

(毎月発行)

2021年(令和3年)8月号

〔定価〕100円

(公社)静岡県宅地建物取引業協会  
(公社)全国宅地建物保証協会静岡本部  
静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館)  
TEL <054>246-1511(代)  
<https://www.shizuoka-takken.or.jp>

# 宅建しずおか



「スマイミー静岡」情報 ……2

リニューアルした㈱静岡宅建サポートセンターのホームページについて

取引紛争の事例と解決 ……4

【売 買】 売主と媒介業者に漏水についての説明義務違反があったとして買主が損害賠償請求  
【その他】 占有権限争いのある建物を買受け占有者に立退き請求することは弁護士法違反

Topics ……6

輸入木材の価格高騰で 国内住宅値上げや着工遅れ 他

提携金融機関より ……10

しずおか焼津信用金庫、静岡県労働金庫

あいおいニッセイ同和損保より ……12

割安な集団扱制度のご案内

日本賃貸保証より ……13

電子契約により保証委託契約が簡単に！

Topics ……14

熱海で大規模土石流災害、盛り土造成地から崩壊 他

県企業局より ……20

工業用水の新規ユーザーをご紹介ください！

お知らせ ……21

賃貸集合住宅におけるLP ガス料金の情報提供 他

ゼロから分かるサイバー攻撃(2) ……22

③ランサムウェア ④ソフトの脆弱性 ⑤標的型攻撃

▲ 外浦海岸(下田市)

# Vol.468



## 2022年「業務手帳」 注文受付中！

- ① 全宅連:リアルパートナー・ダイアリー (340円 税込み)
- ② 住宅新報:不動産日記 (845円 税込み の予定)

申込みは所属支部へ (×切: 8月10日(火))



**(株)静岡宅建サポートセンターHP (スマイミー静岡についての情報)**

2021年4月、スマイミー静岡を運営する(株)静岡宅建サポートセンターのHPをリニューアルしています。【URL】<https://st-sc.co.jp/>

スマイミー静岡に関する基本的な情報や、利用料金(プラン)、書式等を掲載していますので、スマイミー静岡への加入を検討中の会員の方、現在利用されている他社のネット広告費用が高いと感じている会員の方は、ぜひ一度ご覧ください。



[リニューアル後の静岡宅建サポートセンターのHP]

(株)静岡宅建サポートセンターのHPには、スマイミー静岡以外にも、宅建業務に有効な事業【フラット35、損害保険代理店事業、賃貸入居者の火災保険、ふじさん宅建保証(家賃保証)、中古住宅あんしんパック(土地や建物の調査や保証)、グリーンテスト(地盤調査・保証)等】についての情報が掲載されています。





株静岡宅建サポートセンター謹製クリアファイルを配布いたします。

今回、タイプA、タイプBの2種類作成しました。全会員に各タイプ1枚ずつ配布します。  
株静岡宅建サポートセンターの株主には、追加で各タイプ5枚ずつ配布します。  
※灰色の部分は透明なので、中の書類内容が確認出来ます。

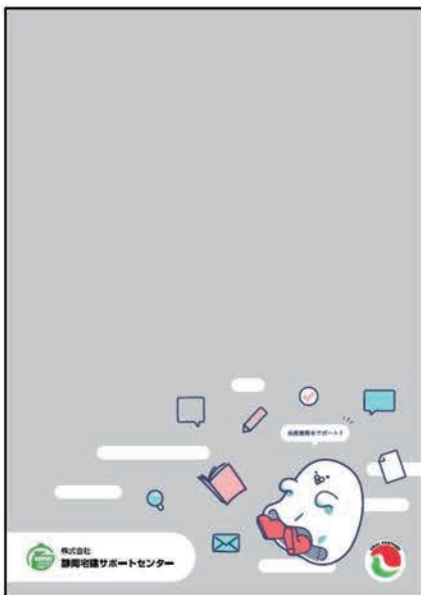


[表]



[裏]

[タイプA] 間違い探し  
簡単なものから、超難まで  
15個の間違い探し  
ズルせずに全部見つけれ  
たら凄い！



[表]



[裏]

[タイプB] ナンバープレース  
初級問題と、上級の2種類のナ  
ンバープレース。  
全部解けたら凄い！

夏はスイカの季節！  
βカロテンやリコピンが豊  
富なので、熱中症対策や、疲労  
回復に効果的。でも腎臓が弱っ  
ている時は摂取に注意。

スマイミー静岡に関するお問い合わせ  
(入会方法、操作方法、その他)は  
スマイミー静岡ヘルプデスクへ  
TEL 054-246-1538



### 買主による売主と媒介業者に漏水についての説明義務違反があったとする不法行為に基づく損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：R02.3.27）

#### 事案の概要

平成25年10月頃、Y1(被告・個人)は、セカンドハウスとして使用していた分譲マンションの一室で、クロスの汚れ等が目につくようになり、工業者に修繕の見積りを依頼したところ、汚れが雨漏りにより生じたものである可能性もあるので、マンション管理組合に問い合わせるよう助言を受け、同年11月にY1は、管理組合に調査の依頼を申し入れた。

これに対して管理組合は、同年12月と翌月の理事会でこれを取上げるとともに、2回にわたり管理会社にその調査を依頼した。管理会社による調査の結果、雨漏りではなく換気不足による結露によって生じた汚れであるとの見解が、管理組合に回答されるとともに、Y1に示された。その後Y1は、自らの費用負担でクロス張替等の工事を行った。

平成26年2月、Y1は自らの健康状態に不安を覚えたことから、本物件の売却を検討するようになり、Y社(被告・宅建業者)に売却先の探索を依頼した。

同年3月、Y社の媒介により、Y1とX(原告・個人)との間で、売買金額:2550万円、売主は引渡しから3か月間に限り雨漏り等の瑕疵担保責任を負う等の条件で売買契約が締結され、同年5月に引渡しがなされた。

Xは、本物件をセカンドハウスとして使用していたところ、平成29年3月頃、台所部分の天井の一部が崩落していることを発見した。

同年5月、Xは住宅診断会社に調査を依頼したところ、天井の崩落は屋上からの漏水による可能性が高いとの報告を受けた。これを受けてXは、管理組合との協議を行ったが、その中で、平成25年11月から翌年1月にかけて、雨漏りの可能性についてY1と管理会社がやり取りをしていた理事会議事録等を入手し、Y1が雨漏りを隠ぺいして売却したのではないかとの疑念を持つようになった。

同年6月、XはY1に対応を求めたもののY1はこれに応じず、同年9月にY1に本件売買契約を解除または取消す旨を通知した後、Y1とY社に、売買代金と媒介手数料等計2676万円余の支払いを求め

て本訴を提起した。

#### 判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を全て棄却した。

##### (Y1の詐欺の有無)

事実関係から、Y1は、工業者の示唆によって本物件に漏水が生じている可能性があることを認識し、管理組合に問合せたものの、本件売買契約締結当時においては、管理組合及び管理会社からの回答によって、本物件のクロス等の汚れ等は、漏水ではなく、換気不足による結露に起因するものと認識していたと認められる。したがって、Y1が本物件の漏水を知った上で、これを隠ぺいし、Xを欺いたとの事実は認められないから、本件売買契約の詐欺取消し及びXに対する不法行為のいずれも成立せず、XのY1に対する請求はいずれも理由がない。

##### (Y社の調査説明義務違反の有無)

Y社は、本件売買契約締結に先立ち、Y1から本物件に漏水やカビなどが発生した事実は聞いたことがないこと、管理会社や管理人から本物件について特にトラブルが生じていないと聴取していたことが認められる。これらの事実からすると、Y社は必要な調査は尽くしていたといえ、宅建業者としての説明義務に違反したとはいえない。

またXは、管理組合の理事会議事録から、Y1が強硬に漏水の事実を主張していたことを把握することができ、漏水の事実を知ることができたから、この点でY社の調査義務違反がある旨主張する。しかし、そもそも議事録の記載からXが主張するような事実を推認することができない上、Y社は、本件売買契約締結に先立ち、管理会社に議事録の開示を求めたものの、個人名等が入っているとの理由で拒絶されたこと、Y1にも議事録の交付を求めたが、Y1がこれを持っていなかったことが認められ、Y社としては、必要な手段を尽くしたもののこれを得られなかったといわざるを得ず、この点からしても、原告が主張する調査義務違反を認めることはできないため、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋





### 業として占有権限に争いのある建物を買受け占有者に立退き請求を することが弁護士法 73 条に違反するとされた事例（東京地判：H31.4.9）

#### 事案の概要

A(売主)は、その子であるY(被告・占有者)の居住目的で、区分所有建物(本件建物)を購入し、平成18年3月、Yは本件建物に入居した。本件建物の固定資産税はAが負担し、管理費及び維持修繕費はYが負担していた。

平成27年10月、Aは、アルツハイマー病と診断された。Aより本件建物の売却の相談を受けた媒介業者Dは、不動産を購入した後に占有者を立ち退かせ転売する取引を50回以上行っていた不動産業者X(原告・買主)に、購入の打診と、AとYとの仲が悪くなっており、Aは売却を希望しているが、Yが明渡しに応じないこと等の説明をした。

