

(毎月発行)

2022年(令和4年)2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



第3回 Web 研修 開催のお知らせ ……2

特約事項とその有効性(再現ドラマあり)

「全宅ファイナンス(株)」より ……3

買取・再販ローン「希望」のご紹介

「スマイミー静岡」情報 ……4

5周年記念「たくすけクオカード」をプレゼント!

不動産鑑定士との協同事業 ……6

静岡県不動産市況Q1調査結果

取引紛争の事例と解決 ……10

【売買】中古マンションの雨漏りによる防水工事費用請求の一部が認められ…

【賃貸】借主の建物不具合を理由とした一部賃料の支払い拒絶が債務不履行…

賃貸管理業を強力にサポート ……12

全宅管理(全国賃貸不動産管理業協会)入会のご案内、特典付き!

Topics ……14

認知症の人の家族に不動産取引の壁、契約結べず 他

提携金融機関より ……19

浜松いわた信用金庫

特典多数! ……20

アーク引越センターのちゃんとしたお引越し、料金最大30%OFF

幸せをずっと、安心をもっと ……21

TOKAIのホームセキュリティ、プレミアム11

お知らせ ……22

建物の解体・改造・補修工事に伴う石綿対策の規制強化について

▲マリンスポーツ大会の会場にもなる御前崎
ロングビーチでのウインドサーフィン
(御前崎市ホームページより)

Vol.474



第3回 WEB 研修 開催のお知らせ

【研修期間】 2022年2月1日（火）～2022年3月1日（火）

【研修項目】 特約事項とその有効性（再現ドラマあり）

- ① そもそも特約条項とは何か／後見人による取引に関する特約条項（約15分）
 - ② 契約不適合責任の免責に関する特約条項（約16分）
 - ③ 賃貸借契約—残置物の処理に関する特約条項（約13分）
 - ④ 借借人からの中途解約時に残存期間の賃料を違約金とする特約条項（約12分）
- ※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せんが、研修期間中に受講をしない場合は、研修を修了したことにはなりません。



パソコンでも



タブレットでも



スマホでも

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。





全宅ファイナンス株式会社



全宅住宅ローン株式会社

の連結子会社

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員

買取・再販ローン「希望」のご紹介

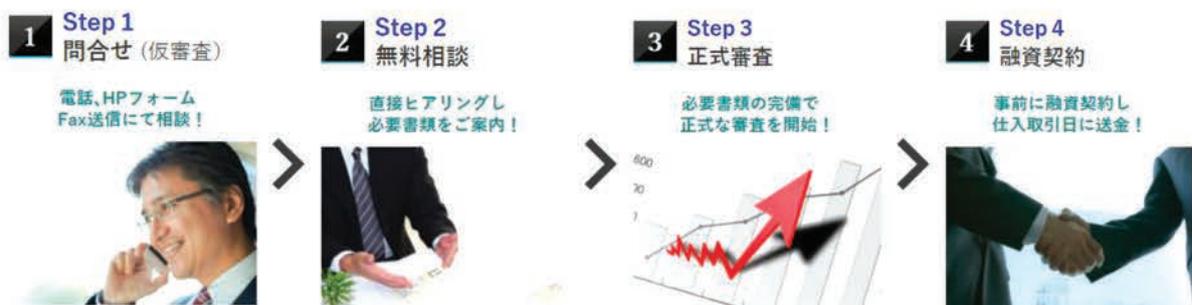
「希望」は、全宅ファイナンス株式会社が宅建協会会員の皆様にご提供する「中古マンション・中古戸建て再販事業用の不動産担保融資」です。

【中古住宅 仕入資金 + リフォーム資金 + 仲介手数料他】100%一括融資
6か月間 固定金利 有担保コース 年1.95%

保証人不要。お申込みにあたっては所定の審査がありますが、会社設立1年以上、決算書1期以上あれば、審査の対象になります。

※2022年1月時点の金利です。最新の金利は  全宅ファイナンス のHPからご確認ください。その他の融資条件に関することについては、下記のお問合せ窓口にお問合せください。

ご融資までの流れ



お問合せ、ご相談はこちらから

全宅ファイナンス 株式会社
TEL 03-6206-0431
受付時間 9:00~17:00

貸金業者登録番号:関東財務局(5)第01453号
HP <https://www.zentakufinance.co.jp>
定休日 土曜・日曜・祝日



株式会社 静岡宅建サポートセンターからのお知らせ





スマイミー静岡 5周年記念!!

静岡県宅建協会会員の皆様のための不動産情報サイト『スマイミー静岡』のOPENから4年半が経過いたしました。ひとえに会員の皆様方のおかげでございます。心より感謝申し上げます。

今回、5周年を記念しまして、本年2月末時点のスマイミー静岡会員様に、以下のとおり『**たくすけクオカード**』を贈らせていただくこととなりました（カード金額は料金プランにより異なります）。皆様、楽しみにお待ちしております。

令和4年2月の料金プラン	クオカード種類
<ul style="list-style-type: none"> プラン 30（スマイミーのみ） プラン 30 プラン 50 をご利用の会員様	 <p>3,000 円のクオカード</p>
<ul style="list-style-type: none"> プラン 100 をご利用の会員様	 <p>5,000 円のクオカード</p>
<ul style="list-style-type: none"> プラン 200 をご利用の会員様	 <p>10,000 円のクオカード</p>

※図柄は変更される場合があります。

※新入会者で無料期間中の会員は、無料期間経過後も引き続きスマイミー静岡をご利用いただける場合に贈呈の対象となります。

スマイミー静岡の操作方法や利用料金につきましては、お気軽にスマイミーヘルプデスクにお問い合わせください。TEL 054-246-1538 平日 9:00~17:00



