や物件管理）を大きな文字ボタンに変更し、ログイン後の最初のページに表示するようにしました。また、全体のデザインを大きく変更しています。



会社情報等の細かな設定は、左上のメニューにまとめて格納しています。

キャラクターの名前を引き続き募集中です！ (7月15日まで)



- 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・問い合わせ先： 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

(株)静岡宅建サポートセンターの株主総会が、5月28日(月)11時00分より県不動産会館にて開催された。昨年度に続き、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、株主に対しては書面による議決権行使を推奨し、来賓もお呼びすることを控える形で開催した。

サポートセンターは平成17年11月に会員への支援事業の提供を目的に設立され、今期が16回目の株主総会となる。今回の株主総会において服部取締役が就任し、総会議事の終了後に行われた取締役会にて服部取締役が新たな代表取締役として選任された。今期より、初澤代表取締役と2名代表取締役の体制となり、各事業のさらなる充実を図っていく。

第16期 (令和2年4月～令和3年3月) 事業報告

平成17年11月に設立した(株)静岡宅建サポートセンターは、今期、通期で16年目を迎えた。

損害保険代理店業務はあいおいニッセイ同和損保(株)とAIG損害保険(株)の取扱い保険料を合算した結果、約2億3,500万円となり、会員への代理店手数料は約5千500万円となった。全宅住宅ローン「フラット35」の斡旋業務は66件の実行件数となった。

不動産情報サイト「スマイミー静岡」の運営においては、同サイトのメリットである物件掲載数 国内NO.1の「LIFULL HOME'S」への連動と当社株主優待利用の促進に努めた。

不動産事業部門についても、引き続き事業推進に取り組んだ。当社が事務局を務める「静岡不動産流通活性化協議会」では、事業者20団体とオブザーバーが参加し年1回の会議を開催した。活動としては、静岡県と沼津市の「空き家に関する無料相談会」の業務委託を受け、相談員の派遣や当日の受付業務、実施後の集計業務等を行った。相談会は、静岡県主催12回、オンライン相談会1回、沼津市主催1回で、合計14回実施した。

国の補助事業においては、三島市と協力し『空き家対策の担い手強化・連携モデル事業』に参画した。具体的な内容としては、自治会ができる『空き家等対策ガイド』の作成を目的とし、三島市芙蓉台自治会の協力を得て、自治会住民を対象とした住宅の相続・売買等に関する意向調査、研修会、専門家による個別相談会を実施した。

また、今期、当社は設立15周年を迎え、株主の方々に出資金に対し2割相当の優待を実施した。優待品はお米券であり、出資株数1株10,000円の株主に対して、お米券(500円)を4枚(2,000円分)配布した。対象となった株主数は1,571であり、配布したお米券は13,440枚となった。



あいさつする
初澤 代表取締役



議案説明を行う
渡邊 取締役



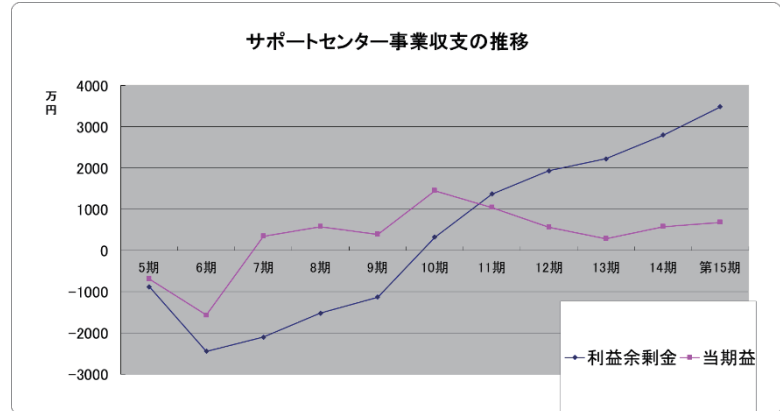
議案説明を行う
宇野 取締役



議案説明を行う
木俣取締役



就任の挨拶を行う
服部代表取締役



第 17 期（令和 3 年 4 月～令和 4 年 3 月）事業計画

（株）静岡宅建サポートセンターは、（公社）静岡県宅地建物取引業協会 会員の業務支援機関として、不動産取引の周辺事業において会員にとっての収益源となるよう、提携会社との業務の連携と会員への周知を徹底し、事業の充実を図ると共に採算事業の精査を含め、安定経営を目指す。また、職務の統一化を図り、より効率的な事務処理と営業活動を展開するため、引き続き（公社）静岡県宅地建物取引業協会から出向者を受け入れ、協会と一体化した事業の統括業務を行うこととする。

損害保険代理店事業においては、あいおいニッセイ同和損保（株）との協調の下に引き続き制度の利用促進を図っていく。全宅住宅ローン（株）の代理店事業においては、長期、低金利の利点の周知徹底により、多くの会員への利用を促す。（株）宅建ファミリー共済のサポート事業については、少額短期保険募集人試験・代理店登録について PR に努める。ふじさん宅建保証等、家賃保証業務の普及に努め、他の事業においても広報誌「宅建しずおか」やホームページ等で引き続き会員周知を図り協力体制をとっていく。

『スマイミー静岡』の運営事業においては、ハトマークサイト、レイنزに加え、物件掲載数 国内 NO.1 の「LIFULL HOME'S」へも連動するサイトの優位性を説明し利用会員数の増加に努める。一般消費者へは、インターネット広告等を利用し効果的に情報発信を行う。また、会員が安心してサイトを利用できるよう、継続してヘルプデスクを設ける。

今年度 サポートセンターはホームページをリニューアルする。『スマイミー静岡』をはじめ、サポートセンターの事業紹介が充実した内容となっており、多くの協会会員と一般消費者が事業を利用できるよう周知を進めていく。

静岡不動産流通活性化協議会の事務局としては、引き続き「中古住宅流通活性化」と「空き家対策」に取り組む。「中古住宅流通活性化事業」では「中古住宅あんしんパック！」のより一層の利用促進に取り組む。市町のインスペクション補助事業においては、昨年度に引き続き三島市事業の検査業務を請け負う予定である。「空き家対策事業」では、静岡不動産流通活性化協議会の事務局として、各行政機関とより密接な関係を築くとともに相談業務の充実と空家家の利活用に向けた取り組みを行っていく。今年度も静岡県主催の相談会とともに、市主催の相談会の事務を受託する予定である。

〈不動産の事故物件〉 賃貸は3年経てば告知不要に？

〈速報〉国土交通省は5月20日、不動産の「事故物件であること(心理的瑕疵)」について、宅地建物取引業者が売買、賃貸の買主、借主に告知すべき対象をまとめた初めての指針(ガイドライン)案を公表した。6月18日まで一般から意見(パブリックコメント)を募った上で必要な検討と見直しを行い、今夏の公表を目指す。(静岡新聞2021.5.21)

対象物件での人の死、告知すべきは？

●不動産取引に際して、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵について、宅地建物取引業者が業務上負うべき責務の解釈について取りまとめたのが同ガイドライン案だ。同案作成の背景には、不動産取引の心理的瑕疵について、これまで、適切な告知や取り扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通、安心できる取引が阻害されているという指摘があった。そこで、国交省は有識者による検討会を発足。議論を重ねて同ガイドライン案をまとめた。トラブル未然防止の観点から、現時点において判例や取引事例に照らし、妥当と考えられる一般的な基準として整理している。