Xは、本件建物のリフォーム・転売を計画し、立退料や、立退きに数年を要する場合にはYから相当賃料の支払いを受けること等を考慮して、1200万円で買受けを申し出た。

平成29年4月、XはAより本件建物を買受け、Yに、「同年5月末までの退去を求める旨、退去の連絡が2週間以内でない場合には行政執行手続きをとる旨」の書面を送付した。しかし、Yがこれを拒絶したことから、XはYに対し、本件建物の明渡しと本件建物の明渡しまで月13万円の賃料相当の損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、XとAの本件売買契約は、Aの意思無能力又は弁護士法73条違反により無効などと主張してこれを争った。

#### 判決の要旨

裁判所は、Xの請求を全部棄却した。

他人から占有者のある不動産の所有権を譲り受け、占有者との任意交渉によって不動産の明渡しを実現することを業とする行為は形式的には、他人の権利を譲り受けて訴訟等の手段によってその権利の実行をすることを業とする行為(弁護士法73条)であるところ、Xの本件買受けもその一環として行われたものと認められる。

もっとも、弁護士法73条の趣旨は、主として弁護士でない者が、権利の譲渡を受けることによってみだりに訴訟を誘発したり、紛議を助長したりするほか、同法72条本文の禁止を潜脱する行為をして、国民の法律生活上の利益に対する弊害が生ずることを

防止するところにあると解され、上記の事象が生ずるおそれがなく、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあると認められる場合には、同法73条に違反するものではないと解するのが相当である(最三判 平14.1.22 民集56-1-123)。

競売手続においては、買受人が法的手段又は社会通念上相当である任意交渉によって、申立債権者に劣後する占有者の明渡しを実現することも広く行われているが、申し立て債権者等に劣後する占有者の利益を保護すべき要請は乏しく、また競売手続において占有権限等について相応の調査が行われていることなどから、不動産業者が買受人となり、転売利益目的で占有者に明渡し交渉を行ったとしても、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあり、弁護士法73条に違反するものではないと解されることが多いと考えられる。

しかし、Xの本件買受けは、競売手続によるものでも、Aの債権者の権利行使に伴って行われたものでもなく、AとYとの間でYの本件建物の占有の権限の有無について紛争を生じたことに端を発して、Aの利益を図る目的で行われたものである。

不動産の占有に関する紛争において、占有者が所有者に対する占有権限を有しているが、当該権限が第三者に対抗できないものであったときは、占有者は、不動産が第三者に譲り渡されることによってその利益を害されるおそれがある反面、譲渡した所有者に対して損害賠償請求権を取得する場合もあると考えられ、このような不動産の第三者に対する譲渡はみだりに紛議を助長するものといえる。

そうすると、占有権限に紛争がある不動産を、所有者の利益を図る目的で譲り受け、占有者の明渡しの実現を業とする事は、占有者の法律生活上の利益に弊害が生ずる事が防止されている事情がなければ社会的経済的に正当な業務の範囲内にあるといえず、弁護士法73条に違反すると解するべきである。

以上により、Xの本件買受けは、弁護士法73条に違反する行為の一環として行われたものと認められ、仮に本件売買契約がAとXとの間で無効でないとしても、XがYに対し、本件建物の明渡しや賃料相当の損害金を請求することは、権利の濫用として認められないものと解するのが相当である。

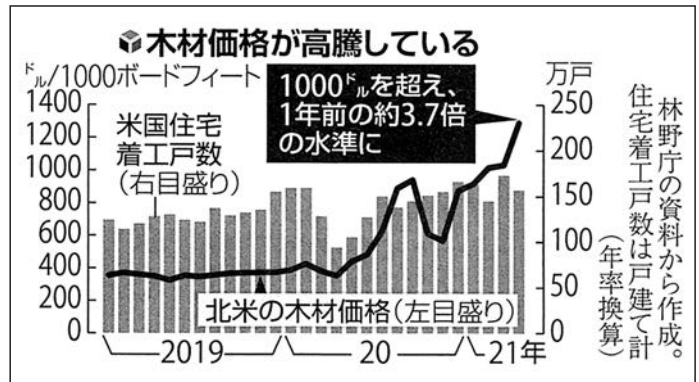
(一財)不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋

# 輸入木材の価格高騰で 国内住宅値上げや着工遅れ

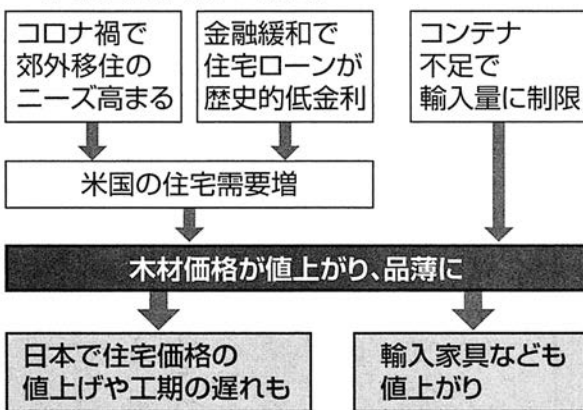
■米国を中心にコロナ禍で住宅需要が高まっており、北米での木材価格はこの1年で4倍近くに跳ね上がった。その影響で、国内でも住宅価格の上昇や工期の遅れ、家具にも値上げの動きなど、消費者への影響も出始めている。(読売新聞2021.6.7)

●国内最大の木材輸入拠点の東京木材埠頭に近い木材卸「東京木材企業」(東京都江東区)では、調達できる木材の量が例年の半分程度に減った。担当者は「これまで見たことがない価格だ。まだ上昇が続き、先が見えない」と嘆く。北米での木材価格は今年4月は1000ボードフィート(約2.4m<sup>3</sup>)あたり1,290ドル(約14万円)となり、昨年4月に比べて約3.7倍に上昇した。主な要因は米国を中心とした住宅市場の活況だ。新型コロナの感染拡大により在宅時間が増えたことから、広い住宅を郊外に求める需要が高まった。大規模な金融緩和による低金利が長期化し、住宅ローンが歴史的な低水準にあることも後押しする。いち早く景気が回復した中国でも住宅着工が堅調で、木材需要は高い。世界的なコンテナ不足で、日本が輸入できる量に限りがあることなど、さまざまな事情が絡み合って木材価格を押し上げている。◀

➤ 宅ローン担当者によると、「木材不足で着工ができないため、ローンの見直しの相談が増えている」と言う。政府も対策を進める。林野庁は4月、業界団体に対し、過剰な在庫を確保しないよう呼び掛けた。国土交通省も、中小の工務店は大手に比べ木材の調達が難しいとして、複数の住宅メーカーによる共同調達といった支援策を検討する。



## 木材価格高騰の構図



◀ 国内の住宅価格にも波及し始めた。中堅の檜家住宅(東京都文京区)は5月以降の契約分から一部商品で値上げした。着工にも遅れが出る可能性があるという。大手の住友林業も「販売価格見直しを検討している」(広報)と明かす。大手住宅メーカーは「木材価格上昇は、住宅市場の回復に水を差しかねない」と懸念する。ある地方銀行の住

## 木材の価格高騰(ウッドショック)は3度目

●「第1次」は1990年代前半だ。米国で環境保護のため森林伐採の規制が強化されて供給が落ち込み世界的に木材価格が上昇した。「第2次」は2000年代半ば、中国など新興国で消費が高まる中、インドネシアで違法な森林伐採が社会問題化し、伐採が制限されて木材価格が値上がりした。いずれも、伐採制限など供給量が絞られた影響が大きかった。今回の「第3次」は需要増を主因とし、複合的な要因が絡むため、「先行きが見通しづらい。年内は続くのではないか」(輸入商社)との声上がる。元鹿児島大学教授の遠藤日雄氏は「米国の住宅需要の高まりはバブルの様相を呈している。一時的な需要なのか、長期的な流れかを見極める必要がある」と指摘する。◆「国産材に切り替えてはどうか」の声もあるが、国内林業は担い手の高齢化による人手不足が深刻で、季節的なこともあって、急な増産もしづらく、直ぐに需要増に対応するのは難しいようだ。



# 東京・アパート外階段崩落死、建築確認検査に警鐘

■東京都八王子市で4月、3階建てアパートの外階段の一部が崩れて住人の女性が転落死した事故で、階段を固定する金具の溶接が不十分で、強度が不足していたことが捜査関係者への取材で判明した。工事完了後の建築確認検査は民間検査機関が担当したが、「手抜き工事」を見過ごしていた。(毎日新聞2021.6.4)

●事故は4月17日午後2時20分ごろ、八王子市南新町3の木造アパート(築8年)で発生。3階に住む無職、大手里美さん(58)が1階から階段を上がろうとした際、踊り場と2階廊下をつなぐ階段が崩落して約2m下の地面に落下し、外傷性脳挫傷で5日後に死亡した。警視庁捜査一課は、施工した「則武地所」(相模原市、破産手続き中)によるずさんな工事が原因とみて業務上過失致死容疑で調べている。