スマイミー静岡の料金プランの変更方法



スマイミー静岡にログイン後、画面上部の「メニュー」を左クリック。



「料金プラン設定」
を左クリック



変更したい料金プランの左側に黒丸をつけて、「確認画面へ」を左クリックし、表示された確認画面で「更新」ボタンを左クリックして完了です。

※月の途中でプランを変更した場合、その月は高い方の利用料金が適用されます。日割り等はありませんのでご注意ください。

【不動産鑑定士との協同事業】

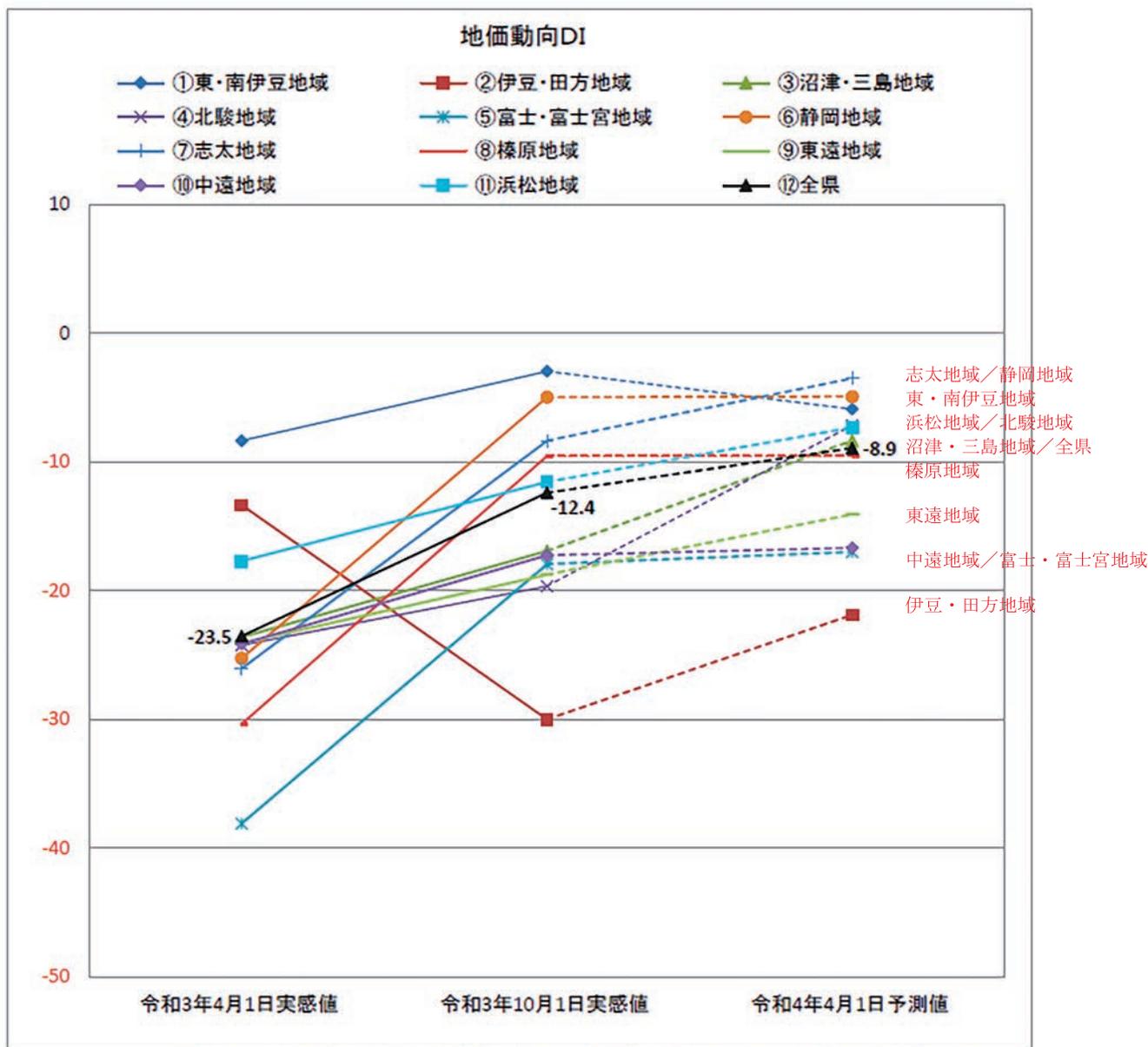
2021年12月 静岡県不動産市況DI調査結果

(公社)静岡県宅地建物取引業協会と、(公社)静岡県不動産鑑定士協会は、協同して『静岡県不動産市況DI調査』を毎年2回実施しています。不動産市場における、2021年10月1日を基準とし、過去半年間(2021年4月1日～2021年10月1日)の「実感」と、この先、半年間(2021年10月1日～2022年4月1日)の「予測」を公表します。

「DI」とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されており、最小値はマイナス100、最大値はプラス100となります。〔実施時期 2021年10月。発送社数1,000社。有効回答数572社〕