◆事故物件であること(心理的瑕疵)は宅建業者が知っていれば重要事項説明する義務があるが、どのケースが心理的瑕疵にあたるかについては明確なルールがなく、具体的な扱いは宅建業者の判断に委ねられてきた。そのため入居後、「そうした事実を知っていたら契約しなかった」として訴訟に発展する例もあった。指針に強制力はないが、業者に周知してトラブルを未然に防ぐ狙いがある。

◆指針案の対象はマンションや一戸建てなどの住宅および賃貸住宅。居室の他、ベランダ、廊下など日常的に使う共用部を含め、入居者以外が死亡したケースも対象になる。

賃貸では3年経てば告知不要に？

■同ガイドライン案では、取引対象の居住用不動産において生じた人の死について、老衰や病気などの自然死、日常生活の中での不慮の死(転倒事故など)による死亡は対象外とし、殺人や自殺、火災による死亡等の他、自然死であっても長期間放置されたことにより特殊清掃(右写真)が行われたケ

ース(孤独死)についても告知義務があるとした。

◆告知する内容は、賃貸借契約では、事案の発生時期、場所、死因について貸主または管理業者に照会した内容をそのまま告知。周辺住民への聞き込みやインターネットサイトなどでの調査を行う義務はない。告知期間を、事案発生からおおむね3年間と定めた。売買物件については、告げるべき内容は賃貸借契約と同様としたが、当該事案の存在を告げるべき範囲を検討するための判例や取引事例が不足していることから、当面の間は調査を通じて判明した範囲で買主に告げる、すなわち告知期間を限定しないこととした。



▲特殊清掃する孤独死の現場(日本特殊清掃隊スリーパズ提供)



▲コロナ感染防止のため、特殊清掃は防護服着用で行われる

新型コロナウイルス感染者の居住は 心理的瑕疵にあたるか

心理的瑕疵と契約不適合責任

■新法では、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」(562条1項)に改められた。「契約不適合にあたるか否か」の判断は、合意の内容や契約書の記載内容だけでなく、契約の性質、契約の目的、契約締結に至る経緯などの諸事情に基づき、取引通念も考慮して判断される。この点、旧法下でも、瑕疵にあたるか否かの判断は、当事者間の合意や契約全体の趣旨に照らして、通常または特別に予定されていた品質・性能を欠く場合とされていたので、基本的には従来と同じ対応が求められる。

●さて、「契約不適合」には、物理的瑕疵の他に、心理的瑕疵(例えば、建物内で以前に殺人事件や自殺事件など通常、買主(借主)が嫌悪感や不快感を抱く場合)も含むとされる。このような心理的瑕疵がある物件を売却(賃貸)する場合、売主(貸主)は、そのような物件であることを契約の内容としていなければ、契約不適合責任を問われる。

心理的瑕疵のガイドライン未策定

◆嫌悪感や不快感については当然、個人差があり、例えば、自殺事件があった場合でも、10年経過したらどうなのか、建物を取り壊した場合はどうなのかなど、個々事例の判断基準については、法律やガイドラインに定めがない。現在、国交省で心理的瑕疵に関する適切な告知、取り扱いに係るガイドライン策定に向けた検討が進められている。

取引物件に新型コロナウイルス感染者が居住していた事実は心理的瑕疵にあたるか

●結論から言えば、「新型コロナウイルスの感染者が居住していた事実は心理的瑕疵にはあたらない。その事実をもって売主(貸主)は契約不適合の責任を負わない」と思われる。その理由は、憲法が保障する「病歴を始めとするプライバシー保護」には慎重な配慮が必要であり、感染者が居住していても、消毒措置が実施されており、感染の可能性がなければ何の問題もないからである。(住宅新報2021.4.6)

コロナによる休館で、テナント賃料はどうなるか

賃貸物件の使用不能による賃料減額

■新法では、賃貸物件の一部が滅失その他の事由により、使用および収益ができなくなった場合において、借主に帰責事由がないとき、賃料は、その使用および収益をする部分の割合に応じて減額されるとした(611条1項)。(旧法では、一部滅失の場合には賃料減額を請求できるとしていた)。実務的には、一部使用収益不能の状態が生じた場合、貸主・借主間で、状況と原因をよく確認し、適正な減額割合や減額する期間を協議し合意していると思われる。減額協議の手続きは、あらかじめ契約書に具体的に定めておくことが望ましい。

コロナによる休館とテナント賃料

●新型コロナウイルスの感染拡大により、都道府県からの休業要請に従って商業施設を休館とした場合に、商業施設に入っているテナントの賃料は当然に減

額されるか? この点、テナントの具体的な経営形態や、休館時の営業実態など、個別の事情を総合的に考慮する必要はあるものの、新法による賃貸借契約では、一般的には、休館による使用収益不能につき借主に帰責事由があるとは言えない場合も多く、賃料の減額が認められる余地がある。なお、旧法下の裁判例では、災害時における事案として、震災により上下水道、ガス等のライフラインが断絶していたマンション居室の賃料について、賃借建物が滅失しないまでも損壊して修繕されず、使用収益ができなくなった場合には、借主はそれ以降の賃料の支払義務を負わないと判断した判決(大阪高判平成9.12.4)などがある

■コロナ関連では、具体的な裁判例の集積もまだ不十分で、弁護士など専門家のアドバイスを踏まえて適切に判断する必要がある。(住宅新報2021.4.27)

〈改正民法施行から1年〉契約不適合責任について

Q. 両親が亡くなり空き家になっていた実家を相続した。業者の仲介で買い手が見つかり決済引き渡ししたが、2か月後、仲介業者を通じて買主から、「雨漏りがあったので、修繕してほしい」と言われた。雨漏りがあることは親から聞いていない。売買契約書に契約不適合責任を免責したり制限する特約は付けてない。(文責：事務局)

A. 買主は、雨漏りする家を買ったわけではないので、雨漏りしたことは、建物の品質に関し、契約不適合にあたる。したがって、契約書の条文(改正民法どおり)に従い、売主は、買主の請求に応じ、雨漏りを修繕するか修繕代金の負担に応じなければならない。

(契約不適合責任)

(修補の請求など債務履行の追完請求権)

第21条 引き渡された本物件がこの契約の内容に適合しないものであるときは(以下「契約不適合」という)、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主または買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

■改正民法では、引き渡した目的物が契約の内容(品質・性能)に適合していなければ「売主の契約不適合責任」が問われることになる。

◆契約不適合責任の下では、買主は、売主に対し本来の債務の履行(通常予定されていた品質・性能の家を引き渡すこと)を求めるとい意味で、

① 修補請求権などの追完請求権

② 代金減額請求権

を有するとされる。①買主はまずは追完請求権を行使する。具体的には、買主が「雨漏りの修理をして」と請求する。対して売主は、買主の請求どおりに修繕をするか、修繕代金の負担に応ずるか、「買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完」をすることもできる。

◆次のような場合には、買主は売主に対し、契約不適合を理由とする損害賠償、または契約解除、のいずれか、またはその両方を請求できる。

第21条(契約不適合責任) 第2項～第4項

(損害賠償請求)

2. 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代えまたは修補と共に損害賠償を請求することができる。

(契約解除)

3. 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告した上、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。

(契約解除と損害賠償請求)

4. 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができる。この場合、標記違約金の定めは適用されない。

◆買主が前記権利を行使できない場合(第5項)

(権利行使ができない場合)

5. 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡し後標記に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できない。

〈参考〉「契約不適合責任」を免責または制限する特約について

■改正民法の施行により従来の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変わったが、宅建業者でない売主がこうした責任を負わないとする特約を定めることは、これまでどおり有効である。さらには、業者が売主の場合であっても、買主が目的物件の品質について現地で見て知っていた場合には「契約不適合責任を追求できない」(第21条第5項)ことを取引に生かしたい(前ページ赤字のところ)。(文責：事務局)

