

(毎月発行)

2021年(令和3年)9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

スマイミー静岡の入会手順・基本情報や設定を見直してみましょう！

静岡不動産流通活性化協議会より ……4

静岡県主催：空き家のワンストップ無料相談会の日程

レディス部会 講演会 ……5

不動産は私を裏切らない～ 講師：宮本佳代子氏

Topics ……6

国勢調査：人口減少続く、独居・高齢化も進む 他

取引紛争の事例と解決 ……12

【売 買】電柱の売主撤去義務、説明義務、瑕疵担保責任がいずれも否定

【その他】隣接建物の防犯カメラによりプライバシー権を侵害された？

UGRより埋設物調査のご案内 ……14

土地も検査が必要な時代です＝盛土について考える

Topics ……16

2021年 県内路線価 対前年 -1.6% コロナが影響 他

提携金融機関より ……20

静岡県労働金庫、三島信用金庫

賃貸住宅管理業者登録制度 ……22

賃貸住宅管理業者登録制度に必要な業務管理者について

地元静岡で受験できます！ ……24

メ切間近！ 不動産コンサルティング技能試験の実施概要

お知らせ ……25

Web 宅建だより(電子メール)の配信について

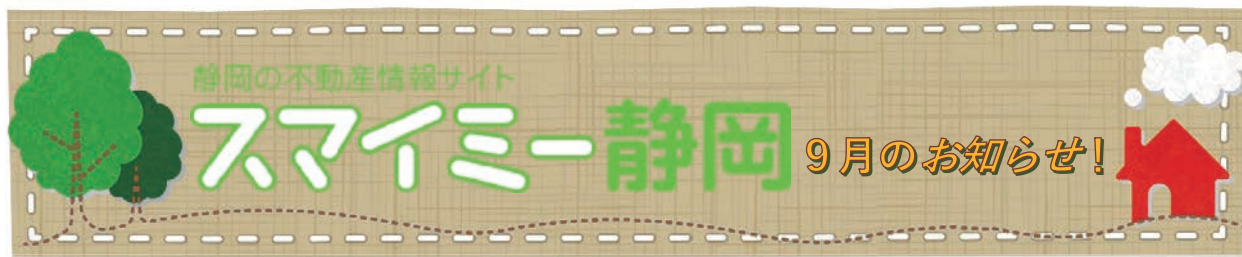
ゼロから分かるサイバー攻撃(3) ……26

⑥DDos 攻撃 ⑦パスワードリスト攻撃 ⑧フィッシング

▲ プラモデルの街・静岡市ならではのモニュメント型 郵便ポスト
(市役所前：実際に使われています)

Vol.469





スマイミー静岡の入会手順（LIFULL HOME'S 連動をする場合）

まずは、スマイミー静岡へ、入会申込書を提出。



書式は、(株)静岡宅建サポートセンターの HP からダウンロード可能です。詳細な情報も掲載されています。

※宅建協会の新入会者は利用料金の割引あり。

(株)静岡宅建サポートセンターの株の購入申し込み。（既に株主であれば不要です）



1株（1万円）を取得すると、スマイミー静岡の利用料金が半額に！

株主かどうか不明な場合は、お問い合わせください。

スマイミー静岡運営事務局からメールでお知らせが来たら、利用開始。



ログイン方法、その他、操作方法が分からない場合は、スマイミーヘルプデスク

TEL 054-246-1538 にお問い合わせください。

※この時点では、LIFULL HOME'S との連動が開始されていないため、利用料金は発生しません。

3週間～最長2ヶ月くらいで、LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）の審査が完了

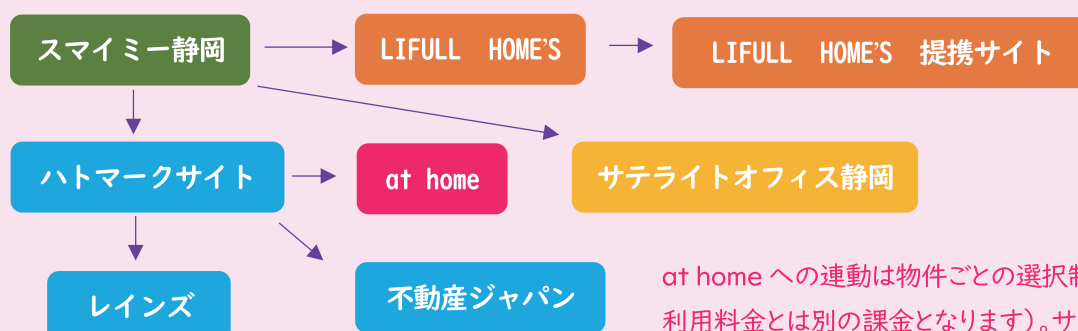


LIFULL HOME'S の審査通過後、LIFULL HOME'S の管理画面サイトで初期設定を行うと、スマイミー静岡の物件が、LIFULL HOME'S サイトに転載されるようになります。

※LIFULL HOME'S 審査通過後から、利用料金が発生します。

30 物件掲載で月額 3,850 円（税込み／株主料金）。

<スマイミー静岡との連動サイト>



at home への連動は物件ごとの選択制（基本利用料金とは別の課金となります）。サテライトオフィス静岡は、事業用物件のみ連動。



ご利用中の会員様へ スマイミー静岡の設定を見直してみましょう！

スマイミー静岡をより使いやすくするため、また、お客様からの反響を獲得するために、基本情報や設定を一度見直してみましょう。

各設定は、スマイミー静岡ログイン後の、画面左上の【メニュー】を左クリックします。



①【会員情報管理】会社情報の入力が十分にされているかどうか。反響に影響します。

お問合せ先メールアドレス入力されているかどうか。
営業時間や、定休日などが入力されているかどうか。
会社の PR 文が入っているかどうか。

②【LIFULL HOME' S】との連動がしっかり出来ているかどうか。反響に影響します。

LIFULL HOME' S の管理画面にログインするための情報が記載されています。
LIFULL HOME' S の会社情報は、スマイミー静岡と連動していませんので、変更があった時などは、LIFULL HOME' S の管理画面にログインして修正します。LIFULL HOME' S での反響情報も確認出来ます。

③【利用沿線】設定の見直し。物件入力が少しやり易くなります。

物件入力時に沿線の選択肢が多くて煩わしい場合は、この設定から、使用頻度の高い沿線だけに絞ることが出来ます。

④【共有化設定】・【取込設定】の見直し。反響に影響します。

「共有化設定」では自社がスマイミー静岡に掲載している物件を、他社に自動共有するかどうかや、物件を取り込める業者の指定などが行えます。「取込設定」では、他社が共有化している物件を、自動で自社に取り込むかどうかを設定できます。

※ログイン後、TOP 画面の「売買（賃貸）共有物件一覧」から、他社が共有化している物件の一覧、また、現在、自社で取り込んでいる物件を確認することが出来ます。予期せぬ、共有化や取込を防止するため、自動取込に設定している方は、時々、確認してみてくださいようお願いいたします。

県内在住者様限定 ご相談お申込みは静岡県内在住者の方のみに限らせていただきます

R3
年度

静岡県 空き家の無料相談会

空き家の事
一度相談して
みませんか？

〈令和3年度 静岡県 空き家に関するワンストップ相談会〉



9月～12月にかけて、
県内10会場で相談会を開催いたします。

ご相談お申込みは、開催会場のある市町内に空き家をお持ちの方またはお住まいの方が優先となります。

所有している空き家をも
う売却したいけど、何か
らやればいいんだろう。
家を相続したけれど、
税金のことや相続登
記のやり方もよくわ
からないなあ。

完全
予約制
先着順

9月4日(土)

10:00～15:00

~~熱海~~ 熱海市役所 ~~中止~~ 階会議室

島田 島田市役所 会議棟1階 大会議室

9月11日(土)

10:00～15:00

富士宮 富士宮駅前交流センター「きらら」多目的ホール

焼津 焼津公民館 会議室

10月2日(土)

10:00～15:00

富士 富士市勤労者総合福祉センター
「ラ・ホール富士」5階 研修室

藤枝 藤枝市役所 西館5階 大会議室

11月6日(土)

10:00～15:00

牧之原 牧之原市役所 榛原庁舎 4階 会議室

磐田 総合福祉会館 (iプラザ)
2階ふれあい交流室1・2

12月4日(土)

10:00～15:00

御殿場 御殿場市民会館 会議棟3階 第7会議室

森 森町町民生活センター 1階 第1会議室

*** 事前にお申し込みが必要です。** 予約制
先着順

- ・相談時間は、一組につき30分程度です。
- ・各会場、定員(20名)になり次第締め切りとなります。
- ・ご相談の内容によっては、登記簿謄本の写し、戸籍の写し、固定資産税納税評価証明書等の書類をお持ちいただくと便利です。(必ず持参しなければならないものではありません)
- * 各会場の詳細は、裏面をご覧ください。

*本相談会は、完全予約制です。予約が無い場合、ご相談はお受けできませんのでご注意ください。

*感染症防止のため、会場内の定員および相談時間を厳守いたします。

*ご入場の際、検温を実施いたします。37.5度以上の方は入場をお断りする場合がありますのでご了承ください。

*当日朝のご自宅での検温で平熱を超えた場合は参加をご遠慮ください。

会場内では
マスクのご着用を
お願いいたします



空き家に関する様々なご相談に
司法書士、税理士、建築士、宅建士等の

専門家がお答えします

空き家の管理・活用・処分・相続、住み替えや税制 等々

主催 静岡県 暮らし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

共催 熱海市 島田市 富士宮市 焼津市 富士市 藤枝市 牧之原市 磐田市 御殿場市 森町

お申し込み
お問合せ 静岡不動産流通活性化協議会 事務局 TEL 054-247-3823

(相談会お申込み専用)

【お申込み受付期間】

9月・10月開催 8/17(火)～ 各会場の開催日前日まで
11月・12月開催 10/11(月)～ 各会場の開催日前日まで

【受付時間】

月～金(土・日・祝日除)
9:30～12:00 13:00～16:30

宮本アソシエイツ 代表

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

静岡宅建協会レディス部会は、発足から15年目を迎え、現在 県内3支部162名で活動中。今年度は、不動産業界のトッププレイヤーとして長年活躍し続ける宮本佳代子氏をお招きし「不動産は私を裏切らない～黒革の手帳編」と題してご講演いただきました。

去る7月2日(金)、大雨で電車の遅延等もある中、多くの方が参加して下さいました。

波乱に満ちた人生の中で、なぜ不動産業界へ入ってきたのか。20代後半より飛び込んだこの業界で大変な苦労や辛い思いをしながらも、どう乗り越えてきたのか。参加型クイズ形式を取り入れた涙あり笑いありの90分。

右も左も分からないこの業界で臍本取りから始まり、売買・賃貸を経験したことであえて厳しいリハウスの営業の道を選び鍛えられた経験談。



楽する道を選ばず、必ず苦労するであろう方を選んできたという。不動産業界は、情報がすべて、そうした中でお世話になった方々が手を差し伸べてくれて、何十年と積み重ねてきた繋がりを大切にしてきたからこそ今がある。

息子に「我が家には父も母もいない、いるのは世帯主」と言い不動産業に信念を貫いてきた。

ファッション雑誌に一年間連載し、住まいとは暮らしとはと、働く女性の背中を優しく押す形で提案をされるなど、これまでの前向きな姿勢と努力を積み重ねたお話に参加者も聞き入った。