(1) 2022年4月の“地価動向”を、県内各地域の会員業者がどう予測しているのか？

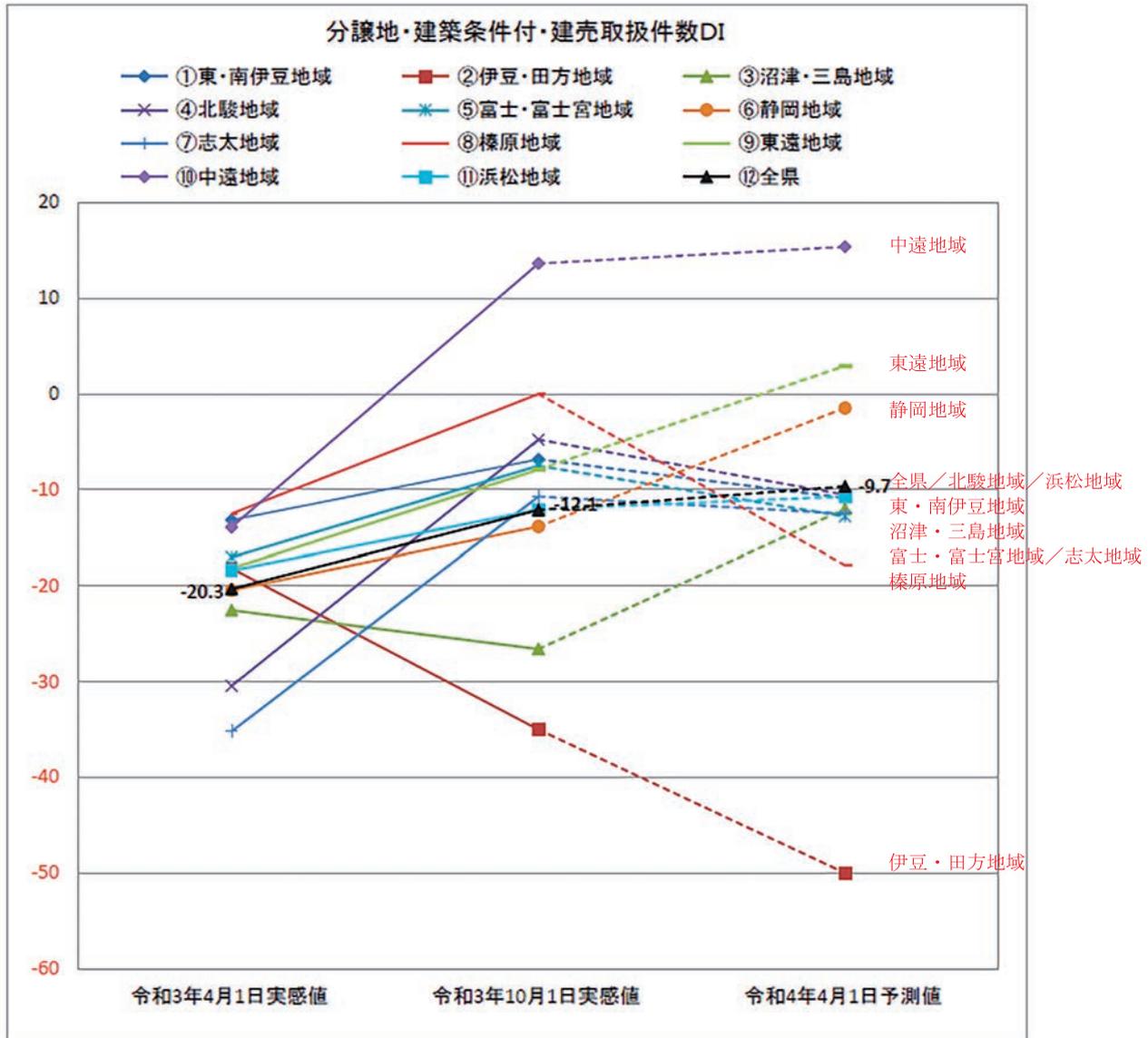
地価動向における全県の傾向は、実感値、予測値ともに下落実感が減少している。



※令和3年4月及び令和3年10月は実感値、令和4年4月は令和3年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

(2) 「分譲地」「建築条件付土地販売」「建売」取扱件数の動向

分譲地等の取扱件数動向における全県の傾向は、実感値、予測値と改善している。地域によってバラツキが見られ、③沼津・三島地域、⑥静岡地域、⑨東遠地域、⑩中遠地域、⑪浜松地域については、6ヶ月先の予測値が改善している。