1. 売主が非業者の場合 は次のように特約すれば免責される

1. 売主は、買主に対し、本物件に契約不適合があっても、その責任を負わない。ただし、売主が知りながら告げなかった事実、および自ら第三者のために設定(抵当権等)しまたは第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れない。

●ただし書きは民法572条の規定であり従前と同じ。特約からは省略してよい。

2. 売主が宅建業者で 買主が非宅建業者の場合

●例えば、宅建業者が取引上の都合で引き取った中古住宅を売買するにあたり、建物の老朽化が進んでおり、雨漏りその他不具合の発生が懸念されるので、解体更地渡しにしたいが、買主が「暫くはそのまま建物を使用したい」と現況での引き渡しを望んだ場合、建物の契約不適合責任を負わないためにはどうしたらよいか。

→ 業者売主で、非業者が買主の場合は、宅建業法40条の規定があるので、次のように特記する。

2. 売主は、本物件の引き渡し後2年を経過するまでは、契約不適合責任を負う。ただし、本件建物は築後40年を経過しており、屋根、壁、柱、床などに著しい劣化が存在しており、雨漏り、沈下、傾斜、白アリなどの不具合が生じているか、生じる恐れがある。このことを買主は現地において確認している。なお、本件売買価額は土地のみ価額から建物取り壊し費用(100万円)を減額している。

●ポイントは売買契約書第21条第5項の規定(前ページ赤字のところ)を生かすこと。上記2のように、業法40条の規定どおり引き渡し後2年間は契約不適合責任を負うとした上で、「建物については、品質上問題があることを買主は現地において確認した」と記載する。こうしておけば、引き渡し後、建物に不具合が生じて「買主は本物件に契約不適合があったことを契約締結時には知っていた」と売主から主張できる(契約書第21条第5項)。契約不適合責任は目的物の品質が契約の内容に適合しないものであるときに生じるので、目的物が老朽化の著しい建物であり、不具合があるか、その可能性があることを買主が確認の上で契約した旨を特記してあれば、仮にそれらの不具合が生じて、契約に不適合があったとは言えないからである。

改正民法の下ではこの主張に説得力がある。(裁判例はまだない)

3. 売主が法人(宅建業者ではない)で 買主が個人の場合(消費者契約法8条2項)

●法人＝事業者、個人＝消費者とみなされるので消費者契約法が適用され、損害賠償義務の全部または一部を免除する特約は無効とされるが、「売主は修理など履行の追完をする」とか「不適合の程度に応じて代金の減額をする」と特約してある場合は有効とされる。



取り壊し予定の建物に存する石綿が隠れた瑕疵に当たるとして 瑕疵担保責任に基づく賠償請求が認められた事例（東京地判：R02.3.27）

事案の概要

買主X（原告・宅建業者）は、平成27年7月21日、中高層建物を開発・分譲する目的で、本件土地及び建物を2億7000万円で個人Aから買い受ける売買契約を締結し、平成28年3月30日に引渡しを受けた。

（本件売買契約特約）

- ・Aは本物件を現状有姿にてXに引き渡す。
- ・本物件に地中障害物、土壤汚染物質による汚染、産業廃棄物等の隠れた瑕疵（原告が本物件を購入する目的を達成するために除去する必要がある地中杭等の地中埋設物、土壤汚染対策法等の法令に定める有害物質等を含むが、これらに限らない。）の存在が明らかになった場合は、AはXの損害を補填する。
- ・商法第526条及び民法第570条が準用する民法第566条3項（契約解除又は損害賠償請求は、買主が事実を知った時から1年以内）の規定は適用しない。

平成29年4月25日、Xが本件建物の解体のために石綿建材分析調査を実施したところ、飛散性が最も高い「レベル1」の石綿含有建材が検出された。

売主Aは、平成29年5月19日に死亡した。

Xは、平成30年6月1日以降、Aの相続人Yら（被告・5人）に本件瑕疵担保責任に基づく損害賠償として本件石綿除去費用658万円余の支払いを求めたが、Yらは「①本件瑕疵担保責任条項は、地中障害物の存在による瑕疵に限定して定めたものであり、建物については、現状有姿による引渡しにより完結する。②Xの請求は、石綿の存在を知ってから1年以上経過しており、除斥期間が経過している。」などと主張して支払いを拒否したため、Xが提訴した。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全額認容した。

（石綿が瑕疵に当たるか）

本件瑕疵担保責任特約条項は、本件土地と本件建物を併せて「本物件」と定義しており、Xが本物件を購入する目的、すなわち、本物件及びその近接土地において、共同住宅等の中高層建物を建設し、分譲等を行う目的を達成するために除去する必要がある

ある障害が存在する場合には、本件土地に限らず担保責任を負う趣旨であると解され、建物を敢えて本件瑕疵担保責任の範囲から外す実質的理由は認められないし、例示についても、あくまで具体的かつ一般的に想定できるものを列挙したに過ぎない。

石綿含有建材が発見された以上は、一定の費用をかけてでも石綿の飛散防止や除去等の対策を講じなければならないものであり、本件瑕疵担保責任における瑕疵と認められる。

（本件瑕疵が「隠れた」ものであるか）

本件売買契約の重要事項説明書においては「石綿使用調査結果の記録の有無」欄に「不明」と記載されており、Xが本件契約締結前に石綿の含有を具体的に予見することは困難であり、これを前提として、本件建物に石綿を含有する建材が使用されている危険は本件瑕疵担保責任により担保するものとして合意されたと見るのが相当である。

また、売買の対象となる個々の建物に実際に石綿含有建材が用いられているか否かは、外観から明らかになるものではなく、Xは宅建業者ではあるものの、石綿について専門的な調査が可能な業者であるとは認められないし、契約締結前に特別な努力と方法を必要とする検査を実施すべき立場にあったとはいえないから、本件は「隠れた」瑕疵といえる。

（瑕疵担保責任の除斥期間について）

本件売買契約では民法第570条が準用する同法第566条3項を適用除外するとの特約がある。同項は任意規定と解される事から、この特約は有効であり、同項が定める1年の除斥期間を経過した後の請求であっても本件損害賠償請求権が失われる事はない。

（損害額）

Xは、本件石綿含有建材を除去するための費用として工事業者に658万円余を支払っており、この費用は本件瑕疵担保責任における損害と認められる。

以上により、亡Aの地位を相続したYらは、瑕疵担保責任に基づき、Xに対し、各法定相続分である5分の1の範囲で当該損害を賠償する義務を負う。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



稀有な豪雨による駐車場内での浸水被害について浸水履歴の説明がなかったとした借主の損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：R02.3.26）

事案の概要

平成30年7月31日、借主X（原告：法人）は、貸主Y（被告）との間で、Y所有の地下駐車場の1区画及び附属倉庫を月額賃料3万7800円、契約期間1年の賃貸借契約を締結した。

本件駐車場には、駐車スペースと公道に通じるスロープとの境には電動式シャッターが設置され、同シャッターの外側及び駐車スペースの各駐車区画と通路部分の境にそれぞれ排水溝が設置されている。各排水溝には、電動式排水ポンプが設置され、駐車スロープと公道の境には、手で設置することのできる止水版も常備されていた。

平成30年8月27日、本件駐車場の所在するA地区において、過去44年間の中で最大量である局地的豪雨が発生し、これにより、本件駐車場内に雨水が侵入して、本件車両等が水没する事故が発生した。