◆ 宮本佳代子氏 プロフィール ◆

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。

レディス部会に興味がある方は、 宅建協会まで！

レディス部会は現在3支部で活動中です。

各支部とも地域の特性を活かした勉強会や研修会・ボランティア活動など様々なテーマで取り組んでいます。今後も女性ならではの感性を生かし、新しい視点での活躍が期待されます。

レディス部会の入会に関しては、下記宅建協会のホームページ内にご案内があります。会費無料。

静岡宅建ホームページ

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

《国勢調査》人口減少が続く、独居・高齢化も進む

◆総務省が発表した2020年国勢調査(10月1日時点)によると、外国人を含む日本の総人口は1億2622万人で、15年の前回調査より86万人減少した。(毎日新聞2021.6.26)

「少子化の進展」が人口減少の一番の要因

■人口が増えたのは東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、滋賀、大阪、福岡、沖縄の9都府県で、その他38道府県は減少した。加藤官房長官は記者会見で、人口減少の要因として「少子化の進展」を挙げた。その対策として、不妊治療への支援や保育の受け皿整備、男性の育児休暇取得促進などを具体的な施策として訴えた。ただ、少子化対策の成果は上がっておらず、菅首相が設立に意欲を示す「こども庁」の構想も具体像が固まらないまま。抜本的な解決策は見通せていない。上智大の鬼頭宏名誉教授(歴史人口学)は、「OECD諸国の中で、日本は男女間の賃金格差が極めて大きい。出生率が高い国ほど格差が少ない傾向にある。女性が働きつつ、結婚や子育てができるような体制整備が急務だ」と指摘する。

「育児支援」が効果、300市町村で人口増

●総人口が減る中で、子育て支援の拡充などで人口を増やした自治体もある。人口増加率1位の千葉県流山市は、つくばエクスプレス(TX)が05年に開業したのに伴う再開発事業で、共働きや子育て世代に照準を定めて都市計画を進めたことが奏功した。同市では、駅前で児童を預かり保育所までバスで送迎する行政サービスなどでも先駆けてきた。1人の女性が産む子どもの数を示す合計特殊出生率も流山市は13~17年の平均が1.58と全国平均(1.43)を上回る。人口増加率が上位の市町村をみると、出生率も高い傾向がある(右グラフ)。人口減に歯止めをかけるには、外から人を呼び込むのに加えて、地元で生まれる子どもを増やすための工夫が欠かせない。

世帯人数が減少 独居・高齢化が進む

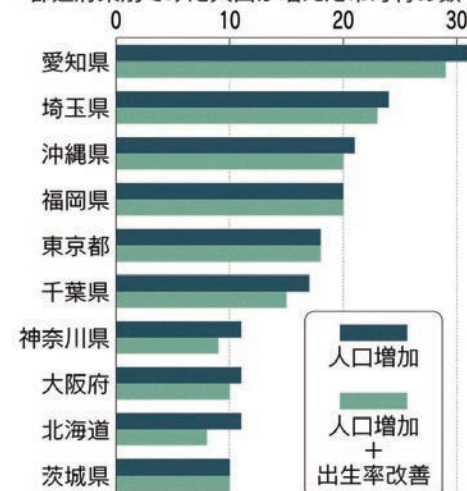
●2020年国勢調査では、1世帯あたりの人数の減少が全国で進む姿も浮き彫りになった。全国平均は2.27人と5年前調査より0.11人減り、東京は1.95人と全国最低で初の「2割れ」に突入した。単身世帯の増加が示す問題の1つが家族のケアが届かない1人暮らしの高齢者の増加だ。一人暮らしの高齢者は介護や医療が必要でも家族のケアを期待するのが難しいケースが多い。これまで日本は家族による高齢者のケアが社会保障費の増大をある程度抑えてきたが、単身世帯の増加で介護や医療体制の見直しを

人口増加率で上位の自治体

千葉県流山市	14.7%	1.58
福岡県福津市	14.2	1.66
沖縄県中城村	14.0	1.86
沖縄県北中城村	11.4	1.91
千葉県印西市	10.8	1.39
福岡県久山町	10.4	1.52
福岡県新宮町	8.6	1.85
埼玉県滑川町	8.1	1.61
北海道占冠村	7.9	1.28
沖縄県南風原町	7.9	2.22
福岡県苅田町	7.8	1.91
神奈川県開成町	7.8	1.54
埼玉県八潮市	7.7	1.49
愛知県幸田町	7.4	1.76
山梨県昭和町	7.2	1.78
【参考】全国平均	-0.7	1.43

(注)総務省、厚生労働省のデータから作成。原発事故の被災自治体、政令指定都市と出生率データが欠損した一部自治体を除く

出生率が改善した自治体は人口も増加傾向
都道府県別でみた人口が増えた市町村の数



(注)総務省、厚生労働省のデータから作成。政令指定都市と出生率データが欠損した一部自治体を除く

迫られ、社会保障費にさらに膨張圧力がかかる可能性もある。人口減少の加速が目立った地方では、医療や介護の提供を維持できるかもままならない。21年の国土交通白書は、人口減で50年に全市町村の66%の829自治体で病院の存続が困難になる可能性があるとして試算した。20人以上の入院患者に対応した病院を維持できる人口規模は17,500人で、これを下回れば存続確率が50%以下になるとみる。

〈国勢調査〉菊川市は駅周辺再開発で人口2.3%増

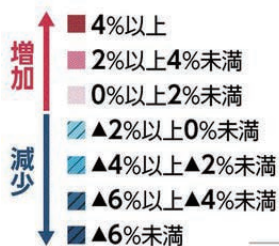
●2020年国勢調査で地方は高齢化の進展に加え、若年層の都市部への流出や出生率低迷で多くが人口減にあえぐ。そうした中、外国人や子育て世代に照準を絞った施策などを展開し、新たな住民の呼び込みに成功した地域がある。5年前の減少から増加に転じた自治体が87あった。本県の菊川市(−0.6%→+2.3%)や掛川市(−1.5%→+0.3%)も人口増に転じた市町の1つだ。(日本経済新聞2021.7.17)

■総務省が6月末に発表した国勢調査速報で都道府県として人口が増えた(2015年の前回比)のは東京圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)のほか、愛知、滋賀、大阪、福岡、沖縄の9都府県。38道府県は減少し33道府県でマイナス幅が広がった。全国1,741市区町村のうち人口増の自治体をみると6割が9都府県内。一方、38道府県でも中核となる都市圏を中心に人口増の自治体が131あった。人口減から人口増に転じた市区町村は9都府県が40、38道府県が47だった。

◆人口が減った道府県の中で、人口増となった市町村2位の山梨県昭和町は1971年の町制施行以来、人口増を維持する。2020年には2万人を突破した。中央自動車道へのアクセスの良さから企業立地が相次いだことを受け、12の区画整理事業を推進。住宅地整備のほか大型商業施設も誘致し、住民を呼び込んだ。担当者は「多額の資金を投じたが、活性化で元はとった」と話す。

●静岡県菊川市は菊川駅から静岡駅、浜松駅までJR東海道線で約30〜40分とアクセスがよい。市企画政策課は「菊川駅周辺の再開発や子育て施策の充実などが影響した」とみている。菊川駅の北側は閉鎖した工場跡地に商業施設が進出し、周辺に3棟のマンションも建った。常葉大学附属菊川高校など学校にも通いやすく「学生の交通の便も評価されているのではないかな」。駅周辺だけでなく、東名高速道路の菊川インターチェンジ(IC)周辺も土地区画整理が進み、住宅が増えている。菊川市は全国でいち早く第3子以降の保育料を無償にするなど、移住の促進に力を入れてきた。

都道府県別人口増減率
(2020年国勢調査(速報)、
15年の前回調査比)



(注)▲はマイナス

人口が減った道府県の中で、人口増となった市町村(2020年)

1 北海道占冠村	7.9%	11 京都府大山崎町	5.2%
2 山梨県昭和町	7.2	12 岐阜県岐南町	5.1
3 京都府木津川市	7.0	13 富山県舟橋村	5.1
4 京都府向日市	6.6	14 長野県南箕輪村	5.0
5 茨城県つくば市	6.5	15 奈良県王寺町	4.5
6 熊本県合志市	5.9	16 三重県朝日町	4.4
7 熊本県菊陽町	5.8	17 京都府京田辺市	4.1
8 茨城県守谷市	5.7	18 北海道赤井川村	3.9
9 熊本県嘉島町	5.5	19 石川県野々市市	3.9
10 熊本県大津町	5.3	20 岐阜県瑞穂市	3.8

(注) 赤は人口増に転換した市町村。東日本大震災で急変動した福島県の町村を除く



▲菊川駅周辺は再開発が進む(写真中央付近が駅、手前が北)

国勢調査・・・総務省が5年に1度行う統計調査で、国内の市区町村ごとの人口、世帯数その他について調査が行われる。この数値に基づき国の少子化対策などが立案される。前回は2015年に実施された。

全国主要都市中心部でオフィス空室率の上昇続く

●コロナ禍でテレワークが広がり、企業がオフィス面積を減らしたり、点在する拠点を集約したりする動きを強めている。最近では世界的な「脱炭素」の流れもあり、ビルの環境対応などをもとにしたオフィスの厳しい選別が更に進みそうだ。(読売新聞2021.6.8)

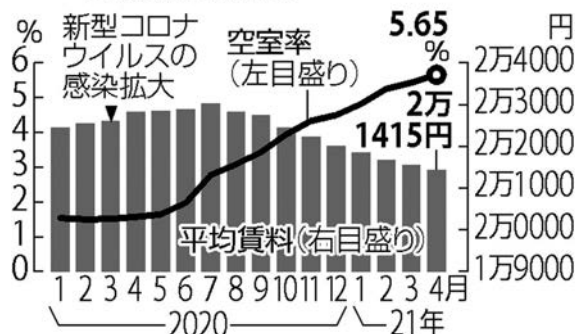
都心オフィス空室率14か月連続で上昇

■オフィス仲介大手の三鬼商事によると、東京都心5区のオフィス平均空室率は14か月連続で上昇を続け、賃料下落の目安となる5%を超えた(右グラフ)。大阪市や名古屋市、福岡市など東京以外の主要都市でも、この1年間で空室率は2%台から4%台に上昇した。賃貸オフィスを多く扱う不動産会社「アットオフィス」営業部の中西孝至次長は、「コロナ前の問い合わせはオフィス拡大の話が多かったが、今は一転して移転や縮小の話だ」と語る。こうした流れは当初、IT系の新興企業から始まったが、大手に波及してきた(右表)。みずほ証券の石崎晃士シニアクレジットアナリストは「最近の空室率上昇は、大規模な床面積を持つ企業による解約が影響している」と指摘。オフィスは2～10年で契約更新を迎えるのが一般的だが、コロナ当初は様子見していた企業で見直しの動きが活発化している。一方、ワクチン接種で先行する米国などでは、対面での仕事を重視する「オフィス回帰」も見られる。米ブルームバーグ通信によると、米アップルは従業員に対し、9月から週に3回出勤するよう求めたという。日本で今後、同様の動きが広がる可能性があるが、テレワークも浸透しており、オフィス需要の先行きが見通しにくくなっている。