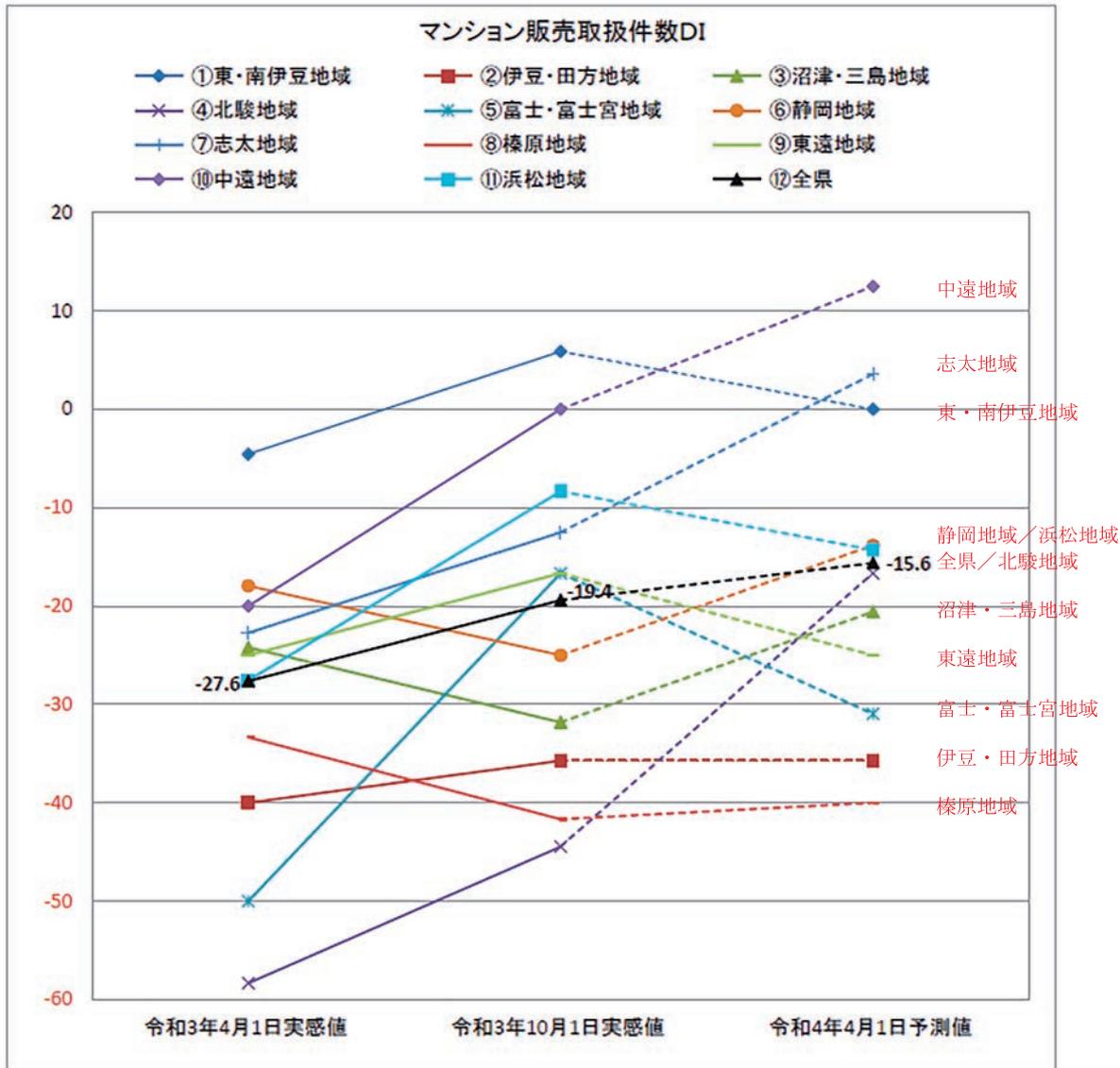


※令和3年4月及び令和3年10月は実感値、令和4年4月は令和3年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和3年4月1日実感値	令和3年10月1日実感値	令和4年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-13.2	-6.8	-10.9
②伊豆・田方地域	-18.2	-35.0	-50.0
③沼津・三島地域	-22.5	-26.6	-12.0
④北駿地域	-30.4	-4.8	-10.5
⑤富士・富士宮地域	-17.0	-7.5	-12.8
⑥静岡地域	-20.5	-13.8	-1.4
⑦志太地域	-35.2	-10.7	-12.5
⑧榛原地域	-12.5	0.0	-17.9
⑨東遠地域	-18.2	-7.9	2.9
⑩中遠地域	-13.9	13.6	15.4
⑪浜松地域	-18.4	-12.0	-10.7
⑫全県	-20.3	-12.1	-9.7

(3) 「マンション販売」取扱件数の動向

マンション販売取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値と改善している。地域によってバラツキが見られ、③沼津・三島地域、④北駿地域、⑥静岡地域、⑦志太地域、⑧榛原地域、⑩中遠地域については、6ヶ月先の予測値が改善している。