◆崩落したのは、1階と2階の間の踊り場から2階廊下にかかる階段部分。捜査関係者によると、階段上の2階廊下と下の踊り場は、L字型の金具により各2か所で階段部分と接合されていた。これまでの調べでは木製の踊り場部分が腐食して事故につながったことが確認されているが、さらに、計4か所のL字型の金具も溶接すべき面の一部分しか作業が行われておらず、不十分な状態だったことが新たに分かった。現場検証に立ち会った専門家は「溶接強度が不足

している」との見解を示したという。捜査一課はこの溶接不足も崩落に影響したとみて調べている。

## 専門家は 建築確認検査の形骸化に警鐘

■事故が起きた八王子市のアパートでは、施工に法令違反がないかなどをチェックする「建築確認検査」が行われた。しかし、担当した民間の検査機関は「手抜き工事」を見過ごしていた。専門家からは検査の形骸化を指摘する声も上がる。捜査関係者によるとアパート階段を設置する際、当初の図面のままでは階段が想定以上に急勾配になることが判明し、急遽

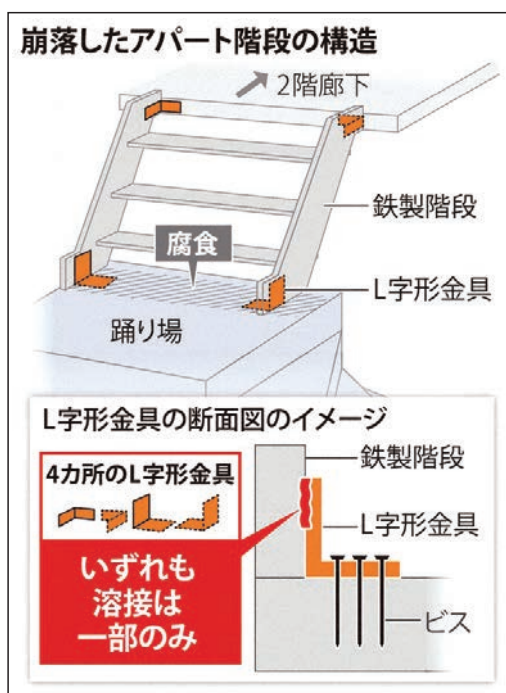
らせん状にする図面に差し替えられて工事が進んだ。しかし、則武地所は図面の変更を検査機関に伝えなかったという。工事終了後、検査機関は提出された書類などを基に完了検査を行った(2013年10月)が、当初の図面とは異なる階段の施工を指摘することはなかった。捜査幹部は、「図面を持って現場に行っていれば、気づけたはずだ」と指摘する。検査機関は警視庁に対し、「担当者が

『8年前のことなので覚えていない』と話している」と説明したという。

●国土交通省によると、建築確認は自治体の他、国土交通大臣や都道府県知事などの指定を受けた全国約130の民間検査機関が行う。19年度に全国で実施された建築確認は、自治体が4万8802件だったのに対し、民間の検査機関は10倍以上の52万467件に上った。元々は自治体だけで行っていたが、建築確認を行う建築主事の人

数が少なく、1999年から民間の検査機関でも実施できるようになった。

◆不動産コンサルタントの長嶋修さんは「競争が激しい民間建築確認機関の場合、『うちなら安く、速く許可を出す』というところもあり、実質的に検査が形骸化している」と指摘する。建築行政に携わっていた元公務員の70代男性は「検査機関を指定した国などが立ち入り検査を増やし、適正な検査をしていない場合の罰則を強化して検査の質を担保すべきだ」としている。



# 【毎日新聞特集】高齢者住宅・施設を選ぶポイント

■人生の晩年を心安らかに、また楽しく過ごすために、サービス付き高齢者住宅や特別養護老人ホームなど高齢者住宅や施設に住み替える人は多いが、入居後に「こんなはずでは」と後悔しないためにも、住み替えの目的や希望、譲れない点を明確にすることが大切。自分の暮らしに適した住まい選びのポイントを、介護・暮らしジャーナリストの太田恵子さんに聞いた。（毎日新聞2021.5.27）

## 住み替える目的を明確にすること

●高齢者住宅や施設への入居を検討する際、「お金がかかる」というイメージが大きいせいか、費用のことばかり先行して考えがちだ。もちろん、お金のことも外せないが、その前に明確にしておきたいことがある。それは、「なんで、高齢者住宅や施設に住み替えるか」という理由。言い換えれば、あなたは高齢者住宅や施設に何を求めたいか…。

①家事などの日常生活の負担から解放されてシニアライフを満喫したいから、②1人または2人暮らしは不安だから、③介護が必要だから、この3つが多いと思うが、重複する人、他の理由を挙げる人もいるだろう。さらにもう一步深めて、楽しみたい人はその内容を具体的に想像してみよう。趣味を謳歌したい人、新たなコミュニティで友人を作りたい人、逆に、交流よりも自分自身の時間を大切にしたい人もいるかもしれない。

一方、介護目的の場合は、どのような介護を期待するか、認知症介護やリハビリに力を入れているところなど、医療との連携がしっかりしているところを望む人が多いと思われる。



▲有料老人ホームの1つ・グライフ東鷹匠の外観(静岡市葵区)

## 良い高齢者住宅・施設とは？

■「良い高齢者住宅・施設を教えて」という相談が多い。けれどもAさんにとって良いところが、Bさんにも良いとは限らない。サービスへのニーズや受け止め方が人によって違うからだ。例えば、出かける時に「どちらへ？お帰りは何時ですか？」と聞かれることに対して「安心できる」と思う人もいれば、「毎回聞かれると息が詰まる」という人もいる。入浴できる回数が「週に3回」と決まっている施設がある。お風呂嫌いな人にとっては問題でなくても、お風呂好きな人には住まい心地にかかわる大切なポイントだ。入りたいときに入れないことが不満になる場合もある。「ここの料理はおいしい」と言う人がいても、「私の口に合わない、器が好みじゃない」と感じる人もいるだろう。

## 高齢者住宅・施設の種類は多彩

●希望やこだわりが明確になったら、予算を明らかにして情報収集を開始する。高齢者住宅・施設にはさまざまな種類がある。公的なところと民間があり、さらに、比較的元気な人を対象とした「住宅型」と24時間体制で介護を受けられる「介護型」がある。「費用負担を抑えて24時間体制の介護」を望むなら、公的施設の代表格である「特別養護老人ホーム」が選択肢となる。申し込み順ではなく必要性の高い人から入居できるので、要介護度が高く、身近に介護者がいない場合などは、希望者が多くても比較的早く入居できる。逆に言えば、要介護度が低く、家族と同居か近居だと入居まで時間がかかることが一般的である。一方、民間の高齢者住宅・施設は、物件ごとに特色、設備、ケアの内容などが大きく異なる。元気な人も介護が必要な人も入居できるところや、資産を残したい



人には分譲住宅タイプもある。検討を重ねれば、自分自身の思い描いた希望や条件を満たすところが見つかるはずだ。

### “現地見学”や“体験入居”が重要

◆住み替えのタイミングは、その目的によって考える。新たな暮らしを楽しみたいなら早い時期に。不安軽減が目的なら、一人暮らしになったときや病気を抱えたときなど。介護目的の場合は、一人で食事やトイレなどの日常動作が難しくなったタイミングで決断する人が多い。いずれにしても、頭で考えるだけではイメージしにくいので、まずは、「どんなところか」見学に出かけよう。最初は種類にこだわらず短時間に3か所ほど見れば、自

分はどういうところに住みたいか指標ができる。事前予約すれば、食事を試食できるところも多い。

◆現在はコロナ禍の影響でオンラインでの見学になるところもあるが、まずは資料請求をして気になる点を整理し、状況が落ち着いたら現地に足を運ぼう。見学時には費用についても説明がある。不明点は遠慮せず質問し、重要事項説明書も入手して、比較検討しよう。そして、候補となる高齢者住宅・施設が見つかったら、ぜひ体験入居を。数日間、実際に生活することで見えてくることがある。入居してから「こんなはずでは」というミスマッチにならないよう、より良い住み替えを行いたいものです。

## 火災保険料、災害増で収支悪化、大幅値上げへ

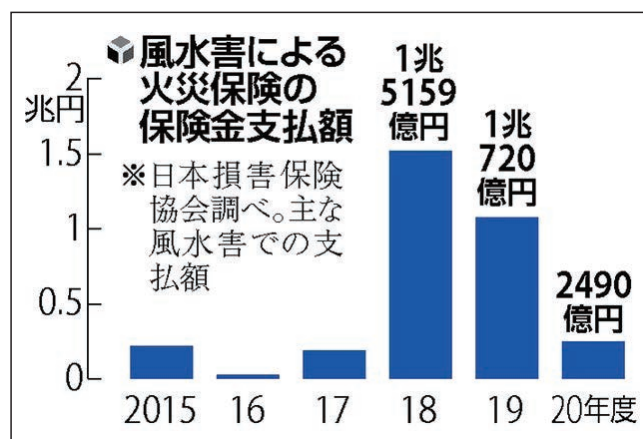
■火災保険料が大幅に値上げされる見通しとなった。豪雨や台風など、自然災害が増えているため。主要各社の火災保険の契約期間も、22年度以降、現在の最長10年間から、最長5年間に短縮される見通しだという。(日本経済新聞2021.5.28)