Xは、Yに対し、賃貸借契約の締結時において、過去に2度の浸水事故があったことの説明を怠り、信義則上の説明（情報提供）義務違反があり、駐車している車両が浸水被害に遭わないような予防策を講ずべき義務を負っていたなどと主張し、駐車していた車両及び倉庫に保管していた商品の時価相当額等、1982万円余の損害賠償を請求した。

判決の要旨

裁判所は、借主Xの請求を全て棄却した。

（契約時の信義則上の説明義務違反について）

Xは、本件駐車場の過去に2度の浸水事故について、本件契約締結時に説明（情報提供）すべき信義則上の義務を怠ったと主張するが、浸水事故の回数につき、2回あった事を示す証拠は本件駐車場の他の利用者からの供述の他にはなく、その浸水の程度としては、10cm程度であったというYの陳述内容を踏まえても、15cm程度であったに過ぎないものである。Yは、平成25年7月浸水事故後に、排水ポンプの増強や止水版の制作、備え付けをした事が認められ、本件駐車場には少なくとも、平成25年7月の豪雨と同程度の降雨には、十分に対応できる設備上の

措置が講じられていた。よって、本件駐車場の利用を申し込む者にあらかじめ提供しておくべき重要な情報であるとまではいえない。また、Xが本件駐車場を借りるにあたり、特に浸水事故の有無を重視する事が表明されていない事から、過去の浸水事故の事実を説明しなかった事が説明義務違反としての不法行為であるという請求には理由がない。

（浸水事故の防止措置義務違反について）

Xは、本件事故当日、午後3時過ぎには大雨注意報が発表されており、Yは賃貸人として、本件豪雨及び本件事故の発生を予見する事ができ、あらかじめ止水版を設置する事故防止措置をとる事ができたのに、これを行わなかった債務不履行がある旨を主張するが、本件豪雨は、過去44年間の中でも最大のもので、大雨警報及び洪水警報が発表されるより前の時点で相当な降雨となったことが認められ、これらの事実からすると、本件豪雨は、極めて短時間に過去に例のない降雨であった事から、このような稀有な豪雨の発生について、Yが具体的に予見する事ができたとは認められない。

また、本件事故当日、午後3時に大雨注意報が、午後7時に洪水注意報が発表されているものの、各注意報が発表された後、現に警報が発表されるほどの降雨が発生する確率は明らかではない事からすると、各注意報の発表によって、本件豪雨に至らないまでも、浸水事故に至る程度の豪雨の発生について、Yが具体的に予見する事ができたとも認められない。仮に各注意報程度の事実によって、豪雨を予見する事ができたとしても、各注意報が発表された段階で止水版を設置する事は、豪雨に至る事が確実とはいえない中、本件駐車場の利用車両の入出庫を必要以上に妨げるものになる事からすれば、そのような回避措置をとるべきであったともいえない。

以上によれば、Yが本件豪雨の発生を予見し、止水版を設置しなかったことが、この事故防止措置義務違反の債務不履行となるものではなく、Xの請求は理由がないのでこれを棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



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!!

宅建ファミリー共済では賃貸住宅入居者向け家財保険の

代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・
飲食店)商品もあります!

安心

「ハトマーク」がついた保険は
宅建ファミリー共済だけ!

全国約8,000店が代理店登録(業界トップクラス)。
多くの皆様からご信頼いただいております。



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。



FAXで



パソコンで

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。

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応(特殊清掃費用)**

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも
遺品整理費用を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。
詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時～17時受付)

ホームページ <http://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

フリガナ	フリガナ	電話	() ()
貴社名	ご担当者名	FAX	() ()
送付先住所	(〒 -)	損害保険代理店をしている	<input type="radio"/> はい
		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・
Le-18-30 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

売買した土地にコンクリートガラなどの**ゴミ**が埋まっていたとき、 『**撤去費用**』の負担は出来ますか？

埋設物見舞金制度保証(Me-my80/200)

に加入しておけば、建築上撤去を要する人為的な
地中埋設物が見つかった場合、

➡ **最高80万円**まで
撤去費用が保証されます。

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



こんなトラブルに
なる前に

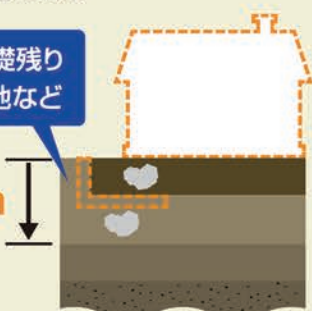
埋設物調査で安心の土地取引を!

埋設物調査80

対象深度：地面から80cmまで

住宅解体後の基礎残り
などが心配な土地など

80cm



Me-my80対応調査



〈地盤調査〉



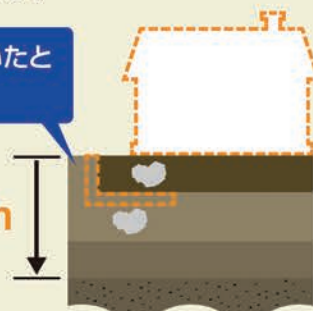
〈地中探査〉

埋設物調査200

対象深度：地面から200cmまで

むかしゴミを埋めていたと
噂がある土地など

200cm



Me-my200対応調査



〈環境ボーリング〉



〈アースオーガー〉



〈バックホウ試掘〉

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

本社 〒435-0041 静岡県浜松市東区北島町1521

TEL.053-421-8128

FAX.053-421-8129



NETWORK
自社ネットワークで
全国対応します。

本社

土壌汚染調査
見積り・相談 無料

UGR 検索

シニアの住み替え、シニア向け住宅ローンが増加

■家族で暮らしていた広い家を売却し、「シニア向けのコンパクトな家」に買い替える」「買い換えで利益が出たら老後資金に充てる」人が増えている。子どもに住宅を残さないことを前提の「シニア向け住宅ローン」も利用者が増えている。住んでいる間の返済は「金利払い」だけでよく、死亡した時、住宅を売却するなどして清算するタイプの住宅ローンだ。(読売新聞2021. 4. 20)

●東京都内の男性(79)と妻(75)は今年、都西部のシニア向け分譲マンションの1階に引っ越した。会社員時代は近くの一戸建てに住み、定年退職後は孫の世話のため、買い換えたマンションの11階に住んでいたが、エレベーターでの上り下りが億劫になり、部屋が広すぎると感じるようになった。そこでこのマンションを売却し、シニア向けマンションに買い換えた。部屋は2LDKで老夫婦に

は手頃な広さ、1階なので出入りが楽、日中はマンション内の健康相談室に看護師が常駐している。妻は、「この辺りには土地勘があるので安心。専用庭でガーデニングを楽しみたい」と笑顔を見せる。

◆シニアの住み替えが増えている。三井不動産リアルティ(東京都千代田区)は1月、シニアからの住み替え相談に応じる「シニアデザイン室」を設立した。室長の妹尾圭輔さんによると、人気は、駅近の1LDK~2LDKのマンション。シニアは新しい街になじ

むのが難しいので、住み慣れた街で住み替えたほうがよい。スーパーや病院などが近くにあれば安心する。中古物件を選ぶ場合は、1981年(昭和58年)5月以前の建築(旧耐震基準で建築された建物)の場合は“耐震性”がポイント。できれば、契約前に建物状況調査技術者(建築士)による建物状況調査(有料=3万円程度)を実施したい。