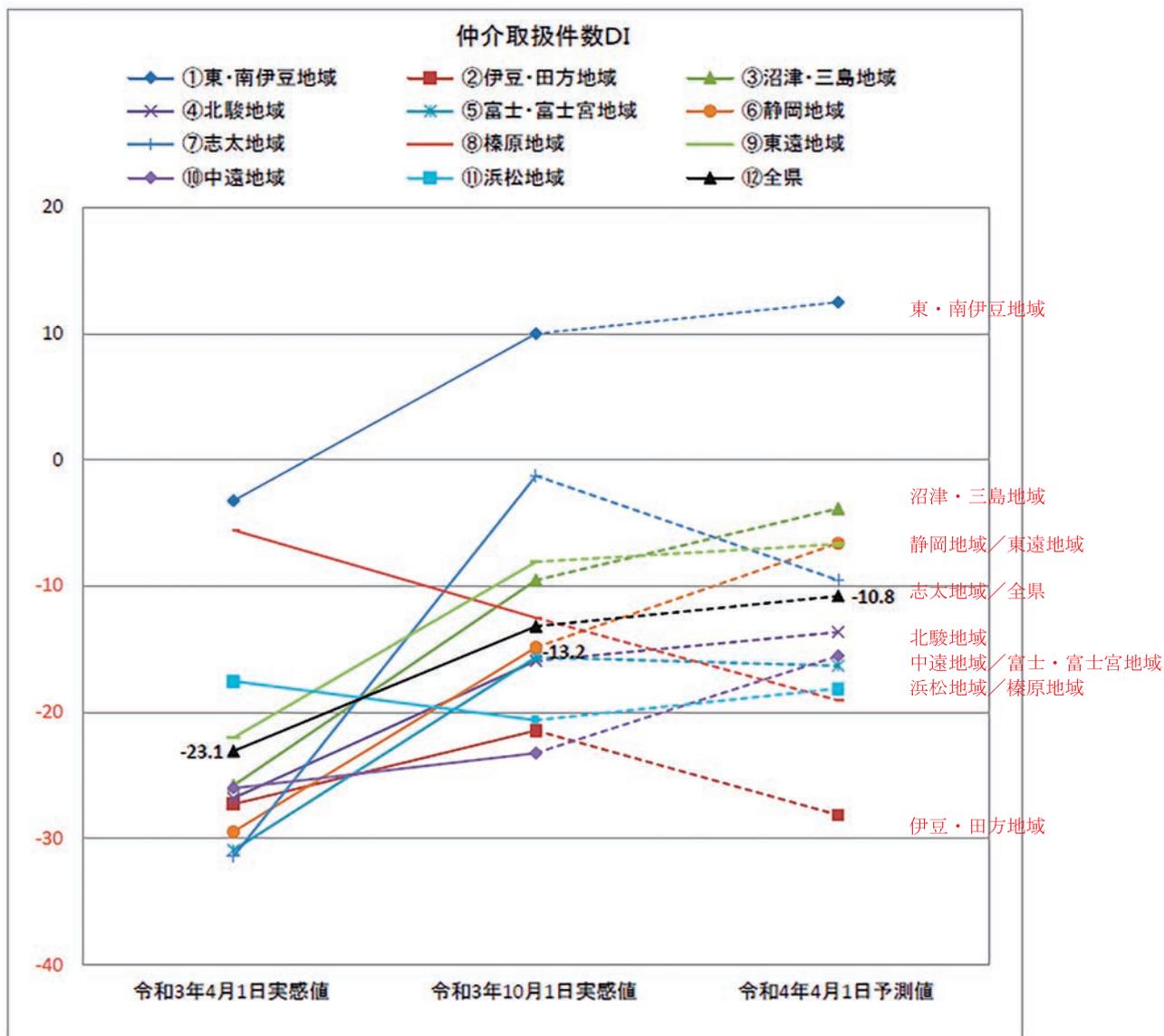


※令和3年4月及び令和3年10月は実感値、令和4年4月は令和3年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和3年4月1日実感値	令和3年10月1日実感値	令和4年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-4.5	5.9	0.0
②伊豆・田方地域	-40.0	-35.7	-35.7
③沼津・三島地域	-24.2	-31.8	-20.6
④北駿地域	-58.3	-44.4	-16.7
⑤富士・富士宮地域	-50.0	-16.7	-31.0
⑥静岡地域	-17.9	-25.0	-13.8
⑦志太地域	-22.7	-12.5	3.6
⑧榛原地域	-33.3	-41.7	-40.0
⑨東遠地域	-25.0	-16.7	-25.0
⑩中遠地域	-20.0	0.0	12.5
⑪浜松地域	-27.6	-8.3	-14.3
⑫全県	-27.6	-19.4	-15.6

(4) 「仲介」取扱件数の動向

仲介取扱件数動向における全県の傾向は、実感値・予測値と改善している。地域によってバラツキが見られ、①東・南伊豆地域、③沼津・三島地域、④北駿地域、⑥静岡地域、⑨東遠地域、⑩中遠地域、⑪浜松地域については、6ヶ月先の予測値が改善している。



※令和3年4月及び令和3年10月は実感値、令和4年4月は令和3年10月における6ヶ月後の予測値を示す。

	令和3年4月1日実感値	令和3年10月1日実感値	令和4年4月1日予測値
①東・南伊豆地域	-3.2	10.0	12.5
②伊豆・田方地域	-27.3	-21.4	-28.1
③沼津・三島地域	-25.8	-9.5	-3.8
④北駿地域	-26.8	-15.9	-13.6
⑤富士・富士宮地域	-30.9	-15.6	-16.3
⑥静岡地域	-29.4	-14.8	-6.6
⑦志太地域	-31.4	-1.3	-9.5
⑧榛原地域	-5.6	-12.5	-19.0
⑨東遠地域	-22.0	-8.1	-6.7
⑩中遠地域	-26.0	-23.2	-15.5
⑪浜松地域	-17.5	-20.6	-18.1
⑫全県	-23.1	-13.2	-10.8



中古マンションの雨漏りによる防水工事費用請求の一部が認められ、 室内復旧工事費用の請求は棄却された事例（東京地判：R01.10.29）

事案の概要

平成29年6月、X（原告・個人・買主）とY（被告・個人・売主）は、宅建業者Aの媒介により、東京都内に所在する築約27年の4階建賃貸マンションの売買契約を締結し、同年8月にYはXに本物件を引渡した。

《本契約の概要》 ・ 売買金額：5500万円

・ 売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り等の瑕疵に限り修復の責任のみを負う。ただし、買主は瑕疵発見時には速やかに売主に通知し、売主に立会いの機会を与える。

・ 本物件には過去に浸水被害が発生しており、買主はこれを承知の上、本物件の現状を確認のうえ、現況のまま本物件を買い受ける。

同年10月、屋上塔屋壁面の亀裂から浸透した雨水等により、本物件の3・4階部分で雨漏りが発生した。

その直後にXは、Aに本件雨漏りの発生を連絡し、現地を確認したAは、YにXがその修理を求めている旨を伝えたものの、Yはこれに応じず、数日後からはAからのメールにも返信しなくなった。

平成30年4月、XはYに内容証明郵便で修理費用の請求を行ったが、Yはこれにも応じなかったことから、その後Xは、Yに対して修理費用として、630万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、①本亀裂は、外部から目視可能であり隠れた瑕疵ではない、②YがXからの請求を認識したのは、平成30年4月に内容証明郵便を受領した時点であり、引渡しから3か月以上経過してからであった、③本契約の定めによれば、YがXに対して負う責任は修復に限られる、④同じく、浸水被害について免責とされている、⑤Xの請求には、本件雨漏りの修復のみならず、改修に当たるものも含まれている、として争った。

判決の要旨

裁判所は、買主Xの請求を一部認容した。

（隠れた瑕疵にあたるか）

「隠れた」とは買主において瑕疵の存在を知らず、かつ容易に知り得なかったことを指す。本物件建物のような築27年の中古マンションにおいては、壁面等に多少の亀裂があることは当然で、このこと自体は瑕疵に当たらないが、雨漏りを生じさせるほどの亀裂の存在は瑕疵と言える。