●空室率の悪化は一様ではない。不動産大手の森ビルの調査によると、同じ都心でも丸の内や六本木など主要エリアや新築の高層ビルはテナントがすぐに埋まるという。「玉突きで空いた古いビルにテナントが入らなくなっている」。都市未来総合研究所の湯目健一郎執行役員は「面積を縮小し、コスト増にならない範囲で豪華なオフィスに移転する企業もある。魅力ある環境を提供できる不動産会社がテナント誘致で優位になる」と指摘する。

■企業によるオフィス見直しの中で、利用が増えているのが「シェアオフィス」だ。通常の賃貸オフィスより契約期間が短く、借りる面積を柔軟に

東京都心のオフィス空室率と平均賃料の推移



※三鬼商事調べ。東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の平均空室率と1坪(3.3平方メートル)あたり賃料

決めたオフィスの移転・縮小を

富士通	22年度末までにオフィス面積を半減
日本HP	11月に本社を移転、オフィス面積を半減
DeNA	シェアオフィスに本社を移転
パナソニックグループ	兵庫県淡路島に本社機能を一部移転
アミューズ	山梨県に本社を移転

変えやすい。デスクや複合機などが備わっており、すぐに利用できるメリットがある。IT大手のDeNAは8月にも、渋谷駅直結の高層ビルにある本社を、近隣ビルの米シェアオフィス大手「ウィーワーク」のスペースに移転する。

1人用シェアオフィス 住宅街で拡大

◆住宅街の小規模なシェアオフィスへの注目も高まっている。勤務先にテレワークを求められたものの、子どもがいたり、手狭だったりして、自宅で仕事するのが難しい人が多いためだ。三井不動産は、住宅街で完全個室のみのシェアオフィスを展開し始めた。「これまでも幾つか個室を提供していたが、利用時間がコロナ前と比べて3倍に増え、『予約を取りにくい』という声も出ていた」

コロナ禍で住宅ローンが返せない、家庭崩壊へ

■新型コロナの感染拡大が続く中、失業や収入の減少で住宅ローンの返済に行き詰まる人が増えている。金融機関は一時的な返済猶予には応じているが、状況が改善しない場合は、家を手放さざるを得ない。(日本経済新聞2021. 7. 11)

楽しかった家庭がコロナで崩壊

●「残債務全額を直ちにご返済ください」。今年1月、埼玉県に住む男性(36)のもとに金融機関から1通の封書が届いた。入っていたのは住宅ローン残高の一括返済を求める催告書。「遂に来たか…」男性はうなだれつつ、家を手放す覚悟を決めた。2018年2月、結婚を機に同県草加市に2階建て一軒家を購入した。相手の女性には小学生以下の娘が3人おり、「子どものために」と広めの物件を選んだ。借入額は3,350万円。月10万円の35年ローンを組んだが、美容品卸の営業職で収入は十分だった。19年には長男も生まれた。だが、穏やかな生活はコロナ禍で暗転した。取引先の美容院の休業などで収入が激減。転職し契約社員として倉庫管理会社を2社掛け持ちしたが、20年7月からローンが返せなくなった。年14.5%の遅延損害金も発生した。妻も働きに出るため、家族で男性の実家に移ったが、妻と男性の両親の関係が次第に悪化し、20年10月に離婚。子どもとも離れて暮らす。約半年間の滞納の末に届いた催告書、滞納がさらに続けば家を差し押さえられ、競売にかけられる恐れが出てくる。男性は家売ってローン返済に充てる任意売却を決断、21年3月、不動産会社に駆け込んだ。

“任意売却”家売ってローン返済

■「任意売却に関する相談はコロナ禍で急激に増えている」と語るのは、男性が駆け込んだ不動産会社「明誠商事」(東京)の飛田芳幸社長だ。「相談は20年夏頃いったん落ち着いたが、今年に入って再び増加に転じている。ローンの返済猶予などで凌いできた人も、コロナ禍の長期化で収入が回復せず、限界がきている」と言う。“任意売却”は、ローンが払えない場合に金融機関の同意を得て自宅を売却する仕組み。金融機関が裁判所に物件の差し押さえを申し立てて競売にかけると、自宅を追

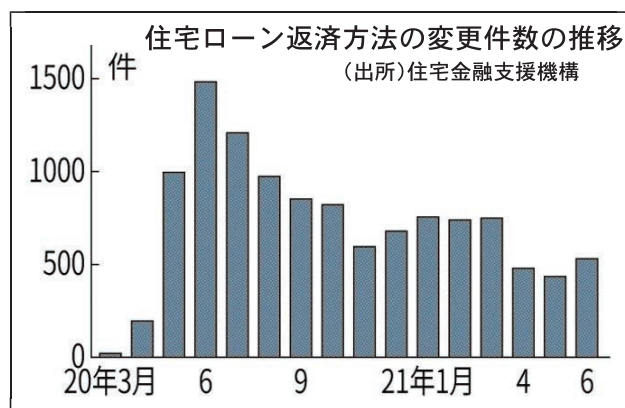
われるだけでなく、市場価格よりかなり安い価格で売却され、多額のローンが残る。「任意売却なら売却までに時間的な余裕ができる。競売と違って情報も公開されない」と言う。ただ注意したいのは、窮状につけ込む悪質な業者もいることだ。

“業者に丸投げにしない”姿勢で

◆住宅ローン返済に関するコンサル会社「クラブトレジデンス」がネット上に設けた相談フォームには複数の被害相談が寄せられている。「任意売却後に残ったローンは支払わなくてよいと誤った情報を伝えられ、支払いをやめたところ金融機関から残債請求の催告がきた」「打ち合わせ代金と称して3万円を請求された」「相場より数百万円安い査定額を提示された」など。任意売却にあたっては、“業者に丸投げにしない”姿勢が肝心だ。

ローン減免など政府も対策に躍起

●政府はコロナ拡大以降、金融機関に対し、住宅ローンの返済期間の延長や利息のみの支払いなど柔軟な対応を求めている。「フラット35」を扱う住宅金融支援機構は2021年6月末時点で1万1千件超の返済条件変更に対応した(下グラフ参照)。



●金融庁などは20年12月、新型コロナの影響で収入が減った個人の住宅ローンを減額・免除する制度を新設したが、減免には金融機関の同意が必要で、減額や免除が成立した例はまだない。

〈特集〉「空き家率」のデータ分析から見えるもの

■人口減少に伴い増える空き家。放置すると周囲に悪影響を及ぼす一方で、空き家率のデータを分析すると、移住者の呼び込みに空き家を生かす地域もあることが分かった。自治体、企業、住民間の連携、規制緩和などがカギとなる。（日本経済新聞2021.5.29）

【空き家率】とは… 住宅総数に占める空き家の割合を指す。総務省が5年毎に調べている。2018年の住宅・土地統計調査によると空き家は848万9千戸、空き家率は13.6%となり、共に過去最高だった。「3か月以上住んでいる」ことを「居住世帯のある住宅」と定義、そうでない住宅の大半が「空き家」に分類される。

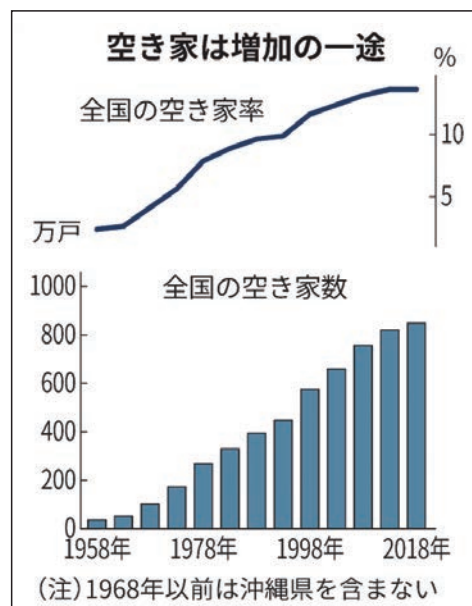
◆空き家は3つに分かれる。まず「賃貸用」もしくは「売買用」の住宅で合計で462万戸ある。次に別荘などの「二次的住宅」で38.1万戸。このいずれでもない物件は「その他の住宅」となり、348万7千戸ある。借り手や買い手を募集していない・市場で流通していない物件がこの「その他の住宅」で、親の死亡後に誰も住んでいないような家屋で空き家全体の4割を占める。

◆総住宅数が総世帯数を上回ったのは1968年。当時の空き家率は4%程度だったが、その後も住宅の大量供給が続き、空き家率も大幅に上がった。2013年と比べると、二次的住宅や売却用住宅は減少したが、「**その他の住宅**」が**9.5%も増えており**、全体(3.6%増)を押し上げている。

大都市周辺に空き家率低下の市町

●静岡県の空き家率は16.4%で全国平均を上回る。市町別にみると、5年前より大きく改善したのは**長泉町**で新幹線三島駅に近く首都圏へのアクセスがよい。さらに独自の取り組みとして21年度から、空き家の共同住宅などを解体して3戸以上の宅地として整備する際に最大200万円を補助する事業を始めている。**吉田町**は15年に自治会の協力を得て空き家調査を行い、その結果をもとに近隣住民から苦情があった物件などについて所有者に除却や解体を求める取り組みを始めた。今年5月までに11件が取り壊しや売却による再利用につながった。

◆所有者に直接アプローチする自治体もある。岐阜県美濃加茂市は移住希望者の問い合わせに応じて、空き家の持ち主に声を掛けている。リフォーム費用を抑えるための地元建築業者による移住者向けワークショップや支援活動も随時開かれ、官



民挙げて取り組む。同市は外国人労働者の流入も多く、13年から7年連続で人口が増えた。愛知県東栄町は12年から空き家を所有者から10年契約で借り上げ、リフォームして入居希望者に転貸することで12世帯44人が移住した。16年からは空き家リフォーム補助金を新設。年2,3件ほどだった空き家バンクの取引が17年度に10件、20年度は21件に増えた。物件は地元の宅建業者が仲介する。

●各自治体の取り組みについて日本福祉大学の児玉善郎学長(居住福祉学)は、「ただ空き家バンクを設けるだけでは活用されない。すぐに移住を促すのではなく、お試し移住の機会を提供するなどハードルを下げるのが大事」と指摘している。

市場に流通していない空き家

■都道府県別にみると、空き家率が高いのは人口減少が著しい四国や九州などだ。統計上、別荘も空き家に入るので山梨や長野も高い。一方で18年と13年を比べると、市区町村の37%は空き家率が低下した。そこで、全体と「未流通」それぞれの空き家率の増減幅を「改善度」として算出したところ、上位の自治体はうまく活用していることが

分かった。山梨県富士河口湖町は全体の改善度が全国10位(減少幅5.9%)、未流通分で2位(同8.3%)になった。町の空き家バンクだけでも成約件数はこの5年で約130件に上る。移住者に手頃な賃貸物件の確保に努め、地元住民らが「富士山暮らし応援隊」を結成して相談に乗る。「最近ではテレワークだからと勤務地が東京などのままで移り住む家族連れの若い世代が増えている」(町政策企画課)。町の人口は19年度、20年度と転入者が転出者を上回る転入超を維持した。北海道三笠市(未流通の改善度1位)も20年に転入超になった。衰退が著しい旧産炭地では異例だ。子育て支援や住宅購入の補助が厚く、近隣市町に職場がある人が転入するケースが多い。うまく利用すれば資産になる。