●妹尾さんは注意点として「無理のない資金計画が必要」と言う。100歳まで生きることを前提として、年金などを基にこれからの生活費などを考

えることが大切だという。健康に不安があるため、介護サービス付きの物件を選ぶシニアも多いが、街づくりを支援する(一社)「コミュニティネットワーク協会」(東京)で、高齢者の相談に応じている久須美則子さんによると、介護サービス付き高齢者向け住宅に入居後、「サービスの利用料が高額すぎる」「想定していたサービスと違う」と不満を持つシニアも多いという。久須美さんは「新型コロナ禍で、極力、

費用を抑えたいと考える人は多い。費用とサービスのバランスをよく考えることが大切」とアドバイスする。

シニア向け住宅ローン

■死亡した時に住宅を売却して清算するという形で、シニアの住み替えをサポートする住宅ローンがある。よく利用されるのは、利用者を原則、60歳以上に限定した住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」で、利用者は前年同月比13.1%増えている。

◆シニア向け住宅ローンの返済は、「金利払いだけでよい」のが最大の特長だ。利用者が亡くなった時、相続人が債務を一括返済するか、住宅を売却して代金で支払うかを選択する。売却代金で支払っても債務が残った場合、債務を相続人が返済しなければならない「リコース型」と、返済の必要がない「ノンリコース型」があるが、9割以上の利用者はノンリコース型を選択する。

■少子高齢化時代、子どもに住宅を残さないことを考える人が増えているようだ。

◆シニアの住み替えの注意点



- 100歳まで生きることを前提に資金計画を
- 住み慣れた街で物件を探す
- 近くに駅やスーパー、病院があると安心
- 耐震性が十分かを確認

妹尾さんの話に基づいて作成

裾野市にトヨタの実証都市 地元は活性化に期待

■トヨタ自動車が、裾野市に建設する先端技術を活用した実証都市の経済効果に地元の期待が高まっている。裾野市は、実証都市の建設に合わせたまちづくり構想を策定。隣の三島市でも起業家のためのオフィス整備などが進む。(日本経済新聞2021.4.5)

●トヨタが2月に着工した実証都市「ウーブン・シティ」は、交通事故や物流の担い手不足といった社会課題の解決をめざし、移動に人工知能(AI)や通信を使った先進技術・サービスを取り入れる。自動運転車、歩行者、歩行者とパーソナルモビリティ(自転車、バイク、セグウェイなど個人用の移動機器)の3種類の専用道を地上に、物流専用の自動運転車が走る車道を地下に設置する。実証都市建設に合わせ、裾野市はデジタル技術を活用したまちづくり指針「SDCCコンソーシアム」構想を発表。コンソーシアムには70社以上が加盟している。まちづくりに必要な費用や機材は企業から集め、市は住民への周知を担う。地域活性化は自治体、地元企業、住民の協力が揃って初めて実現するとしている。



ウーブン・シティの建設予定地となっているトヨタ自動車東日本の東富士工場(静岡県裾野市)

《環境省改正案》再生エネルギー発電 事前に協議

●太陽光などの再生可能エネルギー発電施設については、景観問題などから住民の反発が相次ぐ現状を受け、環境省は、住民合意を得ながら施設を呼び込む「促進区域」を自治体が設定できる新制度を導入する考えだ。(読売新聞2021.2.21)

■太陽光発電施設を巡っては、森林伐採に伴う景観破壊や土砂崩れといった防災上の問題が浮き彫りとなり、住民トラブルが多発している。新制度では、市区町村に対し、再エネ発電施設の「促進区域」の設定に努めるよう義務づける。市区町村は事業者に対し▽景観や騒音の防止▽地元の雇用促進▽災害時の電力供給など地元への「配慮事項」を設定できる。事業者は、配慮事項を踏まえて事業計画を作成し、地元住民と県や市区町村、国などで作る協議会で内容を検討してもらう。協議会で合意が得られた計画に限って正式に申請できるようにする。

◆新制度の主な流れ

自治体が再エネの「促進区域」を設定

自治体に加え、国や県、地元住民らでつくる協議会で事業者の計画を議論

協議会で合意が得られたら、事業者が計画を申請

自治体が計画を認定。必要な手続きを代行

◆一方、発電施設をつくるには、立地条件によって森林法や宅地造成等規制法など各種法令に基づく許認可が必要になる。新制度の促進区域ではこうした手続きを市区町村が代行する予定で、事業者はスムーズに施設を建設できるメリットがある。

●太陽光発電施設に関しては、現在、少なくとも138自治体で太陽光発電施設の設置を規制する条例が制定されている。施設の設置時に「首長の同意、許可」を必要とするのが76自治体、「原状回復や撤去・廃棄費用の積み立て」を義務づけているのが54自治体、「設置の禁止区域を指定している」のが37自治体ある。

“電動シェアサイクル” 静岡市民の「足」へ快走

■静岡市が2020年6月に始めたシェアサイクル「PULCLE (パルクル)」が軌道に乗ってきた。市内を南北方向に移動する需要を取り込んだ他、新型コロナの影響で混雑したバスなどを避ける人が利用しているようだ。事業の採算がとれるまでには時間がかかりそうだが、「自転車の町」として知られる静岡の新たな市民の足になりつつある。(日本経済新聞2021. 3. 16)

市内に270台、15分70円で利用可

●パルクルは「世界水準の自転車都市」を掲げた静岡市の公募に応じたCATV会社「TOKAI ケーブルネットワーク」(沼津市)が運営する。市内各所のステーションに置かれた電動自転車は、ソフトバンク系のオープンストリート(東京都)が提供するスマホアプリで予約して利用する。料金は15分あたり70円。12時間まで1,000円が上限でクレジットカードに課金される。

◆ステーションの用地は市営公共施設および市有地の他、シェアサイクル事業に賛同する企業が無償で提供する。20年6月は市内39か所だったが、21年1月末には84か所に倍増した。自転車は当初の94台から1月末に270台と当初計画より早いペースで増やしてきた。2月の利用回数は計8,364回。コロナ禍の外出自粛で週末のレジャー需要は減ったが、平日の通勤通学利用は堅調だった。

「ちょい乗り」で利用する人が大半

◆TOKAI ケーブルが月80回利用している人の行動履歴を調べたところ、平日午前と午後に自宅近くのステーションと最寄り駅、職場に近い駅と職場との往復に使うなど「日常の通勤利用」が習慣化していた。一方、月の利用が10回未満の人が9割と「ちょい乗り」で利用する人が大半を占めている。利用が増えた理由として考えられるのが、バスの代替手段。静岡市内は東西方向は電車で移動し、南北方向はバス移動が多い。コロナ禍で車内の「密」な状態を避けたい人が、電動で身体への負担が軽いパルクルを利用し始めた可能性が高い。もう一つの理由と見られるのが、サッカーJリーグ清水エスパルスのマスコットキャラクター「パルちゃん」を名称に取り入れたこと。知名度の高い



パルクルのステーションは市内各地にある (JR静岡駅北口前)

エスパルスと協力することで利用を促進した。

●TOKAI ケーブルがシェアサイクルに参入したのは、静岡県内で事業を展開する地域の世帯普及率が5割以上に達するCATVに続く事業を開拓する狙いがあった。ただ、現在の売上は月100~200万円。23年3月末までに自転車600台、ステーション300か所に増やすには継続的な投資が必要で、当面の事業収支は赤字が続くようだ。そこで視野に入るのがシェアサイクルの車体広告。欧米では環境に優しい自転車は広告価値が高いことが実証済みであり、検討を始めている。

静岡市民の志向は電動自転車に

◆今から120年前、徳川幕府最後の将軍徳川慶喜は大政奉還後静岡に移り住み、晩年はハイカラさんとして自転車を乗り回していたという。静岡市民は自転車での通学、通勤、買い物はごく普通で少しも苦しめない。ただ最近では電動自転車の快適さが分かり始めたところで、電動自転車パルクルは歴史ある自転車の町の新たな「顔」になりそうだ。