Xが本契約締結前に受領した重要事項説明書にも雨漏りを窺わせる様な記載はなく、本亀裂の存在は知り得たとしても、これが雨漏りを生じさせるようなものであったことまでは知り得なかったと認められ、本物件建物には隠れた瑕疵があったといえることができる。

（買主Xの請求時期）

Aは、Xから本件雨漏り発生連絡を受けた直後にYに一報し、その後もメールでその状況画像を送信し、メールや電話でYと協議し、対応を求めていることが認められることから引渡完了日から3か月以内にXはYに修理請求をしたというのが相当である。

（売主Yの損害賠償義務の有無）

YはXから修理請求を受けたにもかかわらず何ら対応をせず、黙示的に修理義務の履行を拒絶した事により債務不履行に陥ったというべきである。

本契約の定めは、買主がいきなり損害賠償請求をすることはできないが、公平の観点からして、売主が修理請求を拒絶した場合には損害賠償請求ができるものと解するのが相当である。

（浸水の免責）

雨漏りについては、売主に修理義務があることが本契約には明確に記載されており、この定めはあくまでも過去にも発生した近隣河川の氾濫についての浸水被害についての免責規定と解釈するのが整合的である。

（売主Yの損害賠償義務の範囲）

本物件建物は築27年の中古マンションで、買主であるXは、内装を含む設備等には経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ及び汚れがあることを認識し、これを前提とした売買価格で本契約を締結したと推認される。したがって、Yが負う修理義務は使用収益に必要な最小限の防水工事と言える。

Xが提出した工事見積書のうち防水工事については、本契約の定めによれば、Yが負う義務の範囲と言える。ただし、本件雨漏りと関係しない箇所に係るものについては、対象とは言えない。一方、室内復旧工事に係る部分については、築年数を勘案すれば相当程度の老朽化が推認されることから、Yが負う義務の範囲とは言えない。

よって、Xの請求のうち202万円余を認容し、その余は棄却する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



借主の建物不具合等を理由とした一部賃料の支払拒絶が債務不履行とされ、貸主の契約解除が認められた事例（東京地判：R02.1.31）

事案の概要

平成29年11月30日、貸主X（原告）は、借主Y（被告）との間で本件建物の賃貸借契約を締結し、同日引渡した。

期間：平成29年11月30日から2年間、賃料等：賃料92,000円／共益費3,000円、支払方法：毎月27日迄に翌月分を支払う。

Yは、平成30年10月、管理会社に対し、建物の不具合等について、次のような苦情を申し立てた。①2階の床音が騒がしい。②ベランダからの雨漏りが激しく、洗濯物を干せない。③キッチンの壁のタイルのつなぎ目やベランダから洋室への壁の隙間から虫が侵入する。④風呂やトイレの換気扇が機能しない。⑤風呂場の蛇口やシャワー口から水が漏れる。⑥便座が故障する。

これらのYの苦情に対し、管理会社は次のような対応を行った。

①2階床音：Yから苦情があった翌日に2階入居者に対して生活音に配慮を求める注意文書を送付した。

③隙間不具合：現地調査を行い、Yの苦情に該当する事象は認められなかったが、キッチン壁とタイルのつなぎ目にコーキング補修を行った。

④換気扇不具合：現地調査の結果、Yの苦情に該当する事象は認められなかった。

⑥便座不具合：現地調査の結果、Yの苦情に該当する事象は認められなかった。便座に留め具を取り付けた。

これらの苦情を申し立てた以降、Yは賃料の支払いが遅れるようになった。

平成31年4月、XはYに対して、滞納賃料28万5,000円を同年4月10日までに支払うよう催告し、支払いがない場合は賃貸借契約を解除する旨を通知した。この滞納賃料は数か月遅れで支払われたが、この後も賃料の滞納は続いた。

令和元年11月、XはYに対して、滞納賃料65万5,000円を同年12月13日までに支払うよう催告し、支払いがない場合は賃貸借契約を解除する旨を通知した。しかし、その後も滞納賃料は支払われなかったことから、XはYに対して、賃貸借契約の解除、本件建物の明渡しを求める本件訴訟を提起した。

Yは賃料滞納の理由として、本件建物は老朽化しており、不具合が多く、設定されている賃料は高額であり、半額が相当である。契約期間満了までの賃料は支払済のため、滞納賃料はないと主張した。

判決の要旨

裁判所は、貸主Xの請求を認容した。

Yは、建物の不具合等により、使用収益を妨げられた割合に応じて賃料の支払いを拒んだのであり、違法ではないとの主張について検討する。

①2階床音：これを認める的確な証拠はなく、Yは、管理会社が2階入居者に注意文書を送付した平成30年10月以降も本件建物を使用収益する一方、さらに苦情を申し立てたといった事情は認められない。

②ベランダ雨漏り：仮に、ベランダ雨漏りにより、Yの本件建物の使用収益が妨げられていたとしても、その箇所はベランダの天井部分にすぎず、また、Yが苦情を申し立て続けていたといった事情も認められないことから、使用収益が妨げられた程度はごく限定的なものと言ふべきである。

③隙間不具合：Yの苦情を受け、管理会社が平成30年10月にキッチンの壁タイルつなぎ目にコーキング補修を行ったことが認められるが、Yはその後も本件建物を使用収益する一方、虫の侵入についてさらに苦情を申し立てたといった事情は認められず、また、Yが提出する写真を見ても、虫の類は全く写っていない。