●損害保険各社で作る「損害保険料率算出機構」は、一般住宅を対象とする火災保険料の目安となる「参考純率」を目安に、約11%引き上げる方向で調整している。参考純率は、損保各社が過去に支払った保険金額などを踏まえて算出される。引き上げが決まれば、2019年以来、2年ぶり。引き上げ幅は05年(8.7%)を上回り、過去最大となりそうだ。損保各社は、22年度に火災保険料の値上げに踏み切るとみられる。金融庁に届け出て審査を受けた後、正式に発表する。参考純率を目安に、各社個別の事情を加味するため、値上げ幅は11%よりも大きくなる可能性が高い。19年に参考純率が4.9%引き上げられた際には、損保大手4社は保険料を6~8%値上げした経緯がある。

◆火災保険は、火事による家屋の損害だけでなく、風水害による被害にも保険金が支払われる。ここ数年、自然災害は増加傾向にあり、主要各社の火災保険収支は赤字傾向となっている。日本損害保険協会によると、18年度の損保各社の自然災害に伴う保険金支払額(地震による被害を除く)は、過

去最大の約1.5兆円になった。19年度も1兆円を上回った。20年度は約2500億円に減少したものの、自然災害の増加に値上げのスピードが追いついていないのが実情だ。機構は、自然災害の発生状況を、なるべく早く保険料に反映することを目指し、参考純率の適用期間を、これまでの10年から5年に短縮する。契約のタイミングによって保険料に大きな差が出ることを防ぐ狙いもある。

◆当協会のサポートセンター株主には損保代理店を兼業する会員が多いのでこの点ご注意ください。



# 住宅ローンのことなら しずおか焼津信用金庫におまかせ!!

## 住宅ローンは**選べる**3つの金利プラン

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

**当初3年固定型** **当初5年固定型** **当初10年固定型**

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

## リフォームの事なら、**無担保**リフォームプラン

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

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

### ■賢い住宅ローンの考え方

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

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

### ■ローン選択で大事なことは…

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

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

### ■相談するには…

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



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

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

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

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

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



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



# 宅建ローン特別キャンペーンスタート!!

住宅ローンもインターネット仮申込みを利用いただけます!ぜひご紹介ください!!

■ご融資金額：最高1億円 ■ご返済期間：最長40年 ■保証料：0円

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。

変動金利型	固定金利特約型			全期間固定金利型 固定15 固定20 固定25 固定30 固定35 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
	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		

☆3回信応援割引対象商品!安心の保障ラインナップ☆

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 <sup>(90)</sup> 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
--	---	--

※詳しくは(ろうきん)窓口までお問合せください。

## うれしい金利割引制度(変動金利型に適用)

※基準金利は店頭でご確認いただけます。

基本割引	共通割引	最大金利割引! 基準金利より
会員の方 年-1.35% +	【提携割引】 年-0.20%	
一般の方 年-1.00% +	【提携割引】 年-0.15% +	さらに 「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%
	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%	

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%
------	--

つもる話はアフターファイブに。

県内(ろうきん)の全営業店で開催中!

### 水曜よりみち相談会

毎週水曜日 夕方  
17:00~19:00

予約優先 ※1

各種ローンはもちろん、預金や個人向け国債、投資信託、個人年金保険の相談もOK。  
※個人向け国債、投資信託、個人年金保険のご相談は予約制となります。

はずむ話はデイトタイムに。

県内(ろうきん)のローンセンターで開催中!

### 日曜のんびり相談会

毎週日曜日  
9:00~12:00 13:00~16:00

予約制

3ローンセンターでは  
土曜日にも相談OK。

◎浜松中央ローンセンター ◎富士ローンセンター  
◎静岡中央ローンセンター

ローン相談 Web予約はこちらから!

インターネットローン仮申込みはこちらから!

※1 ご予約のない場合、混雑状況により当日のご相談をお受けできない場合もありますので予めご了承ください。  
※ いずれの相談会も、一部開催しない日がございます。  
※ 佐鳴台相談センターでは、日曜のんびり相談会を開催していません。

●表示の内容は2021年8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となります。●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・保険を付保いただけます(土地購入の場合を除く)。●事業目的にはご利用いただけません。●諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合がございます。●詳しくは店頭にて説明書をご用意しています。●基準金利、金利割引制度の詳細は、店頭またはホームページでご確認いただけます。

いつでもあなたの目線で。静岡ろうきん

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

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!

## 集団扱制度のご案内

一般の保険契約に比べて **一括払なら5%割安!** (注) 月払でも分割割増なし!  
(注)一部商品を除く

### 加入手続き時に保険料のご用意は不要!

ご契約時に保険料を準備する必要はなく、キャッシュレスでの契約が可能です。保険料の払込みは原則2か月後からの口座振替となります。

### 保険料がオトク!

集団扱の分割払契約は、一般の分割払契約にかかる分割割増がありません。また、集団扱一括払契約は一般契約の一時払に比べて5%割安です。  
※種目によっては上記と異なります。

### ◆企業(事業主)さま、ならびに従業員さまの保険も「集団扱制度」の対象となります!

—大切な事業経営・企業の財産・従業員さまのさまざまな「危険」を「損害保険」でお備えください—

業務中の危険 (従業員災害、自動車事故、建物損壊<sup>じゅう</sup>・什器商品損害、PL事故、請負工事中の損害賠償事故、施設や業務に起因した損害賠償事故、機械設備の損壊、災害休業中の利益損失 など)  
業務時間外の危険 (マイカー自動車事故、建物損壊・家財破損、ケガ など)

### 集団扱制度対象保険種類(主なもの)

#### 自動車保険

タフ・クルマの保険 (個人総合自動車保険)  
タフBiz事業用自動車総合保険 (一般総合自動車保険)  
はじめてのクルマの保険 (パーソナル自動車保険) など

#### 火災保険

タフ・すまいの保険 (すまいの火災保険)  
地震保険 (注1) (注2)  
タフBiz事業活動総合保険 (事業活動総合保険) など

(注1) 5%割安の対象となりません。  
(注2) 単独ではご契約できません。  
火災保険とセットでご契約する必要があります。

#### その他の保険

タフBiz賠償総合保険 (企業包括特別約款、企業総合賠償特約セット賠償責任保険)  
タフBiz建設業総合保険 (企業包括特別約款、企業総合賠償特約(建設業用)セット賠償責任保険)  
タフBiz業務災害補償保険 (業務災害補償保険)  
施設所有(管理)者賠償責任保険  
PL保険 (生産物賠償責任保険)  
請負業者賠償責任保険  
機械保険 など

☆このチラシは集団扱制度の概要を説明したものです。ご契約にあたっては、必ず「各保険商品のパンフレット」および「重要事項のご説明」をあわせてご覧ください。  
また、詳しくは「ご契約のしおり(普通保険約款・特約)」<sup>(注)</sup>をご用意していますので、必要に応じて引受保険会社のホームページでご参照ください。  
もしくは、代理店・扱者または引受保険会社までご請求ください。ご不明な点につきましては、代理店・扱者または引受保険会社にお問い合わせください。

あいおいニッセイ同和損害保険

MS&AD INSURANCE GROUP

お問い合わせ先

株式会社静岡宅建サポートセンター

〒420-0839

静岡県静岡市葵区鷹匠3丁目18-16

TEL 054-246-1537 FAX 054-248-2724

(2020年10月承認) GB20H010492



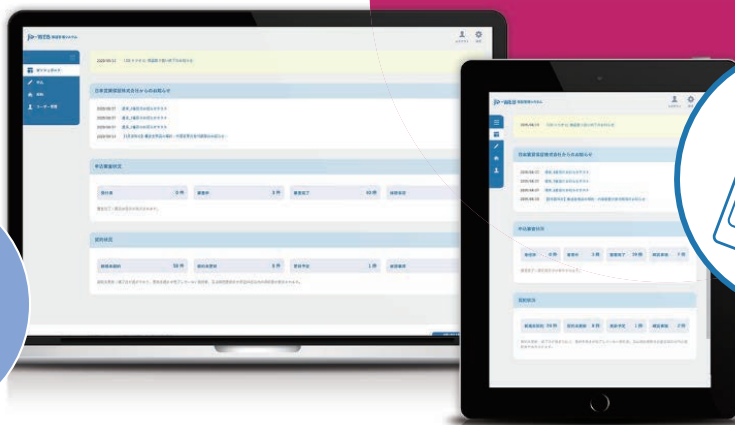
代理店様専用 保証管理システム

# ji▷-WEB

電子契約により  
保証委託契約が簡単に！

手続  
簡単

押印  
不要



ログインの際に、ID とパスワードによる認証に加え、認証コードを用いた二段階の認証を行っています。  
また、SSL 暗号化通信方式の採用により、盗聴・情報の書き換えを防止し、高いセキュリティを実現しています。