トイレや水道蛇口の修理 自分でできる応急処置

■トイレの詰まりや水道の水漏れなど、水回りの修理業者に関するトラブルの相談が急増している(右下グラフ)。インターネットの広告では低価格だったにもかかわらず、訪れた業者から法外な修理代を請求され支払ったケースが後を絶たないため、国民生活センターは注意を呼びかけている。(読売新聞32021.4.1)

広告になかった法外な修理代を請求された

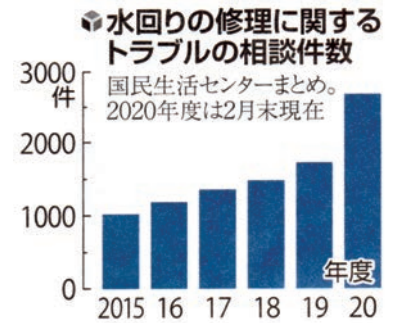
●九州地方の30代男性は20年12月、トイレの水の流れが悪くなったため、ネットで「トイレの詰まり修理500円から」と広告していた業者に連絡した。業者は夜に訪れてトイレを点検し、「後で修理すると100万円以上かかる」と直ぐに修理するよう勧めた。「便器を外して詰まりを解消する修理代は60万円だが、現金で払えば5万円値引きする」と持ちかけられ、約1時間の作業後に支払ったが、後になり、「高額すぎるのではないか」と思って消費生活センターに相談した。

◆典型的な相談例は、「ネットに掲載された料金よりはるかに高額な修理代を請求された」というものだ。他にも、「高額なキャンセル料を請求された」「修理したところとは別の箇所が故障した」という相談も寄せられている。

自分で応急処置できれば 焦らないで済む

●トイレの詰まりや蛇口からの水漏れは、自分で応急処置ができれば、後は落ち着いて複数の業者から見積もりを取ることができる。東京ガス・リビング企画部の山口 誠さんは「便器や蛇口の構造は意外と簡単で、自分で応急処置ができる」と話す。**【右中写真】**トイレが詰まった場合は、ラバーカップを排水口にゆっくり押しつけ、カップ内の空気を抜いたら、力を入れて勢いよく引き抜く。数回繰り返すと、詰まっていたトイレットペーパーなどが流れていく。「引き抜く際に汚水が飛び散らないよう、大きめのゴミ袋などで便器を覆い、穴を開けてラバーカップが通るようにするとよい」と山口さん。

【右下写真】水道の蛇口などからの水漏れは、パッキンの劣化が原因であることが多い。工具のドライバーやスパナなどを用意し、市販のパッキンを買ってくれば自分で交換できる。自分では交換できない場合は、水道メーターボックス内にある止水栓を閉めて水流を止めれば、ひとまず水漏れは止まる。◆山口さんは、「対処法を知っておけば、詰まりなどが起きた場合でも焦らずに対処できる。ではあるが、経年劣化などが原因のため難しい修理が必要になる場合も考えて、近所の工務店など、安心して相談できる業者をあらかじめ、探しておく、いざというとき、安心できる」とアドバイスする。



▲ラバーカップを排水口に押し当て、カップ内の空気を抜いたら、勢いよく引き抜く。

▼蛇口から水漏れしている時は、止水栓を閉めて水流を止めてからパッキンを交換する。



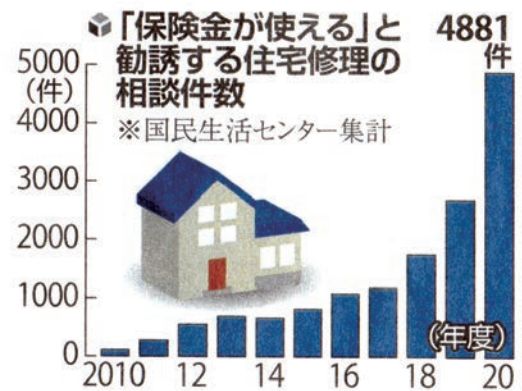
「保険で直せる」と勧誘された住宅修理のトラブル

■台風など風水害の被害に遭った住宅について「火災保険で屋根の修理ができる」と勧誘を受け契約した。保険会社から保険金全額は支払われたいと言われ、解約するには法外な違約金が必要・・・など訪問勧誘によるトラブルが増加しているとして、国民生活センターなどが注意を呼びかけている。(読売新聞2021.5.12)

●19年秋の台風で自宅が雨漏りした40代男性は「火災保険で修理ができる」と業者から電話で勧誘され、訪問を受けた。業者が屋根を確認して約400万円の工事見積もりを出してきた。損害保険会社に保険金を申請したら「全額は支払われない」と言われた。改めて契約書を確認したら「工事をしない場合は違約金として保険金の5割を支払う」と書いてあり、悪徳商法だと思って消費生活センターに相談を寄せた。

◆高額な違約金を請求された事例の他、保険申請を代理するとして手数料を請求された、ずさんな工事をされた、工事の契約をしたが保険金が下りなかったといった相談も各地の消費生活センターに寄せられている。

●国民生活センターによると、保険金を修理に充てられるとする勧誘についての相談は、10年度は111件だったが、台風被害の多かった19年度には2,691件と約24倍に増えた(右上グラフ)。20年度は比較的大きな自然災害が少なかったにもかかわらず4,881件と前年度をさらに上回った。勧誘の8割は業者の訪問によるもので、新型コロナの影響で在宅時間が増えたことも背景にあると見られる。消費者庁は20年8月、無償で自宅を点検するなど勧誘した上で、「工事費用の大部分が保険金によって填補されるので実質的な金銭負担がない」と虚偽の説明をしたなどとして、保険の申請代行や修理業者5社に対し、



特定商取引法に違反する可能性があるとして行政指導をしている。

意図せず「保険金詐欺」になる場合も

■最も注意が必要なのが、業者に言われるがまま被災したように偽って、保険会社をだましてしまうケースだ。悪意がなくても詐欺罪に問われる恐れがある。損保会社は、契約者から保険金の申請があった場合、災害による損害かどうか調査する。大手損保会社の担当者は、「専門の鑑定人などが調査し、虚偽申告が疑われるケースでは、さらに複数の専門家による精査を行う。結果として、虚偽が発覚するケースがある」と話す。その場合、警察に相談し、刑事告訴することもあるという。国民生活センターには「工務店に壊れていない瓦を外す細工をされ『黙っているよう』指示された」という相談も寄せられている。(一社)日本損害保険協会広報室長の樋川明則さんは「悪意を持った業者が消費者をだまし、意図せず共犯者にされることがある」と話す。こうした手口の被害防止を図ろうと、同協会はPR動画を作成・公開している(左)。樋川さんは「保険の申請は難しくなく、自分でできる。業者から『保険で直せる』と勧誘を受けてもその場で契約はしないで、まずは保険会社や代理店に相談してほしい」と話している。

日本損害保険協会が作成した動画の一場面



ネットで勉強!

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
試験合格基準	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	公益財団法人 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

ネットで勉強!

地元で受験!

令和3年度 「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適

基礎教育講座 の開講日程と受講申込方法

従来の集合講義形式から

動画配信によるWEB講座になりました!