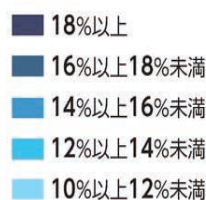
眠る空き家を市場に戻す取り組み

◆生かすカギは幾つかある。まず民間のノウハウの活用だ。埼玉県毛呂山町(未流通9位)は18年度に不動産鑑定之三友システムアプレイザル(東京都千代田区)と連携して調査員を育成し、「空き家トリアージ」をした。家屋の状態を分類して改善策を提案する試みだ。眠る物件を市場に取り戻す取り組みといえる。次は移住者の需要に応じた規制緩和だ。兵庫県佐用町(未流通3位)は17年、空き家バンクの物件を対象に、取得できる農地面積を従来の3000㎡以上から1㎡以上に一気に緩めた。家庭菜園を求める人が多いため、その後の成約物件の4割は農地付き空き家という。まちづくりとの連動も必要になる。改善度の上位には福島県猪苗代町(全体3位)などのように、郊外開発を抑える立地適正化計画を策定済みの地域が目立つ。

税負担を高め、空き家を減らせ

■大阪経済法科大学の米山秀隆教授はこう語る。「日本の空き家率は海外に比べ高い。欧米は中古住宅取引が活発だが、日本は戦後から高度成長期にかけて住宅を建設するエリアをどんどん広げ、人口が減少に転じてからも変わらなかった。結果、街の中心部でも空き家が増えて空洞化している」「日本でも古民家のように時代を超えて利用される家はある。しかし、住宅が大量供給されるよう

空き家率(2018年)



空き家率改善上位				うち市場に流通していない 空き家率改善上位			
	13年	18年	改善幅		13年	18年	改善幅
1位 鳥取県大山町	18.0%	10.1%	7.9ポイント	1位 北海道三笠市	19.3%	8.3%	11.0ポイント
2 千葉県九十九里町	25.2	18.0	7.3	2 山梨県富士河口湖町	18.1	9.8	8.3
3 福島県猪苗代町	24.6	17.7	6.9	3 兵庫県佐用町	21.4	14.4	7.1
4 沖縄県与那原町	14.8	8.2	6.6	4 千葉県九十九里町	16.3	10.6	5.7
5 静岡県長泉町	20.8	14.4	6.5	5 三重県菟野町	12.1	6.8	5.3
岐阜県北方町	20.4	14.0	6.5	千葉県八千代市	7.4	2.2	5.3

(注) 買い手や借り手を募集していない「その他」空き家

になり、質に劣る物件が増えた。土地の価格が高いため、建物は古くなったら誰かが壊すだろうという発想だった」「空き家を減らすためにはまず、人が住まなくなった不要な家を除却する仕組みをつくることだ。家を建てたり、新築住宅を購入したりする場合、あらかじめ除却費用を供託金もしくは税金として徴収する。それと、街を身の丈にあったサイズに縮める必要がある。そうすれば、一定の地域内で住宅が活用され、回るようになる」「家が建っていれば住んでいなくても固定資産税などが軽減される。現在は自治体が危険な『特定空き家』に指定し改善を『勧告』するとこの特例がなくなるが、京都市や神戸市では勧告する前の段階で、独自に優遇措置を外す取り組みを始めた」「税負担という圧力が高まれば、ひどくなる前に売ったり、壊したりするようになる。自治体の空き家バンクも人が住んでいる段階から将来の登録を働きかけてはどうか」。



購入した新築マンションの前にある電柱について、売主の撤去義務、説明義務、瑕疵担保責任がいずれも否定された事例（東京地判：R02.1.29）

事 案 の 概 要

買主X（原告）は、売主業者Y（被告）との間で、平成29年2月26日に、建築工事中であった新築マンションの3階の一室につき売買契約を締結し、平成30年4月8日に引渡しを受けた。

本件売買契約の重要事項説明書の特約事項欄には「本マンションの周辺建物、周辺施設その他の状況及び騒音、日影等の状況、交通状況・利便並びに本マンション敷地周辺道路に設置されている電線・電柱及びその付属物、街灯等の配置・配線状況や高さ等については現地で十分ご確認ください。」との記載があった。

本件居室北側のサービスバルコニー（腰窓で日常的に人が出入りするものでなく、空調室外機を置くことを想定した小規模なもの）の前には、従前より設置されていた東京電力の電柱があった。本件売買契約当時、本件マンションは建築工事のための仮囲いが施されていたが、当該電柱の存在は道路側から容易に分かる状況であった。（本件電柱の西側50m先にも同様の電柱があったが、本マンション建設工事の支障になったため、施工請負会社の申出により撤去され、代わりに、高さの低いNTTの電柱が設置された経緯があった。）

Xは、本件居室の引渡しを受けた後、X自身で東京電力に対して本件電柱の撤去を交渉した結果、本件電柱に搭載されていた変圧器及び必要のない高压電線や地中支線は撤去されたが、本件電柱本体は撤去されずにサービスバルコニー前に残ったままとなった。

Xは、本件マンションの管理組合に対し、本件電柱の撤去を申請したが、管理組合がこれを拒否したため、Xは、管理組合に対し、訴訟を提起した。しかし、当該訴訟は、申立不相当として審理されずに却下された。

このためXは、Yに対し、Yが本件電柱を撤去すべき義務、電柱の存在についての説明義務違反、瑕疵担保責任などを主張し、X自身が東京電力との交渉や管理組合との訴訟に要した費用や慰謝料、今後の当該電柱撤去に要する費用など、103万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、買主Xの請求をいずれも棄却した。

（売主業者Yの本件電柱撤去義務）

Xは、本件電柱により圧迫感を感じるだけでなく、大地震によって電柱が倒れた場合、本件居室や階下居住者に甚大な被害が生じるため、Yが本件電柱を撤去しないことが民法717条（工作物責任）違反ないし不法行為と評価できると主張するが、独自の見解であり採用できない。

（本件電柱の存在の説明義務）

Yは、重要事項説明の際、Xに本件電柱の具体的な状況（位置や設置状況等）について説明したとまではいえないものの、電柱の位置等についてはX自身で確認するよう説明しており、説明義務違反があったということとはできない。

また、本件電柱は、本件マンションの完成前から存在していたものであり、Xの自宅からも徒歩数分の場所にあり、確認は容易であったことも考慮すれば、上記の説明以上に電柱の位置について詳細な説明が必要だったとも解されない。

この点、Xは、自分が電柱嫌いであり、電柱が眼前に存在する部屋は購入したくないとYに告げた旨主張するが、これを認めるに足る的確な証拠はなく、Yが本件電柱の存在を故意に隠していたとは認められない。

本件居室北側のサービスバルコニーについては、そもそも眺望を期待することができず、Yも特段眺望を強調したような事実もないことや、本件電柱は工事の間も北側の窓から容易に見える場所にあったことに鑑みれば、本件電柱についてXに詳細に説明すべき義務があったとまでは解されない。

（瑕疵担保責任）

Xは、Yが本件電柱の存在を説明しなかったため、Yは瑕疵担保責任を負う旨主張するが、本件電柱は本件居室付近の工事期間においても容易に発見できるのであったため、本件電柱の存在は隠れた瑕疵とはいえず、Xの主張は採用できない。

したがって、その余の点を判断するまでもなく、Xの請求はいずれも理由がない。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



隣接建物に設置された防犯カメラによりプライバシー権が侵害された とする損害賠償請求が棄却された事例（東京地判：R02.1.27）

事 案 の 概 要

X（原告）の自宅（X宅）とY（被告）の自宅（Y宅）は隣接し、X宅の北西にY宅があった。Xは、X宅玄関から道路に出るのにY宅の南側にある通路が唯一の通路となっており、これを日常的に利用していた。

平成29年3月、YはY宅建替工事をする前にいたずらによる被害等があったとして建物の南側壁面に防犯カメラを設置した。その後、一旦、防犯カメラを撤去したが、7月にXがY宅の南側にあったガレージ入口に石を積み上げるということ等があり、Yは、建替工事が完了した12月に新たに防犯カメラを設置した。

防犯カメラの撮影範囲は、Y宅南側通路、通路入口にあるごみ集積所、通路を挟んだ隣家の軒先、Y宅西側道路及び道路を挟んだ向かいの駐車場であった。

この防犯カメラは、撮影画像を別の記録媒体に保存しない限り、常時上書きされる仕組みになっていた。また、カメラはY宅南側壁面に固定されており、特定人を追跡して撮影する機能はなかった。

平成30年3月、Xは、Yが防犯カメラにより日常生活で必要不可欠な場所を監視目的で撮影しているとして、X宅から転居した。

Xは、Yが設置した防犯カメラによりプライバシー権等が侵害されたと主張して、防犯カメラの移設又は撤去、並びに転居費用等の損害、慰謝料など合計52万円余を求める訴訟を提起した。

これに対し、Yは、防犯カメラの設置には必要性がありXのプライバシー権を侵害するものではないと主張した。一審はXの請求を全て棄却したが、Xはこれを不服として控訴した。

判 決 の 要 旨

裁判所は、Xの控訴を棄却した。

防犯カメラで、ある者の容貌等をその承諾なく撮影することが違法または不法行為となるかどうかは、撮影の場所、範囲、態様、目的や必要性のほか、撮影された画像の管理方法等諸般の事情を総合考慮し、被撮影者のプライバシー権をはじめとする人格的利益の侵害が社会生活上受忍限度を超えるものといえるかどうかを判断して決すべきである。

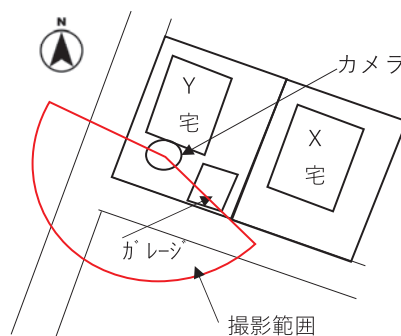
本件カメラは、Xの容貌等を日常的に撮影することが可能であったというべきであり、その設置目的は、Xが数日間にわたって建替え前のY宅のガレージ入口に石を積み上げており、このことが一つのきっかけとなって本件カメラが設置されたと合理的に推認できること、Xの転居後の現在においては本件カメラによる撮影が行われていないことなどに鑑みると、その設置目的には、一般的な防犯のみならず、Xの行動を注視することも含まれていたことは否定し難い。

しかしながら、本件カメラはX宅の玄関や家の内部を撮影するようには設置されていないこと、カメラは固定されており特定人を追跡して撮影する機能はないこと、撮影した映像は上書き保存される仕組みであることからすれば、カメラの設置目的は、XによるYに対する迷惑行為等を防止するというものであったというべきであり、Xの迷惑行為等を防止する目的を達する以上に、Xの日常的な行動を監視する目的があったとまでは認めることができない。

したがって、本件カメラは、Xの容貌等を日常的に撮影することが可能なものであるけれども、一般的な防犯目的に加え、Xによる迷惑行為等を防止する目的で設置されたのであって、その設置には一定の必要性が認められる。

そして、これらの事情に加え、本件カメラの撮影範囲である通路は屋外であって全くの私的空間ではないこと、カメラの設置により、Xに対するプライバシー権侵害があったことは否定できないものの、その程度は、カメラ設置の動機を与えたXにおいて社会通念上受忍限度を超えるものとまではいえない。

【イメージ図】



（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
④ 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。

契約後も安心!