## WEB 契約手続き（電子契約）

※貸貸人様には、保証契約通知書を JID-WEB よりメールで送信できる機能がございます。



／ 下記のお手続きもご利用いただけます ／

審査申込

入金報告

事故報告

管理会社・借貸人変更

ji▷ 日本貸貸保証株式会社 静岡支店

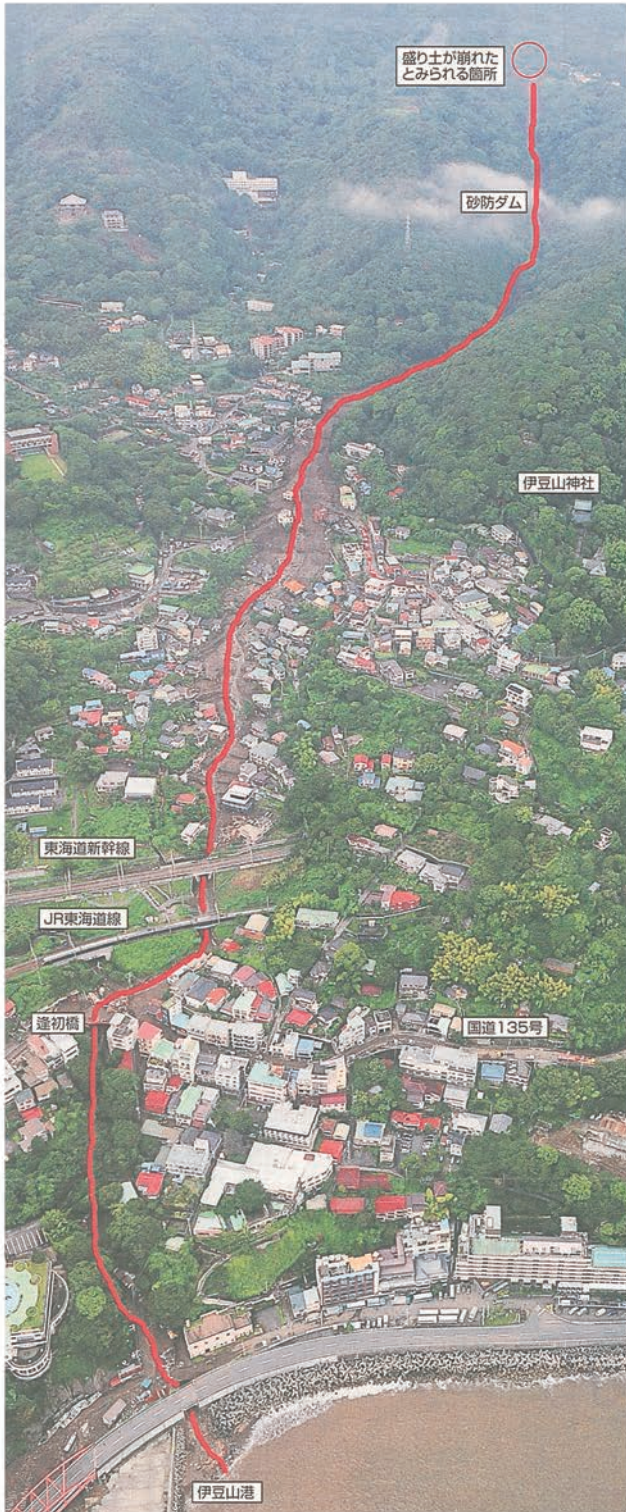
〒420-0857 静岡県静岡市葵区御幸町 11-10 第一生命静岡鉄道ビルディング 4 階

☎054-275-3411



# 熱海で大規模土石流災害、盛り土造成地から崩壊

■梅雨末期の7月3日、熱海市に気象庁より土砂災害警戒警報が発せられた中、同市伊豆山地区逢初川沿いに長さ2km、最大幅120mにわたり土石流が発生、建物44戸が流出(被害122戸)、多数の死者・行方不明者が出た。現地を視察した川勝知事は、えぐれた山肌に盛り土と見られる土がある様子を確認。「原因は長雨の貯蓄だが、噴き出した水が盛り土と一緒に押し流し被害を拡大した」と認識を示した。(静岡新聞2021.7.6他)



▲発生起点(右上の○)から海まで土石流が激しく流れ下った。

## 盛り土の崩落が土石流の発端か？

●伊豆山地区は熱海市の北に位置し、2級河川の逢初川に沿った傾斜地に集落が広がっている(左写真)。土石流の起点となったのは、川に続く谷を山側にたどった標高400m付近(写真右上の○)。緑が生い茂る山林の中でそこだけ深くえぐられていた。事故前ここには谷状の山林を埋め立てて12段、高さ50mにわたり盛り土がされていた。そこが崩れた。

◆市や複数の関係者によると、盛り土部分の土地は2007年、神奈川県小田原の不動産会社(清算)が本県の土採取等規制条例に基づく届けを熱海市に提出し、残土処理場として利用。近隣の住民は土砂を積んだ大型ダンプカーが出入りするのを見ている。建設残土は再利用できる資源(私有財産)とみなされており、廃棄物と違って処分を直接規制する法律がない。残土を山間部に盛り土したり、埋め立てるケースもある。国交省によると、残土の崩落事故は2001～14年に大阪府や山梨県など11府県で14件発生し、民家が巻き込まれ1人が死亡している。

◆条例では、災害防止などを目的に、斜面への盛り土の高さを15m以内とすることなどが定められていて、業者からの届け出は高さ15m、3段、盛り土量は3万6641㎡であったが、県が20年1月の地形データと国土交通省が取得した10年1月の地形データを比較したところ、盛り土の高さは50m、量は約5万4000㎡と推定され、今回の土石流で大半の約5万㎡が崩落したとみられる。県は土石流発生後のドローンによる3次元レーザー測量で流れ下った土砂の総量を約5万5500㎡と推定している。

◆今後、県は逢初川上流部に堆積した不安定な土砂の量を調べ、土砂で埋まった砂防ダムを再構築する必要性を含めて検討する。(静岡新聞2021.7.9他)



# 市街化区域の住宅92万戸、土砂災害警戒区域に

■都市に土砂災害のリスクが潜む。全国の市街化区域にある住宅92万戸が土砂災害警戒区域にあることが分かった。新たな宅地開発への歯止めは乏しく、今後も増加する可能性がある。長期的視点で土地利用を見直すべきだ。(日本経済新聞2021.6.23)

## 「土砂災害(特別)警戒区域」とは

●1999年に広島市などで起きた土砂災害が契機となって制定され、01年に施行された「土砂災害防止法」に基づいて県が指定する区域。崖崩れや土石流、地すべりから住民の命を守るため、土砂災害が発生する恐れがあることを示し、住民に危険を周知したり、避難体制を整備したりする。県は地形や地質などから土砂災害の恐れのある場所を抽出して「基礎調査」を行い、「住民向けに説明会」を開くなどしたうえで区域を指定する。

◆住民に危害が生じる恐れがある「土砂災害警戒区域(イエローゾーン)」と、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」に分かれる。イエローゾーンについては市町が住民に危険を周知し、警戒避難体制を整備。レッドゾーンでは特定の開発行為が規制され、安全対策の基準に沿っているか県が判断する。

## まさか新居が警戒区域だとは!!

●「林が近いとは思っていたが、土砂災害警戒区域になったとは知らなかった」。横浜市戸塚区の戸建てに住む30代女性は驚く。「緑が多くてよい土地だ」と聞き、家族で2019年10月に引っ越してきた。21年5月に女性宅周辺は警戒区域に指定されたが、神奈川県はコロナ対策のため事前の住民説明会を開かず、通知書面は女性の目に触れていなかった。

丘陵地の斜面を埋めるように住宅が並ぶ(横浜市戸塚区)



◆19年時点の土砂災害警戒区域のデータを基に調査した結果では、横浜市の市街化区域では73,479戸の住宅が警戒区域と重なっていた。その後追加で指定された区域を含めると、その数はさらに増えていると見られる。

## 市街地に潜む土砂災害リスク

●日本は近年、気候変動の影響で頻繁に豪雨災害に見舞われている。土砂災害警戒区域に建っている住宅(マンション等含む)は全国に270万戸あり、うち92万戸が市街化区域にあった。全国の市街化区域には4,621万戸の住宅があるが、その2%が土砂災害のリスクと隣り合わせだということになる。警戒区域についてはハザードマップなどで住民に危険を周知することになっているが、特に危険度の高い特別警戒区域とされない限り、新たな開発への規制はない。縦割り行政の下、都市政策と防災対策の連携も欠ける。国土交通省の調査では、都市機能や住宅を集約する立地適正化計画を19年12月時点で公表していた275自治体のうち、93自治体で居住誘導地域と警戒区域が一部重なっていた。◆国はリスクのある地域の開発抑制に動き始めた。20年に都市再生特別措置法などを一部改正し、特別警戒区域を居住誘導区域から原則除外することにした。北九州市はさらに踏み込み、土砂災害の恐れがある斜面の住宅地については、開発を規制する市街化調整区域に指定し直す方針を打ち出した。資産価値の下落を懸念する声もあるが、「概ね30年後をめどに、無居住化や更地化を進める」。