2003年10月に「静岡県不動産コンサルティング協議会」が設立されて以来、不動産コンサルティング技能試験の受験対策講座である「基礎教育」は、講師による集合講義形式で開催して参りましたが、昨今のコロナ禍によりネット環境を利用したリモート研修等が急速に普及したことから、このたび、場所や時間に捉われないWEB講座を取り入れることになりました。また、静岡県不動産会館が同技能試験の受験会場となっていますので、地元での受験が可能です。早速、本年度の受験対策となる「基礎教育講座」の概要をお知らせします。

基礎教育講座とは・・・

不動産コンサルティング「基礎教育講座」は、現に就業しているすべての宅地建物取引士を対象に実施するもので、コンサルティング業務の基礎的な知識・技能の修得を図ることを目的としています。【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目で構成され、毎年11月に実施される「不動産コンサルティング技能試験」の受験対策として最適です。



～ WEB 講座のメリット ～

時間や場所を問わずに学習できます。ネット環境さえあれば、パソコンやモバイル機器を使用して、自分の好きな場所、都合のよい時間に勉強できます。例えば、出張中の列車の中でも時間を有効に使って勉強できます。



集合研修の講義なら、受講できるのは基本的に1度きりですが、WEB講座なら、必要に応じて同じ内容を何度でも受講する反復学習が可能です。反復することで理解を深められることから学習効果が高く、これはWEB講座ならではの大きなメリットです。

受講料

【事業・実務】【建築・法律】【税制・経済金融】の3科目セット

21,000円 (基本テキスト付き・消費税込み)

配信される動画は、「基本テキスト」の解説が中心ですので、コンサルティングを初めて学ぶ方にもお勧めです。



講座実施スケジュール

1. 受講者募集 6月21日(月)～7月30日(金)

- ① 下記「受講申込書」に必要事項をご記入の上、FAX でお申し込みください。
- ② 受講料は、振り込みでお願いします。(現金での受付は致しません)
- ③ 追って、「基本テキスト」3冊を宅配便でお送りします。

2. 受講方法の案内メール ～8月下旬

(公財)不動産流通推進センターより、受講申込書に記載されたメールアドレス宛てに、受講方法や個別のパスワード等がデータ送信されます。

3. 受講期間 8月下旬～9月下旬

約1カ月の受講期間に動画が配信されますので、この期間内であれば何度でも視聴可能です。期間が確定しましたら、お知らせします。

FAX (054) 245-9730

令和3年度 不動産コンサルティング **基礎教育講座** **受講申込書**

令和3年__月__日

(1) 受講料 21,000 円を、次の指定口座にお振り込み下さい。(振込手数料は各自ご負担願います)

受講料振込先	しずおか焼津信用金庫 本店 (普)996058 静岡県不動産コンサルティング協議会 会長 宇野篤哉 (うの あつや)
振込依頼人名 (法人名も可)	
振込依頼日	令和3年 月 日

(2) 動画視聴に必要な下記事項について、もれなくご記入下さい。(メールアドレスは必ずご記入ください)

フリガナ		生年月日	連絡先 (○で囲む)
受講者氏名	(姓) (名)	(西暦) 年 月 日	1. 自宅 2. 勤務先
現住所 (自宅)	〒 -	TEL () - 携帯 () -	
勤務先・商号			
事務所所在地	〒 -	TEL () - FAX () -	
メールアドレス	@		
受講予定の端末	(○で囲む) 1. パソコン 2. タブレット 3. スマホ 4. 未定・その他		
所属団体	(○で囲む) 静岡県宅建協会・全日協会静岡県本部・静岡県都市開発協会・その他 ()		

不審者
情報を
メールで。
これが私の
護身術
！



○日○時ころ
○○市○○において
不審者による
つきまとい事案が
発生しました

静岡県警察 生活安全情報メール配信

エスピーくん 安心メール



かんたん
登録！
選べる
配信情報！
選べる
配信地域！

登録は無料！

どなたでもご利用可能です。



登録用QRコード

ご登録方法

- QRコードからアクセス
← 左の「登録用QRコード」を読み取れば、簡単に登録案内にアクセスできます
- 空メールの直接入力（バーコードリーダー機能のない携帯電話の場合）
sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp
- パソコンからアクセス
http://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member

静岡県警察

エスピーくん安心メール



登録のご案内

携帯電話やパソコンのメールアドレスをお持ちの方ならどなたでも**無料**で登録できます。携帯電話やパソコンからアクセスしてください。

※登録は無料ですが、通信費はご利用者さまの負担になります。必ず、登録案内にある「利用規約」をご確認ください。



登録用QRコード

ご登録方法

● QRコードからアクセス

左の「登録用QRコード」を読み取れば、簡単に登録案内にアクセスできます

● 空メールの直接入力 (バーコードリーダー機能のない携帯電話の場合)

sp-m@anzen.police.pref.shizuoka.jp

● パソコンからアクセス

<http://anzen.police.pref.shizuoka.jp/shizuoka/member>



選べる
配信地域!

配信希望地区の選択ができます。

情報が欲しい地域を、県内の「市町単位」から登録時に「**複数選択**」できます。(静岡市・浜松市は区単位が可能です)

選べる
配信情報!

配信情報の種類を選択できます。

ご利用になりたい情報種別を、右記の中から登録時に「**複数選択**」できます。

- 子供や女性に対する声かけなど不審者情報 (不審者情報の検挙・解決情報を含む)
- 多発傾向にある街頭犯罪の発生情報
- 振り込め詐欺の手口や発生情報
- 防犯対策のポイント (痴漢被害の防止対策や、盗難防止対策)

※配信情報については、静岡県警察において配信する必要があると判断したものを配信するもので、犯罪捜査、または、プライバシー保護のため、すべての情報や一部について公表を差し控える場合があります。

ご利用上の注意事項

- 利用者の接続環境・利用環境によりメールの受信が遅延する場合があります。
- メールアドレスの変更等により、配信できないメールアドレスは自動削除されます。
- 情報の配信は、原則として午前8時30分から午後5時15分までの間に行います。場合によっては、夜間にメール配信することがありますので、あらかじめご了承ください。
- 配信情報の内容によっては、登録された地域と種別に関係なく配信することもあります。
- メールに関する情報は、断片的な情報であり、問い合わせはご遠慮願います。
- 本システムによるメール配信は、「配信情報」のみのサービスです。配信されたメールへの返信はできません。

操作方法や登録方法に関するお問い合わせ窓口



0120-670-970

本システムの受託業者のコールセンター

担当課 静岡県警察本部 人身安全対策課 連絡先 TEL.054-271-0110(代)



1. 不正アクセス

システムに侵入、情報盗む

(2021.5.26 静岡新聞)

政府機関や企業を狙ったサイバー攻撃が増えている。攻撃の多くは、本来関係のない人がインターネットを經由して内部の情報システムに侵入する「不正アクセス」だ。システムの弱点を突いたり、IDやパスワードを盗んで他人に成り済まして、機密情報を盗み出す。それを人質にして金銭を要求するなど手口は悪質で巧みになっている。

ネットを介して銀行口座から勝手に不正送金したり、システム障害を起こしたりするほか、会員制交流サイト(SNS)のアカウントを乗っ取られる被害もある。

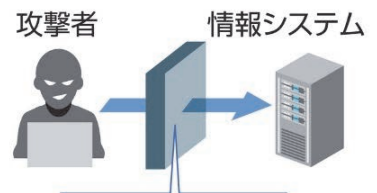
パソコンでウィンドウズなどの基本ソフト(OS)を古いバージョンのまま使い続けている場合や、セキュリティ対策ソフトを最新版に更新していないと攻撃者に狙われる危険性が高くなる。