埋設物見舞金制度保証

Me-my80/200 (ミー・マイ80/200)

2年間、最高**80万円**まで保証

※加入条件1 グリーンテストの診断結果が「埋設物なし」であること
※加入条件2 敷地面積に依じた調査数量であること

人気の
組み合わせ

① 埋設物調査200

保証深度:200cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格 (250㎡以内)

100,000円~
(400円/㎡~)

② 埋設物調査80

保証深度:80cm以内
埋設物保証対応 ※1

参考価格 (250㎡以内)

75,000円~
(300円/㎡~)

②+③+④
グリーンテスト

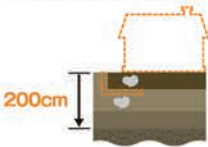
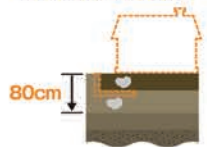
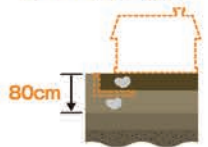
参考価格 (250㎡以内)

80,000円~
(320円/㎡~)

③ グリーンテスト
エコ

参考価格 (250㎡以内)

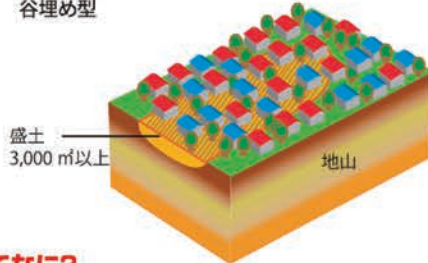
60,000円~
(240円/㎡~)

調査プラン	埋設物調査200	埋設物調査80	グリーンテスト	グリーンテストエコ
				
① 障害物調査	○ ※2	—	—	—
② 埋設物調査	—	○ ※3	○ ※3	—
③ 土壌診断	—	—	○	○
④ 地盤調査	—	—	○	—

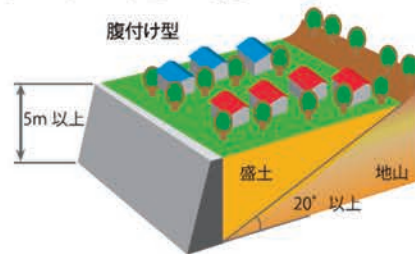
※1 調査の結果が「埋設物なし」の場合に限ります。 ※2 調査深度は2.0m以内となります。 ※3 調査深度は0.8m以内となります。

盛土について考える

- 1) 谷埋め型大規模盛土造成地
盛土の面積が3,000㎡以上
谷埋め型



- 2) 腹付け型大規模盛土造成地
盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上



盛土ってなに？

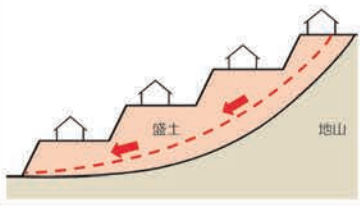
宅地造成においては、低いところに土砂を盛上げ、平らな地盤面や法面を形成することをいいます。

盛土にはどんなリスクがあるの？

盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じる可能性があります。

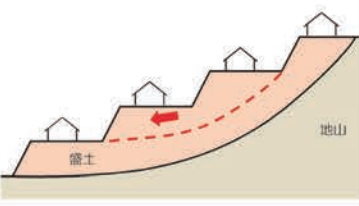
全体すべり

盛土と地山との境界面及び盛土の内部を滑り面とする盛土全体の地滑りの変動



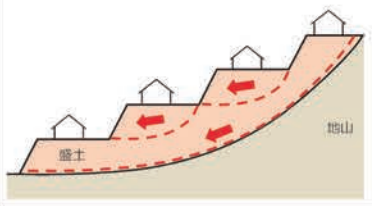
ひな壇部分のすべり

盛土内部を滑り面とするひな壇1段又は数段の地滑りの変動



複合すべり

全体すべりとひな壇部分のすべりが複合して発生する地滑りの変動



地震力及び盛土の自重による盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回り、盛土の地滑りの変動(滑動崩落)が生じる可能性があります。 ※国土交通省ホームページより抜粋

盛土や埋土がされた土地には、地中に埋設物が隠れている可能性があります。また搬入元の不明な客土により盛土がされていると、土壌汚染が心配されます。



産業廃棄物や化学薬品が出てきたら



コンクリート基礎や浄化槽が埋まっていたら、建物建築の障害になります

以上に、盛土に潜在するリスクを挙げましたが、盛土そのものが悪いわけではありません。土地取引においては、いつ、どこで、どのようにして盛土がされたかを確認しておくだけで、トラブルを回避できることもあります。UGRでは、過去の空中写真や地盤データなどを元に、無料で土地リスク診断も行っておりますので、ぜひご活用下さい。

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

土壌汚染調査
見積り相談 無料



2021年県内路線価 対前年-1.6% コロナが影響

■国税庁が公表した2021年分の路線価で、県内約9千地点の標準宅地の対前年変動率は-1.6% (20年-0.4%)と全国最大下げ幅となった。(静岡新聞2021.7.1夕刊)

- 県内13税務署のうち静岡、島田、掛川など6署で最高路線価が下落し、熱海、藤枝など7署で横ばい。コロナ感染拡大で雇用所得環境が悪化し、住宅購入意欲が減退したことが色濃く現れた。

順位	税務署	最高路線価の所在地	2021年分(千円)	20年分(千円)	対前年変動率(%)
1	静岡	静岡市葵区紺屋町(紺屋町名店街呉服町通り)	1160	1210	▼4.1
2	浜松西	浜松市中区砂山町(浜松駅前通り)	960	980	▼2.0
3	沼津	沼津市大手町1丁目(市道3654号線通り)	270	275	▼1.8
4	熱海	熱海市田原本町(平和通り)	255	255	0.0
5	三島	三島市一番町(小山三軒家線通り)	250	250	0.0
6	清水	静岡市清水区草薙1丁目(市道草薙1丁目5号線通り)	185	185	0.0
7	藤枝	藤枝市前島1丁目(藤枝駅吉永線通り)	150	150	0.0
8	富士	富士市本町(富士停車場伝法線通り)	120	120	0.0
9	掛川	掛川市駅前(掛川駅梅橋線通り)	110	115	▼4.3
10	磐田	磐田市中泉1丁目(市道中泉192号線通り)	105	105	0.0
11	浜松東	浜松市東区和田町(国道152号通り)	100	100	0.0
12	島田	島田市日之出町(島田停車場線通り)	86	90	▼4.4
13	下田	下田市東本郷1丁目(国道136号通り)	80	81	▼1.2
	豊橋	豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	420	420	0.0

【県内路線価(各税務署)一口寸評】

沼津(-1.4%)…住宅買い控え懸念 富士…住宅地は駅や市役所周辺が人気 三島…三島駅南口はミニバブル状態 熱海…テレワークでセカンドハウス需要 下田…緩やかな下落傾向 静岡(-4.1

%)…中心部で飲食店舗撤退の動き 清水…沿岸部の宅地低迷 藤枝…市街地は物件不足 島田…駅周辺の動き鈍く 浜松(-2.0%)…市街地の需要低迷 磐田…駅北中心部は堅調 掛川…飲食店苦境、取引低調 豊橋…駅前再開発で活発

インターネット接続料金無料の賃貸物件に人気

■新型コロナウイルス感染拡大を受けて自宅でテレワークをしたり、オンライン授業を受けたりする機会が増え、インターネット接続料金が無料の賃貸マンションが人気を集めている。(読売新聞2021.6.29)

ネット無料の賃貸物件で快適生活

- 「パソコン、スマホ、タブレットを常時つなげて、快適なインターネットライフを楽しんでいる」と言うのは、滋賀県草津市の会社員・遠藤将弘さん(32)。約4年前に入居したマンションには、部屋にWi-Fiルーターが設置されており、無料でインターネットに接続できる。緊急事態宣言中で在宅勤務している間も支障なくウェブ会議に参加でき、プライベートではタブレットで映画などを鑑賞しているという。
- ◆賃貸物件情報サイトを運営する「ウチコミ」が

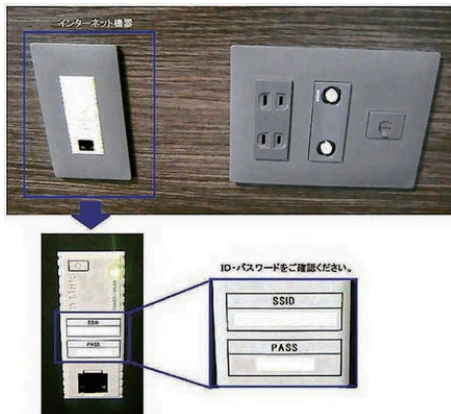
今春、入居希望者と大家計1,000人を対象に実施した調査では、「周辺相場より家賃が高くても入居したい物件」を聞いたところ、単身向け、ファミリー向けとも「インターネット無料」が1位だった。

◆マンション管理大手の大東建託が取り扱う物件のうち、インターネット設備を導入している物件は21年3月末で20万戸に上り、人気が急速に高まっている。賃料は平均で約2,000円上がるという。

Wi-Fi環境の確認がポイント

- ネット無料をうたうマンションにも、①部屋まで回線が来ているがワイファイルーターは自分で

用意する、②部屋にルーターがついている、③廊下などに設置されたルーターを各部屋で共有する、④エントランスなど共用部だけでWi-Fiが使えるなど、様々なタイプがある。自分が入居するマンションがどのタイプになるか、安全性と共に事前に確認しておきたい。



埋め込み型でワイファイルーターや配線が必要ないタイプのマンションもある。大東建託提供（画像を一部修整しています）

一斉利用で速度低下のケースも

●多くの入居者が同時に接続して速度が低下しがちになったり、同じ端末を長時間繋ぎっぱなしにして通信が不安定になったりすることもあるという。マンションなどにインターネット接続サービスを提供する「ファミリーネット・ジャパン」は、こうしたトラブルを防ぐには、ネットを使わない時などはWi-Fiの接続をいったんオフにするとよいとアドバイスする。また、家具等のレイアウトを見直すと、通信状況が改善することもあるそうだ。機器を再起動することで、状況が改善することも多いという。同社営業第二部長の長島満さんは、「困ったときはいつでも問い合わせできるカスタマーセンターがあるか否かも確認しておくとういでしょう」と話している。

熱海、焼津などの駅前で空き店舗の活用が進む

●熱海市のまちづくり会社代表の市来広一郎さん(42)は、2011年から銀座通り商店街の空き店舗をゲストハウスなどに改装するまちづくり事業に取り組んできた。若い層を呼び込み、飲食店の新規出店が増えるなど成果が上がっている。「空き店舗の活用は新たなビジネスを生む。移住促進や地価上昇に結びつくはず」と実感を込める。

◆焼津市の駅前通り商店街。18年からコワーキン

グスペースを運営するウェブ関連会社経営 渋谷太郎さん(46)は7月中旬、新たに購入した3階建てビルでカフェや貸し会議室を開設する。利用する事業者の商品企画やブランディング※を手がける。