## 住民への周知や避難体制が急務

■明治大学の野澤千絵教授(都市政策)は次のように指摘する。「(現実的解決策として)災害リスクが高い区域の住民には減災措置をしながら住んでもらい、相続や住み替えの機会をとらえて徐々に土地利用を止めていく仕組みを作るべきだ」。

# 老後は田舎で暮らしたいシニアの「失敗しない移住」

●コロナ禍で、都心から郊外、地方への移住が増えている。中心は在宅勤務の増加で通勤頻度が減った若い世代だが、定年後に地方でこだわりの田舎暮らしをしたいという希望も根強い。ネットでの移住セミナーや相談会が主流となる中、移住希望のシニア世代が知っておきたい最近の傾向や失敗しないコツとは（毎日新聞2021.5.10）

■移住を自治体と連携して支援する認定NPO法人「ふるさと回帰支援センター」（東京都）が窓口相談者を対象にした2020年の移住希望地ランキングでは、**静岡**、山梨、長野など首都圏周辺の人気が高い。

〈女性からのアドバイス〉役場で担当者に直接会うこと。移住に対する熱意や町の活力が分かる。そして、図書館に行くこと。郷土資料が充実しているので、観光名所を回るだけでは分からない

## シニア世代の移住希望は

◆20年の移住者の1/4は50代で、同センター理事長の高橋公さん(73)は「地方で中古の庭付き戸建てに住み、無農薬の野菜作りなど、こだわりの暮らしを望む傾向は昔から変わらない」と言う。コロナ禍を早く避けたいためか、半年や1年ほどの検討でサッと移住する例も散見されるが、「数年かけて検討するのが一般的で、年齢が上があればなおさら入念な準備が必要だ」と注意を呼び掛ける。

■高橋さんは後悔しない移住のコツとして3つの準備を挙げる。①移住の目的をはっきりさせる。誰と何をして暮らすかを意識する。②自分の体と相談する。持病があれば、定期的に通える距離に医療機関があるかどうか。③現地の暮らしを体験する。多くの自治体が「お試し移住」用の施設や住宅を1泊500～1,000円程度から用意している。近畿と四国で2拠点居住をしている女性(62)は、会社を定年退職する前から毎年夏に場所を変えてお試し移住を体験した。「海外に行って初めて日本の良さが分かるように、今暮らしている場所も含めた長所短所や自分のこだわり、これからの人生をどうしたいかが見えてきた」と言う。女性は温泉や、食材など、その土地ならではの恩恵を満喫した一方で、湿気が多く洗濯物が乾かなかったり、音や臭いが気になったりした場所もあったと言う。日常生活を送って初めて分かったことだ。

順位	窓口相談	セミナー
1	<b>静岡県(3)</b>	和歌山県(13)
2	山梨県(5)	広島県(2)
3	長野県(1)	佐賀県(8)
4	福岡県(6)	<b>静岡県(3)</b>
5	宮城県(17)	長野県(1)
6	広島県(2)	北海道(4)
7	北海道(4)	山梨県(5)
8	和歌山県(13)	愛媛県(10)
9	神奈川県(-)	新潟県(7)
10	群馬県(15)	福島県(12)

※()内は19年の順位。-は21位以下

魅力を知ることができるという。とはいえ、現在のコロナ禍では現地訪問や面談もしづらい。同センターが昨年開催した移住相談会・セミナーは計349回で、一昨年より4割近く減少。夏以降は9割近くがオンラインと対面の併用型となった。しかし、これによって首都圏一辺倒だった相談者の居住地が、近畿圏や中部圏にも拡大。

セミナー参加者の移住希望地では、オンラインによる説明会や先輩移住者との交流の場をいち早く設けた和歌山県が1位となった。同県ふるさと定住センターでは、町の雰囲気を知ってもらおうと担当者が車で移動しながら案内する動画を次々に配信。すでに3市6町分を公開している。

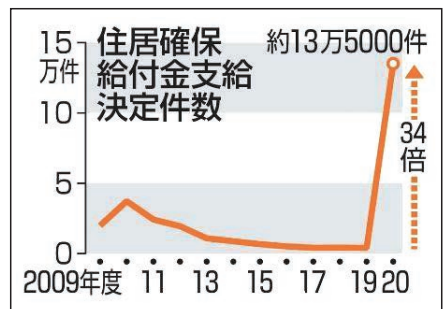
■人気上位の県は、食材や謎解きなど多彩なテーマでイベントを開き関心を集める。参加者の居住地が全国に広がり、従来の「都心から地方」だけでなく、「地方から地方」「2拠点居住」など新たな流れにつながるか注目される。若い世代に比べて人生経験が豊富なシニア世代。子どもの学習支援、昔遊びの伝承、パソコンや囲碁将棋の指導、傾聴など、社会活動で移住先から期待される存在でもある。団塊の世代をはじめ、長年相談に携わってきた高橋さんは「昔の肩書で威張る人や、『俺が、俺が』というタイプは嫌われる。肝心なのは地元の人や先輩移住者への思いやり。それさえあれば大歓迎されますよ」とエールを送る。



# 「住居確保給付金」が過去最多 20年度 13.5万件

**Q** 住居確保給付金 生活が苦しく住居を失った人や失う恐れのある人の家賃を補助する。収入や預貯金が基準を下回り、求職活動をするといった条件がある。支給上限額は地域や世帯人数で異なり、単身世帯は東京23区の大半で5万3700円、大阪市で4万円。生活困窮者自立支援法に基づく制度で、生活保護に至る前の人たちが対象となる。

■住居確保給付金の新規支給決定件数が2020年度の速報値で計13万5千件に上り、過去最多に増えたことが厚生労働省のまとめでわかった。コロナ禍で雇用情勢が悪化し、住まいの維持すら困難な人が増えている実態が明らかだ。生活保護や生活資金の貸付制度を利用する人も増えている。住居確保給付金は従来、離職などをした人が対象だったが、昨年4月に厚労省が勤務先の休業などで収入が減った人にも対象を広げ、20年度の申請数は約15.3万件に増加、支給額は約306億円に上った。月別では、昨年5月に申請数が4万件を超え、翌6月には支給決定が最多の34,936件になった。1回目の緊急事態宣言に伴う休業要請が影響したとみられる。その後、決定数は減少傾向だったが、今年1月に2度目の緊急事態宣言が発令されたことで2月から増加に転じ、3月は6,783件となった。政府は感染拡大の影響を踏まえ、最長9か月だった支給期間を最長1年間に延長。さらに、原則認められていなかった支給終了後の再支給(3か月間)を2月から可能とし、申請期限を延長した。2~3月の再支給決定件数は計4,785件だった。(静岡新聞2021.6.13)



# 「馬込川水門」着工、浜松市の津波対策完了へ

■浜松市中心部を流れ、中田島砂丘付近で遠州灘に注ぐ馬込川。県は懸案だった津波遡上対策として5月からこの河口部に高さ8m、幅90m規模の水門整備工事に着手した。水門が完成すれば、防潮堤と合わせた津波対策工事は完了し、第4次地震被害想定

の最大津波(レベル2)による同市南部の宅地浸水面積を約9割減少できると試算する。水門の総工費は数十億円に上る。両岸に堤防を整備し、遠州灘の防潮堤に接続する。地震発生時には、水門に取り付けた地震計が作動して自動で水門が閉じるため、津波の遡上を防ぐことができる。◆県の試算では、レベル2の津波発生時、水門を設置した場合は89%まで浸水面積を軽減できる。水門の整備を巡っては他に、河口部の堤防をかさ上げする案もあったが、地元の強い要望で、より安全性の高い水門の整備が決まった。同市自治会連合会の田口博会長は「防潮堤だけでは津波が馬込川を遡上するのを防げない。行政に対して、地元自治会などが一致して水門整備の意思を伝えることができた。水門完成まで数年から十数年かかるかもしれないがその間の氾濫対策や護岸工事を丁寧に進めてほしい」と話す。(静岡新聞2021.6.13)

馬込川水門の完成イメージ (県浜松土木事務所提供)



たが、地元の強い要望で、より安全性の高い水門の整備が決まった。同市自治会連合会の田口博会長は「防潮堤だけでは津波が馬込川を遡上するのを防げない。行政に対して、地元自治会などが一致して水門整備の意思を伝えることができた。水門完成まで数年から十数年かかるかもしれないがその間の氾濫対策や護岸工事を丁寧に進めてほしい」と話す。(静岡新聞2021.6.13)

# 集合住宅の防音対策 床や壁に防音・吸音材を貼る

■テレワークなどで在宅時間が増えたが、アパートなどの集合住宅では、足音やオンライン会議の話し声で、階下や隣室の住人に迷惑をかける可能性がある。防音材や吸音材を床や壁に貼るなど、自分でできる対策もあるので検討したい。(読売新聞2021.5.18)

## テレビ会議する際の音や声を気遣う

●企業研修などのコンサルタント＝河原あずささん(40)は3月、東京都北区の木造アパート2階に引っ越したのを機に、防音対策を始めた。テレワークで、セミナーや打ち合わせはビデオ会議システムを使って自宅で行うようになり、室内を歩く音や声が階下の住人や同居する家族の迷惑にならないか心配だったからだ。仕事部屋のフローリングの床には、防音効果のあるマットとタイルカーペットを重ねて敷き、階下への音を伝わりにくくした。壁には吸音材を貼り、声の反響を抑えた。