無料のWi-Fiは情報を盗み取られるリスクがあるため、テレワークでは利用しない方がよい。パスワードの使い回しも要注意だ。

利用中のアプリやサービスから何らかの原因でパスワードが漏れた場合、別のサイトで同じパスワードを使っていると、簡単に認証を突破されて侵入してしまう。

警察庁によると、不正アクセス禁止法で昨年摘発された件数は609件だった。海外から複数のサーバーを経由する場合もあり、事件になるのはごく一部とされる。

不正アクセスのイメージ



- 他人に成り済ましログイン
- システムの弱点を突いて侵入

主な被害	<ul style="list-style-type: none"> ▪ システム障害 ▪ 不正送金 ▪ アカウント乗っ取り
------	---

2. マルウェア

不具合発生、悪意のソフト

(2021.5.27 静岡新聞)

サイバー攻撃で不具合を起こす目的で作成される有害なソフトウェアやプログラムは「マルウェア」と呼ばれる。悪意のある「malicious」とソフトウェア「software」を組み合わせた造語だ。

最も代表的なものはコンピュータウイルスで、メールに添付されるケースが多い。システムに侵入すると「発病」してプログラムを改ざんして不具合を起こし、パソコンからパソコンに感染するため、こう呼ばれる。

近年猛威を振っているのはランサムウェアで、英語で「身代金」という意味だ。内部に保存されたデータを盗んだ上で暗号化して利用できなくし「元に戻してほしいければ金を払え」と要求する。被害を受けたパソコンでは最大約39万人の個人情報流出した。

ワーム(虫)と呼ばれるマルウェアは、感染したパソコン上で自動で増殖する。システムに寄生するのではなく単独で活動し、メールで複製を勝手に送り付けて感染を拡大するため、かつて世界的に大流行した。

トロイの木馬というものもある。ギリシャ神話で兵士が入った木馬を敵陣に送り込んだことに由来。安全なアプリやファイルを装っているのが特徴でダウンロードした後に有害な動作をする。

トレンドマイクロによると昨年検出したマルウェアは約37億件に上り、対策を呼び掛けている。



お知らせ

◎ 木俣副会長が「黄綬褒章」を受章

先般の「春の褒章・叙勲」において、当協会の木俣純一氏（現 副会長）が県の推薦により黄綬褒章を受章されました。これは永年にわたり宅地建物取引業に従事し社会・公共の福祉に貢献、団体役員として業界の健全な発展に寄与した功績を称えるものです。誠にめでたうございました。



2021年5月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等	
5月10日	本部	月例法律相談	(来館相談4件)	
〃	名古屋	中部圏流通機構 監査会・正副会長委員長会		
13日	静岡	県暴力追放組織事務局責任者連絡会議		
14日	名古屋	東海不動産公正取引協議会 理事会		
18日	静岡	取引士法定講習（自宅学習）		
19日	本部	静岡不動産流通活性化協議会		
24日	本部	月例法律相談		(来館相談4件)
26日	本部	正副会長会		
28日	本部	サポートセンター 株主総会		
〃	〃	定時総会（宅建協会・保証協会）		
平日毎日	本部	定例相談（受付総数）	(来館相談10件、電話相談234件)	

2021年4月 宅建ローン等の実績（4/1～4/30）

提携金融機関	項目\取扱支部等	東部支部	中部支部	西部支部	サポートセンター	計	
県労働金庫	融資実行	件数	48	37	47	—	132件
		金額	40億1,356万円（土地4、新築戸建97、中古戸建19、新築マンション4、中古マンション8）				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	0	10	0	—	10件
		金額	2億1,955万円（土地3、土地購入新築1、新築戸建3、中古戸建2、中古マンション1）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	3	2	1	0	6件
		金額	8,100万円（中古戸建6）				

石綿被害 電話で相談 = アスベスト被害110番

(2021.5.28 静岡新聞)

建設アスベスト(石綿)訴訟で、最高裁が国の賠償責任を認める初の統一判断を示したことを受け、静岡アスベスト被害救済弁護団は6月5日、電話相談「アスベスト被害110番」を実施した。被害者の掘り起こしを進め、救済につなげる。

最高裁判決は、国が必要な対策を長年放置したとして「違法」と判断。国の責任期間を1975年10月1日から2004年9月30日とし、「一人親方」と呼ばれる個人事業主も救済の対象に含めた。

国と原告団らは判決後、和解金の支払いなどに関する基本合意書に調印した。未提訴の被害者については、国が和解金と同額の給付金を支給する制度が議員立法で創設される。

静岡アスベスト被害救済弁護団長の大橋昭夫弁護士が、5月27日、県庁で記者会見し、110番の概要を説明した。左官だった夫を肺がんで亡くし、国に損害賠償を求めた訴訟の控訴審が東京高裁で継続中の岩崎 都さん(72歳)＝静岡市駿河区＝も同席し、菅 義偉 首相の謝罪に触れ、「本当に気が楽になった」と話した。

アスベスト被害110番は、午前10時から午後4時まで。相談料は無料。希望者は、鷹匠法律事務所〈フリーダイヤル: 0120-331-348〉または〈054-251-1348(代)〉へ。

「万が一への備え」「ケガや病気への備え」に。
 〈ろうきん〉は共働き夫婦を手厚くサポートします！！

MY-A-21-LF-002682

2021



夫婦連生就業不能保障団信付住宅ローン

ささえ愛プラス

家族の居場所、
 支え抜く。
 守り抜く。

夫婦連生団信付住宅ローン
 「ささえ愛」にさらなる安心を

住宅ローン
 ご融資金利 + 年 **0.3%** で、

所定の就業不能状態*が続いたときに

ローン残高が **0円**

ご夫婦まとめて
 ケガ・病気による
 就業不能を保障!

ケガや病気で働けなくなった時でも、住宅ローンの支払いは続きます。「万が一への備え」

に「ケガや病気への備え」を加えて、ご家族の負担を軽減します。

〈ろうきん〉は共働き夫婦を手厚くサポート!

万が一への安心

死亡

死亡されたとき

または
 所定の

高度障がい

保障開始日以後のケガや病気により、所定の高度障がい状態に該当されたとき

住宅ローン残高を保障 = **完済**

住宅ローン残高

「死亡」、または「高度障がい状態」に該当されたとき

住宅ローン残高が **0円** に

ケガや病気への安心

ケガや病気

保障開始日以後のケガや病気により、所定の就業不能状態*となり、その状態が3ヵ月を超えて継続したとき

就業不能状態*の継続期間4~12ヵ月
 毎月の返済額を保障

所定の就業不能状態*が3ヵ月を超えて継続したら以後の継続している期間において
 月々の住宅ローン返済が **0円** に

さらに

所定の就業不能状態*が12ヵ月を超えて継続したら
 住宅ローン残高を保障 = **完済**

住宅ローン残高

「就業不能状態」に該当されたとき

就業不能状態*が3ヵ月超継続

4~12ヵ月目の返済額が **0円** に

就業不能状態*が12ヵ月超継続

住宅ローン残高が **0円** に

3ヵ月

「所定の就業不能状態*」について

「入院」

「病院」もしくは「診療所」への治療を目的とした「入院」をしていること

「在宅療養」

以下のいずれかに該当する状態にあり、医師の指示による「在宅療養」をしていること

①身のまわりのある程度のことではあるが、しばしば介助が必要で、日中の50%以上は就床しており、自力では屋外への外出等がほぼ不可能となったもの
 ②身のまわりのこともできず、常に介助を必要とし、終日就床を強いられ、活動の範囲がおおむねベッド周辺に限られるもの

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」、「団体信用就業不能保障保険および団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」をご覧ください。 2021年7月1日現在



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

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!