※ブランディング…経営・販売上の戦略として、ブランド構築や管理を行うこと。会社・商品・サービスなどについて、他と明確に差別化できる個性をつくりあげること。

●地域では少子高齢化が進むが、「若い世代が新たに店を開くなど盛り上がりの芽はある」と渋谷さん。

渋谷太郎さんが運営するコワーキングスペース。商店主や住民がアイデアを出し合う場となっている。6月下旬、焼津市



空き店舗をアイデアが集まる拠点として活用し、地域活性化の足掛かりにしたい考え。空き店舗は、放置が続くことで負の遺産につながる懸念がある。県は18年度から、空き物件を活用して各市町の商業地域振興をめざす「リノベーションまちづくり事業」を展開してきた。「人や店舗が集まる駅前の活性化は地域全体に活力を生むことに繋がる」と話す。(地域産業課)

認知症の人の預金、家族が引き出すことは可能か？

■親の判断能力が“認知症”で失われると、蓄えていた預貯金を子が代わりに引き出せず、親の医療費の支払いなどが困難になる。全国銀行協会(全銀協)は今年、認知症の人の預金引き出しについての見解をまとめた。(読売新聞2021. 4. 28)

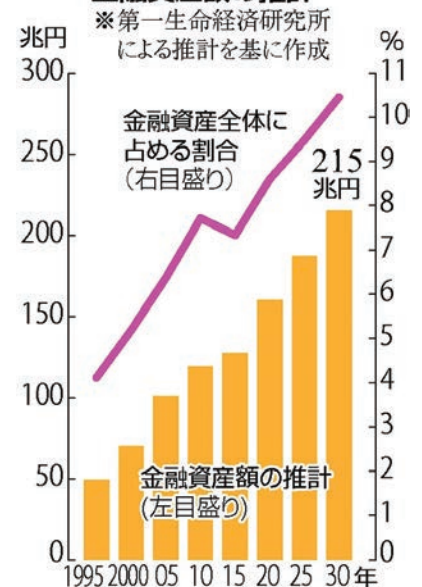
65歳以上の国民の5人に1人が認知症に

◆厚生労働省によると、2025年には認知症の高齢者が約700万人になると推計される。一方、第一生命経済研究所は、30年には認知症の人の保有する金融資産が約215兆円になるとの試算を公表した。認知症の人の増加で、金融機関が窓口での対応に苦慮する場面も増えている。

●預金の引き出しには、原則として本人の意思確認が必要。裁判所が認めた代理権がなければ、家族が代わりに引き出すことはできない。認知症になって口座が凍結されると、年金などの振り込みはされても、引き出すことができない。銀行はこうした場合、「成年後見制度」の利用を促しているが、利用は伸び悩んでいる。このほど全銀協が示した見解は、「後見制度の利用を原則としつつ、極めて限定的な対応として、代理権がない家族による引き出しに応じる」。具体的には、「診断書の提出、担当医や本人との面談などで、認知能力を確認できる」

「医療費など、本人の利益に適合することが明らかな支払いに充てる」場合を挙げる。全銀協の見解について、司法書士法人ミラシアの元木 翼 代表は、「金融機関が具体的に対応するのはこれから。必要になる提出書類や引き出せる上限額などは金融機関ごとになるだろう」「事前準備がなくても、必

認知症の人の保有する金融資産額の推計

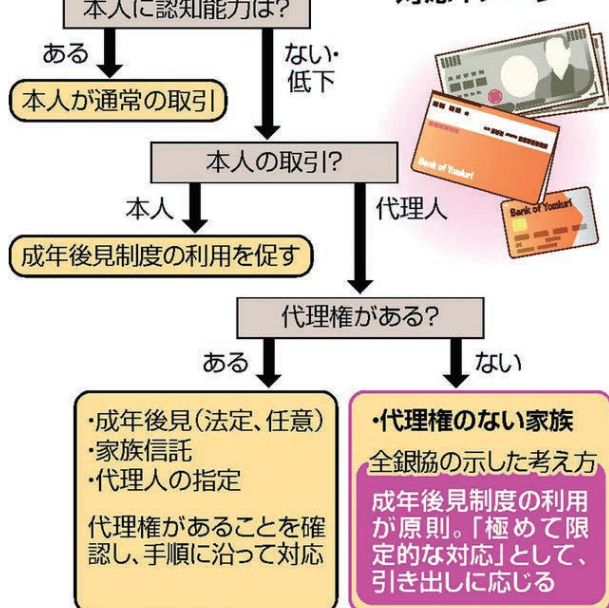


要最低限の費用は口座から引き出せるようになる可能性がある」と指摘する。ただ、「生活費をまとめて引き出すことや、施設に入らずに自宅をリフォームする費用」などには総じて応じない可能性がある。使用目的の証明や、本人の利益か否かを判断することが難しいためだ。「その場合は、家庭裁判所が後見人を選ぶ『法定後見』を使うしかない」。

「任意後見」か「家族信託」が お勧め

●やはり、元気なうちに備えるほうが家族の安心にもつながる。選択肢としては、「任意後見」と「家族信託」がある。任意後見は、元気なうちに、子など信頼できる人を後見人を選び、認知能力が低下した後を任せる制度だ。不正防止のため、弁護士らが監督人になり、後見人から監督人に定期的な報告が義務づけられる。監督人には月1～2万円の報酬を支払う。家族信託は、元気なうちから財産などの管理を家族らに委ねる。導入時には、司法書士などの専門家に依頼する費用として、対象とする財産の1%程度がかかる。運用に専門家は関わらず、財産管理は信頼できる相手や家族だけで行うのが原則だ。

金融機関での認知症の人の預金への対応イメージ



【注目リフォーム】トイレをリラックス空間に

●トイレをリラックスできる空間にするリフォームが注目を集めている。コロナ禍で家族の在宅時間が増える中、用を足すだけではなく、一人だけの時間を過ごせる空間にする動きもある。住宅設備メーカーも、こうしたトイレ空間に合うデザイン性を重視した便器の販売に力を入れている。(読売新聞2021. 6. 15)

■神奈川県横須賀市の河原智彦さん(51)あゆみさん(52)夫妻は2018年、築25年の自宅マンションを全面リフォームした際、新築当初から取り付けられていたタンク式の古い便器を替える工事を行った。

「トイレは毎日使うので、よりリラックスできる空間にしたい」というあゆみさんの希望で、白が基調だったトイレ室内の雰囲気を一変させることになった。リフォーム会社から示された壁紙の見本帳から、あゆみさんは華やかな色柄を選んだ。棚も設け、集めているカエルの置物も置いた。便器は、近づくと自動で蓋が開くLIXIL製「サティス」を採用し、高級感も出した。遊びに来た友人からも「かわいらしいトイレ」と好評だという。トイレのリフォーム費は、ドアの取り替えを含めて約50万円。工事を担当した「フレッシュハウス」(神奈川)の藤井護さんによると、コロナ禍でもトイレリフォームの見積依頼が増えているという。「家族と一緒に暮らす時間が長くなり、家族それぞれの個別空間を設けるリフォームの相談が目立ちます。トイレのリフォームもその一つだと感じます」と話す。

●リラックスできるトイレ空間に合うデザイン重視の便器も登場している。LIXILが6月1日に発売した「サティスS」(税込み288,200円)はコンパクトさをアピール。広々としたトイレ空間に設置したモデル動画を見せるなどしてアピール。パナソニックの「アラウーノL150」(税込み352,000円)は、便器の蓋部分のデザインをオプションで選べる。「ウッドボーダー」など10種類用意されている。「統一感のある落ち着いた空間を求める人に人気です」と担当者。追加費用は税込み16,500円。

床材には、耐水性のある素材を使用したい

■トイレのリフォームには注意点もある。東京ガスリノベーション・リフォーム事業部の1級建築士・松本美穂さんは、「床材に木材や素焼きのタイルなどを用いると、デザイン性に優れていても、汚れが染みこむ可能性がある。耐水性のある素材のほうが日頃の維持管理が楽だ」と話す。服の着脱で意外にホコリも溜まりやすいため、掃除のしやすさも重視してほしいと言う。また、壁紙を選ぶ際は、昼光色など実際に使う照明の光の下で比較するとよい。松本さんは「トイレは換気も大事。リフォームの際は換気扇に不具合がないかも確認してほしい」と助言する。



華やかな壁紙で明るい雰囲気になった河原さん宅のトイレ
(神奈川県横須賀市で)



蓋のデザインを選べる「アラウーノL150」(パナソニック提供)

住宅ローンはもちろん、オートローン・教育ローンで夢をお手伝い。お客さまへ、ご紹介ください！

車、家、進学の実。〈ろうきん〉でかなえよう。

『役立宣言』 2021

それぞれの夢の先へ。

オートローン

『役立宣言』

自動車・オートバイの購入や
車検・修理費用など、
幅広くカーライフをサポート。

年 **1.98%**

〈返済期間5年以内・固定金利でご利用の場合〉

●表示の内容は2021年9月1日現在の内容です。
※表示金利は変更となる場合がございます。

勤務先の労組・互助会等が
〈静岡ろうきん〉の会員で、
その会員に所属の方は

保証料 0円

※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

教育ローン

『役立宣言』

受験・入進学費用や下宿代、
資格取得など、
幅広く学びをサポート。

無担保住宅ローン

『役立宣言』

リフォーム・増改築、
太陽光発電システム設置など、
幅広く住まいづくりをサポート。

商品名	ご融資額	ご返済期間
オートローン 『役立宣言』	最高1,000万円	最長10年
教育ローン 『役立宣言』	最高2,000万円 ^{※1}	最長20年 ※1 置換期間(最長6ヶ月)を含む
無担保住宅ローン 『役立宣言』	最高500万円 ^{※1※2}	最長25年 ^{※3}

※1 静岡県動信協保証をご利用の場合：最高1,000万円

※2 日本労働協保証をご利用で500万円以内の場合は無担保住宅ローン(えが) (最高2,000万円)までご利用いただけます。

※3 静岡県動信協保証、SMBCファイナンスサービス保証をご利用の場合：最長20年

●適用金利

金利制度	返済期間	適用金利 (年利)
固定金利	5年以内	1.98%
変動金利	全期間	2.40%

※5年以内の返済の場合は、[固定金利]・[変動金利]いずれかを選択いただけます。

※教育ローン『役立宣言』の返済期間には据置期間を含みます。

※表示の金利は日本労働協保証をご利用の場合。

〈ろうきん〉は地域のために活動する団体へ
『役立宣言』のご利用に応じた寄付を行っています。

●表示の内容は2021年9月1日現在の内容です。●各商品のお使いみち詳細は、県内〈ろうきん〉各営業店でご確認いただけます。●担保・取扱手数料等は不要です。
●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。勤務先の労組・互助会等が〈ろうきん〉の会員で、その会員にご所属の方は、保証料を〈ろうきん〉
が負担します。静岡県動信協保証の場合、年1.0%の保証料を別途ご負担いただけます。SMBCファイナンスサービス保証の場合、表示の適用金利に年1.6%の金利を
上乗せします。●日本労働協または静岡県動信協の審査基準等を満たさない場合、SMBCファイナンスサービス保証での再審査をさせていただきます。(無担保住宅
ローンは返済期間20年以内の場合)。●返済資産額は、店頭またはホームページでご確認いただけます。●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。●詳しくは店頭にチラシ・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!