「ビデオ会議では声が相手にきちんと届くようにしたいが、階下などの迷惑にならないかも気になる。そのバランスを取って対策をした」と話す。苦情もなく、快適に過ごしているという。

## 自分で床や壁に施工可能な対策を

●防音対策商品を専門に取り扱う「ピアリビング」(福岡)には昨年度、「生活音が漏れないようにしたい」といった相談が全国から5,580件も寄せられ、コロナ禍前の4.5倍になった。「子どもが休校中で、足音がうるさいと言われ困っている」「テレワークで家族に迷惑をかけたくない」などの内容だ。

特に、隣家と床や壁で接する集合住宅は、トラブルになりやすい。社長の室水房子さんは、「オンライン会議をする机周辺の床や壁など優先すべき場所を決め、できる範囲から対策を取りましょう」と助言する。◆防音材は、音が伝わりにくい遮音性のあるものと、室内の音の反響を防ぐ吸音性のあるものなどを重ね合わせたほうが効果的だという。同社の防音タイルカーペット「しずゆか静床ライト」は厚さ約1cmで三層構造になっており、遮音性が高い。1枚(50cm四方)1,760円(税込み)で、床に並べるだけでよく、一人でもできる(左写真)。◆壁用の吸音材としては、「リブグラフィ」(大阪)の「OTTO(オットー)」は厚さ3cmで、1辺が9cmの六角形。色数が39色と豊富なのが特長だ(左下写真)。鉄道などの騒音対策で開発された素材を使用した。付属の両面テープで貼るだけ。同社担当者は「インテリアにこだわりのある方に人気。跡を残さずに外せ、賃貸住宅での利用に最適」と話す。1枚900円、24枚セット21,384円(税込み)。さらに効果を高めるには、窓に防音製のあるカーテンをかける方法も。防音のレースカーテンと二重にし、上下左右に隙間ができないよう取り付けるとよいという。◆ピアリビングの室水さんは「防音材で騒音を100%防げるわけではない。夜間に大きな音や声を出すのは避け、スピーカーは隣室と接する壁から離すといったことも意識して下さい」と話す。



床に防音性のあるマット(下)とタイルカーペットを敷き詰めた河原さんの仕事部屋



デザイン性もある吸音材「OTTO」(リブグラフィ提供)



# 不動産広告は「物件概要」に注目、理解しよう！

■週末宅配される新聞に折り込まれてくるマンション等の販売チラシ。どんな点に注意して必要な情報を読み取ったらよいか専門家に聞いた。(読売新聞2021.6.1)

●新築分譲マンションの折り込みチラシでは、完成予想図と共に「3LDK/〇〇〇万円台～」という販売価格や、「JR〇〇駅徒歩10分」などの立地情報、モデル住居の専有面積や間取り図、内外装の写真などが掲載されることが多い。不動産コンサルティング会社「さくら事務所」(東京)会長の長嶋修さん(53)は、「チラシでは建物の外観や眺望、豪華な設備に関心が行きがちだが、不動産広告で最も重要なのは『物件概要』」と話す。物件概要は、不動産物件に関する規模や価格などの基本的な情報を説明するもの。チラシでは裏面などに小さな字で書かれていることが多い。

◆長嶋さんが特に気をつけてほしいとするのが、**マンションの専有面積**だ。住宅ローン減税の適用条件が、これまでの床面積50㎡以上から、今年度から40㎡以上に緩和された。ただ、この場合の床面積は、専有部分の壁の内側で計算した登記上の面積。一方、広告の床面積は壁の中心を基に計算した場合が多く、登記簿面積より広いので、広告は40㎡超でも登記簿は40㎡未満となり、控除適用外になることもある。

◆**月々の支払額**にも気をつけたい。チラシに、「頭金8万円、月々8万円～」などと書かれているのは、ローン返済の目安である。マンションの場合は購入価額の他に、毎月の管理費と修繕積立金がかかる。一般的にマンションは15年毎に大規模な修繕が必要となる。特に築後30年前後で迎える修繕は、配管の修理など大がかりになる場合が多い。

◆**最寄り駅からの徒歩時間**は、80mを徒歩1分として計算している。途中の信号待ち時間や坂道などは考慮されない。だから敷地の広いマンションでは実際と異なることもある。長嶋さんは「広告の情報を参考に、現地で建物や周囲の環境などをしっかり確認することが大切」と話す。

## 丁寧に説明する業者が望ましい

■専門用語の多い不動産広告の内容を隅から隅まで理解するのは難しい。個人向けの不動産営業を



▲マンションなど不動産物件の販売広告チラシ

## ◆チラシなどの広告で確認すべきポイント

最寄り駅からの所要時間	80m=徒歩1分で計算。実際の時間と異なることも
販売価格	人気があると次の販売機会に値上がりし、人気がないと下がる
専有面積	住宅ローン減税は登記上で40平方m以上が条件
修繕積立金	毎月の負担額が安いと、後で多額の負担が生じる場合も
用途地域	「商業地域」は主要駅の周辺部、「準工業地域」には工場なども建つ

(長嶋さんへの取材から)

担当する「不動産エージェンツ」で、不動産会社「イーエム・ラボ」(東京)の榎本佳納子さん(34)は、「住宅は一生に一度だけ買う人がほとんどで知識がないのもやむを得ない。そのために、信頼できる業者を見つけることが重要。見極めのポイントは、広告での疑問点などに対し、理由を明示し丁寧に説明するかどうかだ」と指摘する。業者によっては、内装の価値やローンの組み方などをアドバイスしてくれる場合もある。榎本さんは「広告に現れない情報も含め、説明をいとわない業者が望ましい」と話している。



# 工業用水道の新規ユーザーをご紹介ください！

静岡県企業局では、より多くの事業者様に工業用水を御利用いただくために、工業用水の利用を希望する事業者様を御紹介いただき、給水契約締結にいたった場合に謝礼をお支払いする成功報酬型の紹介制度「工業用水利用促進インセンティブ制度」を創設しました。

## 制度の流れ



※御提供いただく情報は日量 100 m<sup>3</sup>以上の契約が見込まれる事業者様の情報に限ります

## 成功報酬

区分	柿田川	富士川	東駿河湾	静 清	中遠・西遠・湖西
報酬単価	300円	210円	390円	600円	960円

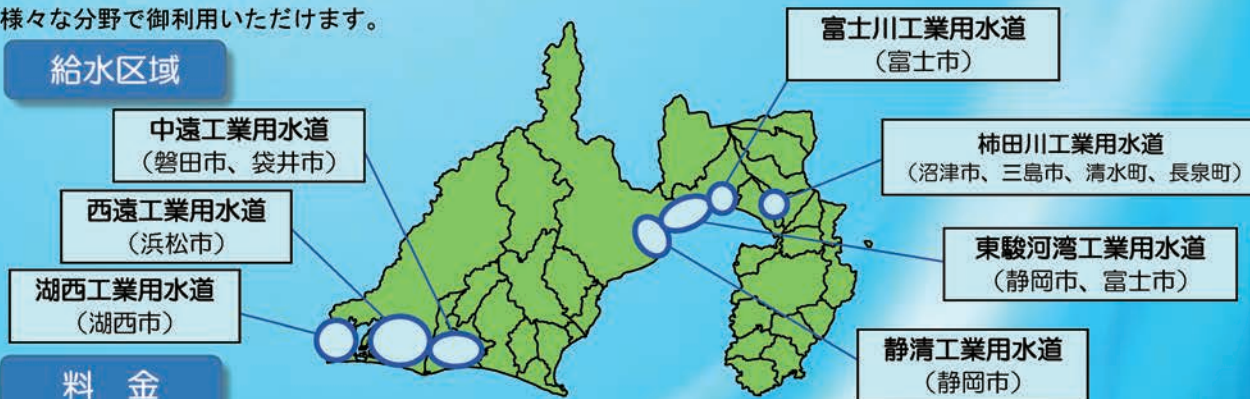
報酬単価は契約水量（日量）1 m<sup>3</sup>あたりの額

中遠工業用水で 1,000 m<sup>3</sup>/日の給水契約締結に至った場合 960円×1,000m<sup>3</sup>=960,000円をお支払いします。

## 静岡県工業用水の概要

- 工業用水道は上水道に比べて塩素・消毒等処理の工程が少ないため、低廉な料金で供給することができます。
- 工業用水道の使い道は、工業用途に限らず、空調の冷却水、トイレ用水、車両の洗浄水、公園の散水、植物工場等様々な分野で御利用いただけます。

## 給水区域



## 料 金

区分	柿田川	富士川	東駿河湾	静 清	中 遠	西遠・湖西
基本料金 [ /m <sup>3</sup> ]	10.0円	6.8円	13.0円	20.0円	32.0円	32.0円
使用料金 [ /m <sup>3</sup> ]		0.5円	3.0円		12.0円	
超過料金 [ /m <sup>3</sup> ]	20.0円	14.6円	32.0円	40.0円	88.0円	64.0円