④換気扇不具合：Xは、Yの苦情により管理会社が平成30年10月に現地調査を行ったが、相当する事象は認められなかったと主張しているように、不具合の存在を認める証拠はなく、Yが不具合について苦情を申し立て続けていたといった事情も認められない。

⑤蛇口等漏水：これを認める証拠はなく、Yが蛇口からの漏水について苦情を申し立て続けていたといった事情も認められない。また、Yは本件建物を使用収益する一方、蛇口等の漏水は風呂場のシャワー口から水が漏れるということにすぎないのであり、本件建物の使用収益を妨げるほどのものとは認められない。

⑥便座不具合：これを認める証拠はなく、管理会社は、Yの苦情により平成30年10月23日に便座の留め具の取付工事を行い、Yはその後も本件建物を使用収益する一方、便座の故障についてさらに苦情を申し立てたといった事情は認められない。

以上のとおり、Yは本件建物に居住しているところ、本件建物にはYの使用収益を妨げるほどの不具合が存在するとは認められないことから、Yが賃料の支払いを拒むことは、その全額について何らの根拠もない。

以上により、Yの賃料不払いを理由とする、Xの本件賃貸借契約の解除、本件建物の明渡しを容認する。

（一財）不動産適正取引推進機構発行『RETIO』より抜粋



「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

入会のご案内

賃貸管理業を強力にサポート“全宅管理”

業界最大の組織力!

賃貸管理業法の成立で全宅管理への関心と期待が高まっています!

入会特典 全5種プレゼント中!

2022年3月31日入会受付分まで

- 1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」
- 2 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- 3 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)
- 4 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)



「全宅管理フラッグ」贈呈中!

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

弁護士による
電話法律相談

業務支援事業

250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

業務支援事業

全宅管理
クラウド型
賃貸管理ソフト

情報配信事業

会報誌・メールマガジン
オーナー通信等による
情報提供

知識啓発事業

会員研修
インターネットセミナー

その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

ご入会の手続き

- 1) 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後の手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

宅建協会
新入会員

応援プロジェクト!

2021年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会
現会員

全宅管理サポーター制度!

2021年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商号	都・道 () 府・県 宅地建物取引業協会会員		
宅建業免許番号	大臣・	() 知事	() 第 号
有効期間	年 月 日 ~		年 月 日
フリガナ	フリガナ		
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () - / FAX () -		
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数		名 (兼任含む)
年 月 日			
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿			
<h2>誓約書</h2>			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。			
商号： _____		代表者（自署）： _____	

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

※以下はわかる範囲でご記入ください

組 織	個人・法人（資本金： 円）	店 舗 数	店（本店含む）
企 業 設 立	年 月	賃貸管理業の開始	年 月
管 理 受 託 数	居住用： 棟	戸 / 事業用： 棟	戸
賃 貸 住 宅 管 理 業 者 登 録 制 度	登録済み ・ 未登録 ※登録済みの場合、ご記入下さい。 登録番号：国土交通大臣 () 第 号		

認知症の人の家族に不動産取引の壁、契約結べず

■認知症の人が所有する不動産の取引で、家族が困惑するケースが増えている。認知症で本人の判断能力が失われると、不動産の取引ができない(難しくなる)ことが十分に周知されていないためだ。(読売新聞2021. 11. 8)

●京都市内に住む40歳代の女性は、認知症の母が介護施設に入居後、空室になったマンションを貸そうと思ったが、相談した行政書士から「本人の意思が確認できなければ難しい」と言われ断念した。相続後に売却するまでの約4年間、固定資産税や管理費として毎年約20万円を支払った。不動産は所有する本人が売却(賃貸)の意思を示さなければ、売買や賃貸の契約はできない。契約の内容を理解できない状態で交わした契約は民法で無効とされる。こうしたルールは、悪質商法などから認知症の高齢者の資産を守るためのものだ。ただ、こうしたルールを知らない人は多い。事前の準備がないまま問題に直面するケースは少なくない。➤

◆認知症の人の不動産取引で家族が困る事例

自宅を売却して本人の介護費用を捻出したいが、売れない
本人が介護施設に入居後、自宅が空き家に
マンションの賃貸契約を結べない
大規模開発の対象地域に土地を所有。売却を持ちかけられたが、売れない

➤ **家族信託**は、信頼できる家族に財産の管理を委ねる仕組みだ。委ねる財産の範囲などを決めて契約書を作成する。公証役場で公正証書として残すのが一般的だ。これらの対策は認知症になる前に進める必要がある。中野さんは「家族との関係や資産の保有状況などによって必要な支援は人それぞれ。早めに検討を始め、その人に合った方法を選んでほしい」と話す。一方、判断能力がなくなった後は、成年後見制度のうち、家庭裁判所が後見人を選ぶ「**法定後見**」を利用する必要がある。ただ、住宅の売却には家庭裁判所の許可が必要だ。また、原則として本人が亡くなるまで制度の利用をやめることはできない。弁護士などの専門職が後見人になる場合、管理する財産の額に応じて月数万円の報酬がかかる。

➤ 第一生命経済研究所の試算では、認知症の人が所有する住宅は2021年に221万戸あり、国内の住宅の30戸に1戸を占める。40年には280万戸になる見通しで、認知症の人の不動産取引は身近な問題になりつつある。「認知症の人と家族の会」(京都府)の理事で、司法書士の中野篤子さんは、認知症の人が持つ不動産の取引に関する相談の中で多いのは、自宅を売却して介護費用を捻出したいと考えるケースだという。中野さんは「親の年金の受給額が少ない場合など、まとまった額を準備するために実家の売却を考える家族は多い」と話す。