無担保

さんしん

住宅・リフォームローン

最大 2,000 万
最長 25 年

不動産購入
ローン借換
リフォームもOK!

お手続き
カンタン!

最短即日回答
スピード審査

保証人・担保
不要!!

Web
審査OK!



スマホで
どうぞ!

三島信用金庫



新 9大疾病 保障付住宅ローン

団体信用就業不能保障保険
3大疾病保障特約付団体信用生命保険

死亡・所定の高度障害状態+3大疾病(がん・急性心筋こうそく・脳卒中)の保障に加え、精神障害を除くすべてのケガ・疾病による就業不能状態を保障。万が一の場合、お客さまの住宅ローン返済をサポートします。
※保険の詳細については、「申込書兼告知書」に添付の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」、および「申込書兼告知書」裏面の「団体信用就業不能保障保険および3大疾病保障特約付団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。

住宅ローン
利率

年 +0.30%

住宅ローン
への付保

三島信用金庫公式アプリ「さんしん」をダウンロードはこちらから!

三島信用金庫公式アプリ

さんしん

さんしんのキャッシュカードをお持ちの方が使えます

簡単に残高や入出金を確認!

お得な情報・サービスもワンタッチ!



ご利用
無料

便利で
簡単!!
つかって
みてね

商品・手数料
の確認

残高・入出金
の確認

店舗・ATM検索

iPhoneをお持ちの方

Androidをお持ちの方

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはApp Storeで
さんしん
と検索してください。

iPhoneは米国および他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。App StoreはApple Inc.のサービスマークです。

バーコードを
読み取って
ダウンロード



またはGoogle Playで
さんしん
と検索してください。

AndroidはGoogle Inc.の商標です。Google PlayおよびGoogle PlayロゴはGoogle Inc.の商標です。

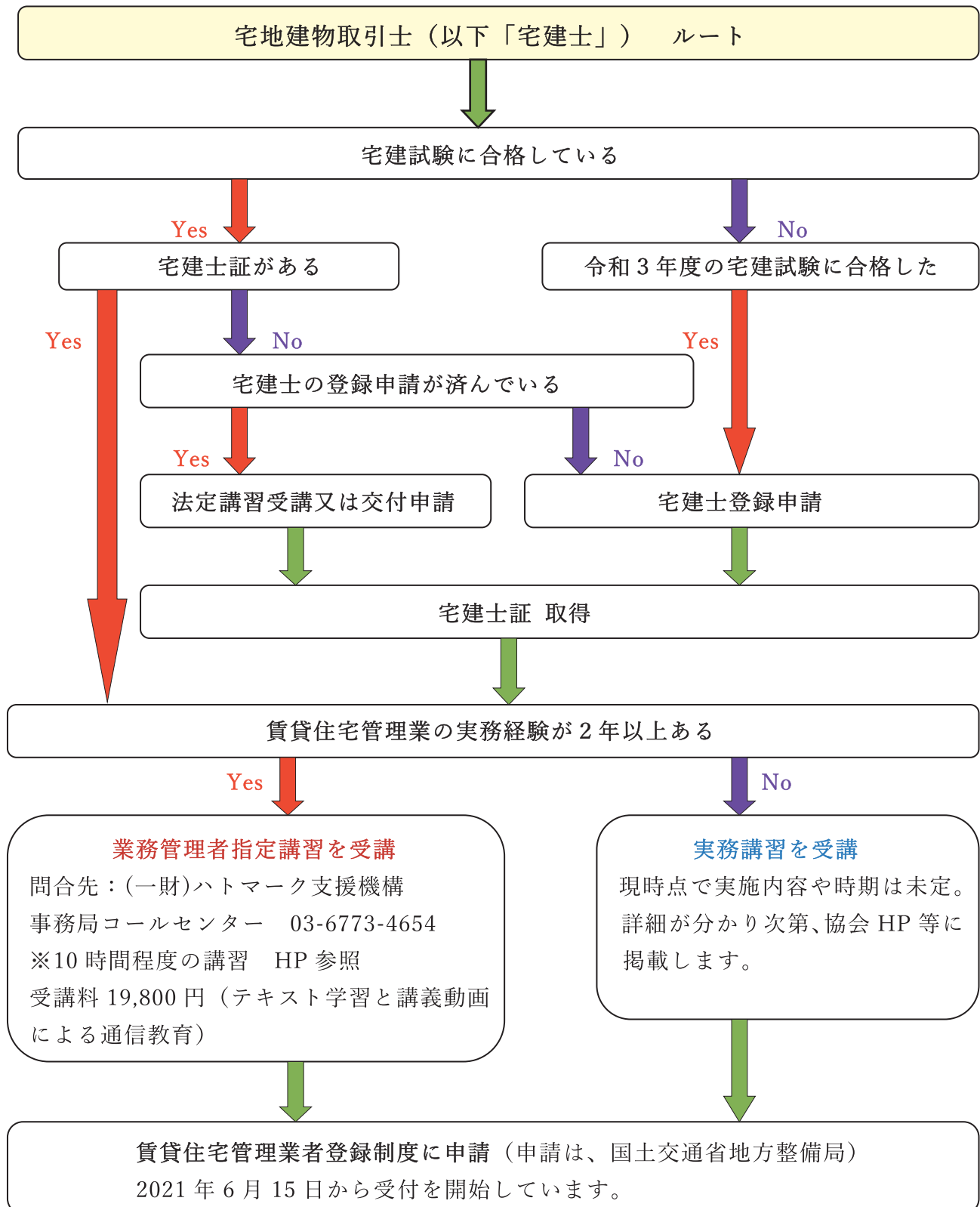
くわしくは、さんしんの窓口までお気軽に。

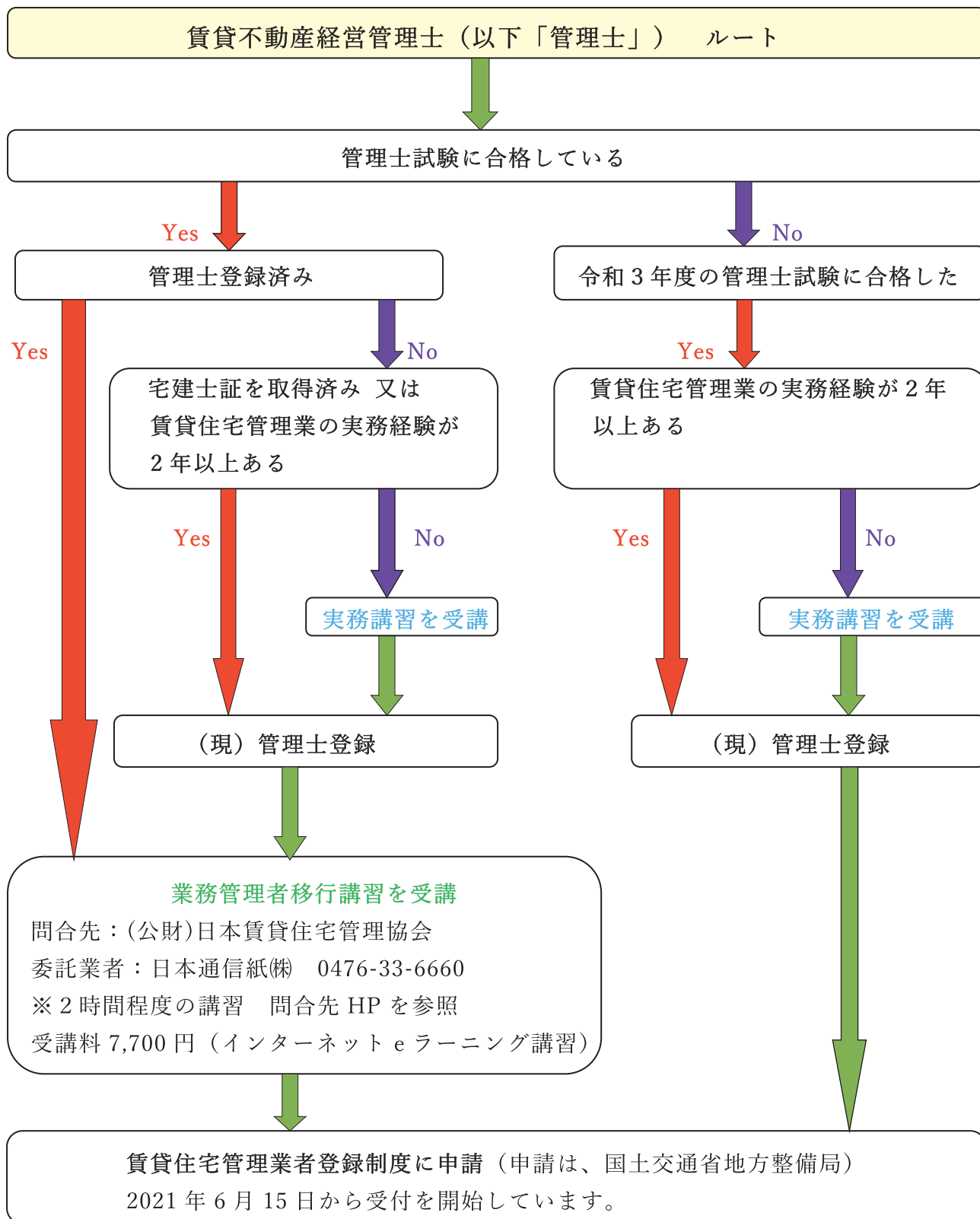
三島信用金庫

www.mishima-shinkin.co.jp/

賃貸住宅管理業登録に必要な業務管理者について

2021年6月15日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が施行され、賃貸住宅管理業者登録制度が開始されました。管理戸数が200戸以上ある場合は、事業所毎に業務管理者を置き、国土交通省に登録する必要があります。業務管理者になるための2ルート(宅地建物取引士ルートと賃貸不動産経営管理士ルート)をご案内します。





※令和 3 年度以降の管理士試験合格者は、国家資格としての賃貸不動産経営管理士を取得し、業務管理者となれます。

ネットで勉強！

地元で受験！

試験日 **11/14** (日) 申込受付期間 **7/20～9/17**

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

×切間近！

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
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
合格発表	令和4年1月14日(金)
【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

お知らせ

Web宅建だより(電子メール)の配信について

協会から会員への情報伝達手段は現在、HP、会報、電子メール(Web宅建だより)の3種類となっています。急を要する情報は電子メールを利用していますが、メールが不達の方や、情報を開封されない方が多数います。