## お問い合わせ

静岡県 企業局 経営課

〒420-8601 静岡市葵区追手町 9-6 TEL:054-221-2329・2163

E-mail:kigyou\_keiei@pref.shizuoka.lg.jp

<静岡県企業局ホームページ>

<https://pref.shizuoka.jp/kigyou/>

静岡県企業局

検索







### 3. ランサムウェア

#### 情報を人質に身代金要求

(2021.5.31 静岡新聞)

世界中でコンピュータウイルス「ランサムウェア」による被害が拡大している。感染すると、内部情報が盗まれた上で、システムを暗号化し業務ができない状態になる。攻撃者は「やめてほしいければ金を払え」とメッセージを送り、支払わないと情報を公開すると二重に脅す。情報を人質にするため「身代金要求型ウイルス」と呼ばれる。

被害が深刻になったのは2019年ごろ。医療機関や水道施設など業務を止めることができないインフラや、対策が十分ではない企業の海外拠点が被害に遭った。テレワークの拡大で自宅や外出先にある通信機器の欠陥も狙われている。

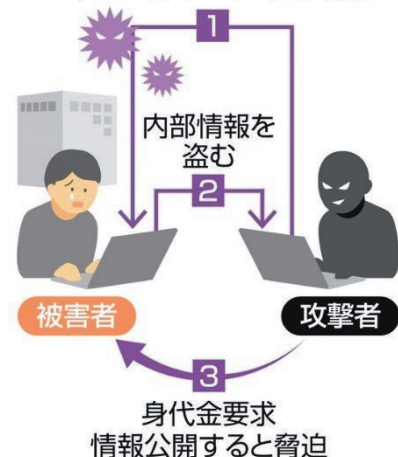
昨年、世界で約1400組織が攻撃で内部情報を公開されたとの調査もある。最近では、米国で最大級の石油パイプラインが一時停止し、市民の生活に大きな影響が出た。運営会社は440万ドル(約4億8千万円)を支払ったという。

攻撃者の多くは、金銭目的でビジネス化しており、被害者と交渉したり、すぐ支払えば割引したりする集団もある。金銭のやりとりは暗号資産(仮想通貨)を使うため追跡は難しい。

暗号化された情報を復元するのは困難だ。情報セキュリティ会社ラックは「定期的にバックアップを取り、感染しても利用できるデータを別に保管しておく必要がある」と警告している。

#### ランサムウェアのイメージ

システムやデータを暗号化



### 4. ソフトの脆弱性

#### 弱点 先に見つけて悪用

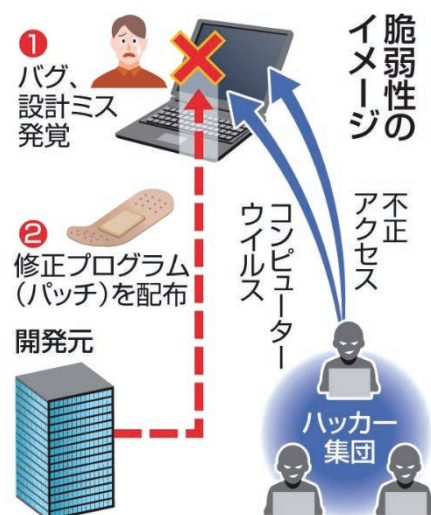
(2021.6.1 静岡新聞)

サイバー攻撃で狙われやすいのは、プログラムの誤り(バグ)や設計ミスが原因で情報システムが想定通りに動作せず、セキュリティ上の弱点になっている箇所だ。ソフトの「脆弱性(ぜいじゃくせい)」と呼ばれ、放置すれば不正アクセスを受けたりコンピュータウイルスに感染したりする恐れがある。

開発した時点では問題がなくても、ソフトの機能を更新していく中で発覚することもある。開発メーカーは早期に「パッチ」と呼ばれる修正プログラムを配布することが多い。インターネット経由で自動または手動で入手できるため、利用者はすぐに適用すれば身を守ることに繋がる。

特にパソコンのウィンドウズやiPhone(アイフォン)のiOSなどの基本ソフトは利用者も多く弱点があったときの影響が大きい。更新のお知らせが出たらすぐにダウンロードしよう。有名なソフトの脆弱性に関する情報は情報処理推進機構(IPA)のサイトなどで確認できる。

しかし、開発側より先に弱点を見つけて悪用するハッカー集団も存在する。このような手口は修正プログラムを配布するまで猶予が1日もないことから「ゼロデイ攻撃」と呼ばれる。宇宙航空研究開発機構(JAXA)など約200機関へのサイバー攻撃を仕掛けたとされる中国のハッカー集団も、この手口で情報を盗み取ろうとしていた。



## 5. 標的型攻撃

### 組織や個人、繰り返し狙う

(2021.6.2 静岡新聞)

サイバー攻撃には、広範囲にわたり無差別に攻撃を仕掛ける場合と、特定の組織や人を狙って繰り返し行う「標的型攻撃」がある。標的型は政府機関や製造業などが狙われるケースが多く、保有する価値の高い秘密情報や知的財産を盗むのが目的とみられる。攻撃方法は年々進化し、大きな脅威となっている。

主な手口はマルウェアを添付したメールを送り付けるやり方だ。狙った組織や個人のメールアドレスを調べ、受け取った相手がメールを開封しやすいように知人を装ったり、事前に盗み出した情報を基にメールを作成したりする。

2011年に三菱重工の被害が表面化したほか、15年には日本年金機構がメールによる標的型攻撃を受けて125万件の年金情報が漏れた。

USB メモリーなどを使ってマルウェアを直接ネットワークに送り込んだり、狙った人が閲覧しているウェブサイトを改ざんし、訪問者をウイルス感染させたりする手口もある。最近主流になりつつあるのはサーバーやルーターなどのネットワーク機器の弱点を狙った攻撃だ。マクニカネットワークスの政本憲蔵セキュリティ研究センター長は「最初は手薄なところを狙い、そこを踏み台にして大企業を攻撃するケースも目立つ。被害が出るまで気付かない場合も多い」と話している。



## 2021年6月 本部活動概要

月日	場所	会議・事業等	内容等
6月3日	沼津	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付59名)
8日	本部	月例法律相談	(来館相談4件)
9日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
〃	藤枝	新規試験会場 訪問	(小杉苑)
10日	本部	IT活用特別委員会 (Web会議)	
11日	本部	会計帳票検査 (法人等)	
14日	浜松	新規試験会場 訪問	(アクトシティ)
15日	東京他	取引士試験事務説明会 (Web会議)	
16日	本部	支部会計統合検討特別委員会 (Web会議)	
23日	本部	月例法律相談	(来館相談4件)
24日	静岡	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付54名)
28日	名古屋	中部圏流通機構 定時総会	
29日	東京	全宅保証・全宅連 定時総会	
30日	〃	全宅管理 定時総会・10周年記念式典	
平日毎日	本部	定例相談 (受付総数)	(来館相談12件、電話相談294件)

## 2021年5月 宅建ローン等の実績 (5/1~5/31)

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	36	29	57	—	122件
		金額	38億4,915万円 (土地1、新築戸建105、中古戸建10、中古マンション6)				
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	1	1	0	—	2件
		金額	7,320万円 (土地1、新築戸建1)				
全宅住宅ローン	融資実行	件数	0	0	0	3	3件
		金額	5,286万円 (借換え3)				



# 宅建ローン特別キャンペーン 2021



期間中、宅建ローンをご利用いただいた会員に  
抽選でギフトカードをプレゼント!!

## ▶ キャンペーン1

下記キャンペーンの期間中、提携金融機関で「宅建ローン」  
の申込を行い、融資が承認された会員の皆様を抽選の対象として

**5万円分のギフトカード × 20本** をプレゼント!!

キャンペーン期間  
2021年8月1日～12月30日

## ▶ キャンペーン2

宅建ローンキャンペーンをご利用いただいた案件につきまして、下記  
キャンペーン期間中に、成約事例を宅建協会に送って下さった会員の  
皆様を抽選の対象として

**1万円分のギフトカード × 200本** をプレゼント!!

キャンペーン期間  
2021年1月1日～12月31日

## 抽選について

キャンペーン1  
2022年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。  
当選会員は、宅建しずおか4月号で掲載します。

キャンペーン2  
2022年2月（予定）に、厳正な抽選を行いまして当選会員を決定。  
当選者の発表は発送をもってかえさせていただきます。

宅建ローンは、宅建協会会員が仲介または売主となる宅地建物取引において、  
お客様に提携金融機関をご紹介いただくことで、ご利用いただけます。  
詳しいローン条件等は、各金融機関窓口までお問い合わせ下さるよう  
お願い致します。特別キャンペーンについて、ご不明な点がございましたら、  
下記までお問い合わせ下さるようお願い致します。

静岡県宅建協会 事務局 坂根  
TEL 054-246-1511

キャンペーン主催

（公社）静岡県宅地建物取引業協会

宅建ローン協賛金融機関

静岡県労働金庫  
三島信用金庫

しずおか焼津信用金庫  
浜松いわた信用金庫