不達の方には、当方から定期的にメールアドレスの確認をさせていただいていますが、アドレスを変更したときは、協会HP上でメールアドレスの変更手続きを行ってください。

開封されない方は、全ての情報が必ずしも必要とは思いませんが、一度、開封してみてください。今年度、こんな情報を送信しています。

2021年度WEB宅建だより配信履歴一覧

配信日	件名	宛先
4月1日	第355回 不動産の売買取引に係る「IT重説」について	全会員
4月5日	第356回 令和3年度税制改正関連法案成立について	全会員
4月26日	第357回 賃貸住宅管理業登録制度施行に伴う「業務管理者講習」の先行受付の開始について	全会員
4月28日	静岡市不動産公売実施のお知らせ	静岡市会員
5月6日	第358回 【会員限定】無料オンラインセミナーのご案内!『360度写真で不動産営業をアップデートする方法』	全会員
5月10日	牧之原市土地利用事業の適正化に関する指導要綱の改正について(通知)	中部支部会員
5月11日	第359回 静岡宅建サポートセンターホームページリニューアルのお知らせ	全会員
5月18日	牧之原市都市計画法施行細則の一部改正及び牧之原市開発行為等事務処理要領の一部改正について(通知)	中部支部会員
5月20日	第360回 【会員限定】無料オンラインセミナーのご案内!『CG家具を活用した"魅せる"物件紹介とは?』	全会員
6月2日	第361回 ファルマモデルルーム「自立のための3歩の住まい」の開設について	全会員
6月4日	第362回 中部ブロック居住支援に係る勉強会の開催について	全会員
6月4日	第363回 住宅、店舗、事務所等の補助制度パンフレットの発行について	全会員
6月7日	公共用地代替地の情報提供依頼について(お願い)	しだはい地区会員
6月10日	静岡市への移住希望者に対する物件情報の提供依頼について(C-R3-1)	静岡市会員
6月18日	焼津市の住宅取得に関する補助金の情報提供について(案内)	焼津市会員
6月21日	第364回 不動産コンサルティング技能試験「受験対策講座」のご案内	全会員
6月28日	第365回 宅地建物取引業者免許証の受領時期について	全会員
7月6日	熱海市内の空室物件の把握ご協力をお願い	熱海市会員
7月6日	第366回 令和3年度 第2回 静岡宅建WEB研修の開催について	全会員
7月9日	熱海市の土石流に係る被災者向け空室物件の把握についてご協力のお願い	伊東市・三島市・函南町会員



6. DDoS 攻撃

大量データ送信、業務妨害

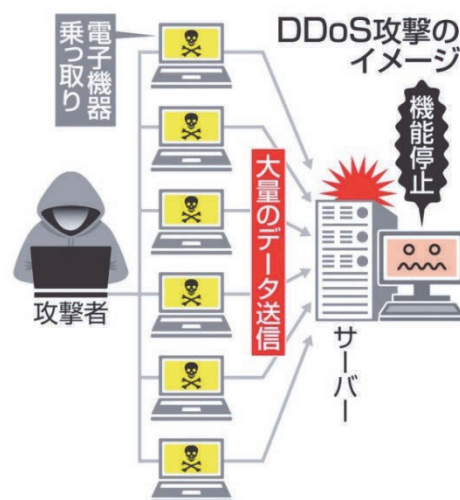
(2021.6.3 静岡新聞)

インターネットを使っていて突然、ウェブサイトが閲覧できなくなったり、サーバーが停止してしまったりすることがある。原因として考えられるのは、「Dos(ドス)攻撃」と呼ばれるサイバー攻撃だ。直訳すると「サービス拒否攻撃」という意味の英語の略で、想定以上の大量データを送信してシステムをパンクさせ、業務を妨害する古典的な手口だ。

サイトを更新するキーボードの「F5」を連打しサーバーに負荷をかける「F5アタック」が知られる。意図的に大渋滞を引き起こしネット上の交通を麻痺させる。

Dos 攻撃は個人のいたずらや嫌がらせが目的だが、近年は攻撃者がサイバー攻撃で乗取った複数のパソコンから一斉に攻撃を仕掛ける「DDoS(ディードス)攻撃」が主流となった。有名なのは2016年以降にマルウェア「Mirai(ミライ)」が引き起こした攻撃。ネットに接続した電子機器が感染し、攻撃者の命令に従って次々と不正なデータを送り付け、ツイッターや米アマゾン・コム、ソニーなどで障害が発生した。

金銭を支払えば攻撃を請け負うサービスや、短時間攻撃し「身代金」を要求するハッカーも現れている。情報セキュリティ会社ラックの担当者は「攻撃元からの接続を遮断するかネットの回線容量を増強するのが有効な対策だ」と指摘する。



7. パスワードリスト攻撃

使い回して芋づる式被害

(2021.6.4 静岡新聞)

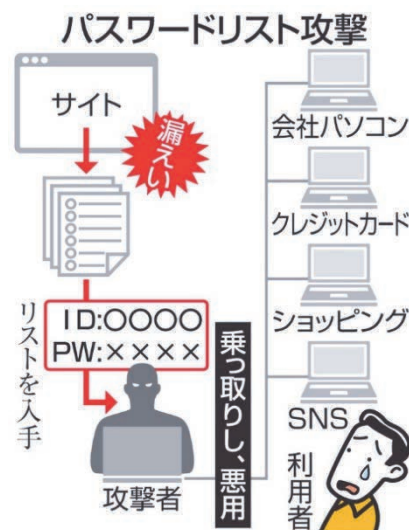
電子決済サービスや会員制交流サイト(SNS)など個人が複数のアカウントを持つ時代になった。わずらわしいからといって同じ ID やパスワードを使い回していると狙われるのが「パスワードリスト攻撃」だ。「アカウントリスト攻撃」とも呼ばれる。

もしあなたが登録しているサービスの運営会社がサイバー攻撃を受け、ID とパスワードが流出し、ハッカーの手に渡ってしまったらどうなるのだろうか。攻撃者は、そのサービスのアカウントだけでなく他のサービスでも使えるかもしれないと何度でも試す。同じ ID とパスワードを使っている場合、簡単にログインに成功し本人に成り済まして勝手に送金や買い物ができてしまう。

複数のサービスで使い回していると芋づる式にアカウントを乗取られる。文字や数字の組み合わせを全て試す総当たり攻撃より成功率が高く、被害が拡大しやすい。

セブン&アイ・ホールディングスのスマートフォン決済「7pay(セブンペイ)」で 2019 年に成り済ましによる不正利用が相次ぎ、運用開始から3カ月で廃止に追い込まれた。

アカウントごとに異なる ID とパスワードを設定し定期的に変更するのが有効だ。複数の ID とパスワードを登録しサービスごとに切り替える専用ツールもある。



8. フィッシング メールで偽サイトに誘導

(2021.6.7 静岡新聞)

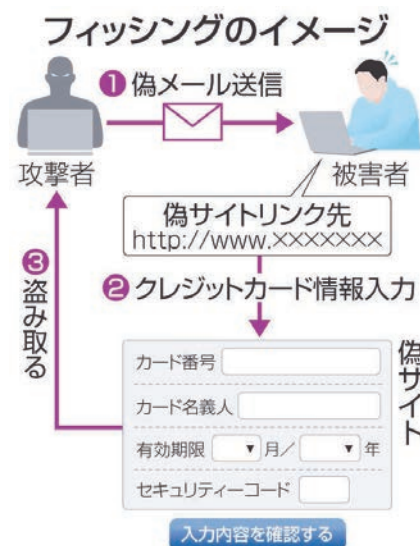
実在する企業を装ってメールを送り付けて偽サイトに誘導し、クレジットカード番号などを盗む「フィッシング詐欺」が急増している。米アマゾン・コムや楽天をかたったものが多い。日本クレジット協会によると、昨年のカード番号盗用による不正利用の被害額は約223億円に上った。大半はフィッシングなどのサイバー攻撃によるものとみられる。

フィッシングは、魚釣り(fishing)と洗練(sophisticated)からつくられた造語とされる。

典型的な手口はこうだ。カード会社や銀行からお知らせと称したメールが送られてくる。支払い方法の確認のためなどの理由でメールに記載したリンク先に巧みに誘導する。接続先は攻撃者が用意した本物そっくりな偽サイトで、名前やカード番号、暗証番号などを入力すると情報が盗み取られる。その後、本人に成り済ましカードを不正利用する。

スマートフォンに届くショートメッセージサービス(SMS)を悪用した「スミッシング詐欺」と呼ばれる被害も増えている。宅配業者などを装いメッセージを送信し偽サイトに誘導する。

米情報セキュリティ会社プルーフポイントの担当者は、不審なメールやSMSにあるリンク先ではなく、正規のホームページからログインするよう呼び掛けている。



2021年7月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
7月1日	全 国	取引士資格試験 受験案内書配布・受付開始（～7/30）	（ネット受付～7/18）
2日	静 岡	本部レディス部会 講演会	（宮本佳代子氏）
7日	本 部	第3回 人材育成委員会（Web）	
8日	本 部	月例法律相談	（来館相談3件）
〃	本 部	第3回 地域活性化委員会（Web）	
9日	静 岡	県住宅政策懇話会	
12日	本 部	東海公取協 静岡地区調査指導委員会（Web）	
15日	本 部	第3回 情報提供委員会（Web）	
〃	静 岡	県専門事業者団体連絡協議会	
16日	浜 松	取引士法定講習（自宅学習）	（証交付81名）
〃	本 部	第3回 総務財政委員会	
19日	静 岡	宅建顧問県議団 世話人会	
26日	本 部	月例法律相談	（来館相談7件）
〃	〃	会計帳票検査	
30日	静 岡	ハトマーク支援機構 理事会	
平日毎日	本 部	定例相談（受付総数）	（来館相談17件、電話相談257件）

2021年6月 宅建ローン等の実績（6/1～6/30）

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 51	37	62	—	150件
		金額 47億557万円（新築戸建127、中古戸建20、中古マンション3）				
しずおか焼津 信 用 金 庫	融資実行	件数 1	8	0	—	9件
		金額 1億9,325万円（土地2、土地購入新築3、新築戸建1、中古戸建1、中古マンション2）				
全宅住宅ローン	融資実行	件数 1	2	2	0	5件
		金額 8,739万円（新築戸建2、中古戸建2、中古マンション1）				

取引士資格試験 受験申込受付結果

県内申込者数は昨年を
大幅に上回る6,159名

令和3年の取引士資格試験の申込み受付が、郵送受付とインターネット受付との併用で行われた。
結果は13.6%増と前年度を大幅に上回った。

試 験 会 場	受験申込書の受付数 () は講習修了者で内数						前年度 受付数	増減率 (%)
	7/1 ～7	7/8 ～14	7/15 ～21	7/22 ～28	7/29 ～31	合 計		
プラサヴェルデ	262	104	48	70	73	557	521	+6.9
	(23)	(30)	(41)	(70)	(73)	(237)	(201)	
キラメッセぬまづ	93	174	328	222	533	1,350	1,092	+23.6
グランシップ	173	189	136	173	603	1,274	760	+67.6
科学技術高校	143	157	320	246	192	1,058	772	+37.0
	(28)	(27)	(60)	(108)	(127)	(350)	(328)	
小杉苑	97	41	42	9	3	192	429	-55.2
アクトシティ浜松 コンgresセンター	207	47	54	49	57	414	497	-16.7
浜松学院高校	81	127	223	194	222	847	882	-4.0
	(36)	(34)	(68)	(47)	(62)	(247)	(238)	
浜松学院短大	102	196	130	35	4	467	467	0
合 計	1,158	1,035	1,281	998	1,687	6,159	5,420	+13.6
	(87)	(91)	(169)	(225)	(262)	(834)	(767)	

〈郵送申込率 60% インターネット申込率 40%〉

※グランシップは昨年度の静岡高校と比較

※小杉苑は昨年度の静岡産業大学藤枝キャンパスと比較

※アクトシティ浜松コンgresセンターは昨年度の静岡産業大学磐田キャンパスと比較