●こうしたケースへの備えには「任意後見制度」や「家族信託」などがある。**任意後見制度**は、成年後見制度の一種だが、財産管理などを委ねる後見人を判断能力が低下する前に自分で選ぶ。家族の他、司法書士などの専門家に依頼するケースもある。判断能力が低下した後に、家族らが家庭裁判所に後見監督人の選任を申し立てると契約の効果が生まれる。万一の不正を防止するための役割を持つ後見監督人には、弁護士らになることが多い。後見人は後見監督人に定期的に報告を行う必要がある。任意後見人に問題があれば、家庭裁判所は解任することができる。➤

◆任意後見制度のイメージ



都心の高額マンション、6割はパワーカップルが購入

■「見学の予約枠はすぐ埋まってしまう」。10月8日、東京五輪・パラリンピックの選手村として使われた大型マンション「晴海フラッグ」のモデルルーム。販売を担当する三井不動産レジデンシャルの古屋歩主管はこう語った。販売価格は4,900万円台から2億2,900万円台。発売は11月からだが、8月下旬に営業活動を再開して以降、見学者が途絶えることはない。（日本経済新聞2021.10.12）

東京五輪後もマンション販売は好調

●「東京五輪を境に潮目が変わる・・・」。ここ数年、業界ではこう言われてきた。新築マンションの需給バランスが供給過剰に傾くと予測されたためだ。ただ、現状ではマンション市場の活況がおさまる気配はない。

◆10月、東京・渋谷で超高級マンションが発売された。三菱地所レジデンスなどが扱い、13戸を販売する第1期の最高価格は6億円弱。資料請求は1,200件を超えた。三井不動産レジデンスが東京・千代田で1月に売り出した物件は平均価格が2億円超だったが、当初計画の半分のわずか半年で完売したという。「億ション」の買い手は富裕層や投資家ばかりではない。住友不動産は「東京・品川のある物件では1億円以上の部屋の半分以上が会社員世帯の契約となっている」と明かす。

マンション価格は上昇を続けている

■国内マンション市場を取り巻く環境はこの20年で大きく変わった。首都圏の新築マンションの発売戸数は過去最高の00年の3分の1ほどの水準にとどまる一方で、平均価格は6,083万円と00年より2千万円高い。東京23区も7,712万円と上昇を続ける。会社員の平均年収はこの20年間で増えていない。それでも東京23区の新築マンションの発売初月の契約率は好調の目安とされる7割を上回る傾向が続く。共働きの「パワーカップル」が増えていることや、低金利という資金面での購入環境の変化が大きいからだ。「立地も良く資産性もある。借り入れをして購入するのに不安はなかった」。都内のタワーマンションを購入した世帯年収が2千万円弱の30歳代の会社員夫婦はこう話す。子育てなどでライフステージが変われば、住み替える



「予約枠はすぐ埋まってしまう」という五輪選手村として使われた大型マンション「晴海フラッグ」

つもりだ。リクルートの調査によると、20年時点で首都圏のマンション購入者に占める共働き世帯の割合は59.9%で、01年の35.4%から上昇を続ける。1990年頃の銀行の住宅ローンは変動金利でさえ8%強だったが、現在は1%を下回る。三井不動産レジデンス社長の嘉村徹は「同じ借入額なら当時と比べれば今の毎月の返済額は半分から3分の1程度で済む」と語る。

「住宅ローン減税の特例があるうちに購入を検討したい」。今夏、都内のモデルルームを訪れた40歳代夫婦は担当者にこう話した。19年10月の消費税率引き上げを踏まえ、住宅ローン控除の期間が10年から13年に延長されている。所得が伸び悩む中で、政策の後押し効果も一部に現れている。

好立地のマンションは出せば売れる

●コロナ前は転売や投資目的でマンションを購入する動きが目立ったが、今は実需が中心になっているとの見方が多い。首都圏の主要駅では再開発プロジェクトも相次ぐ。「好立地のマンションは出せば売れる」状況が続いている。

「サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）」の課題

●全国で約27万人が暮らすサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の一部で、**困い込み**と呼ばれる介護サービスの不適切な提供が問題化している。(読売新聞 2021. 11. 3)

■「家族がいても、帰る場所がない入居者ばかり。亡くなっても、うちで葬儀社を手配して永代供養にしている」。北関東のあるサ高住の経営者は打ち明ける。入居者約30人のほとんどは都内から移り住んできた生活保護の受給者。紹介業者を通じた都内の自治体などからの空室の問い合わせが毎日のようにある。このサ高住の家賃は、生活保護費で賄える月3万～4万円。「何をしてもらわないが、寝たきりの人以外は一日中、併設のデイサービスに居てもらおう」ことで、毎月のほぼ上限額まで介護サービスを使い切ってもらい、採算を合わせる。「困い込みは、運営費を捻出するためにやむを得ない。理想と現実は違う」。

困い込みにケアマネ「従うしかない」

●「毎月、サ高住事業者から介護サービスの種類や回数が書かれた紙を手渡される」。首都圏で働くケアマネジャーはため息をつく。担当するのは、あるサ高住に入居する80歳代の女性。介護保険では本来、ケアマネが利用者一人一人と毎月、必要な介護サービスを話し合っ、ケアプラン(介護計画)を作る。しかし、このケースはその逆だ。事業者の示す「利用票」どおりに、介護保険で定められた上限額ぎりぎりまでヘルパーサービスを入れたプランを作ることを求められる。女性が入居したのは昨年3月、同居していた息子夫婦と折り合いが悪くなり、「貯金がない。でも家を出たい」と相談された。ケアマネがようやく見つけたのが、家賃が月4万円と女性の年金で賄えるこのサ高住。事業者の考えを反映させたケアプランが入居の条件だった。介護保険では、ケアの必要度に応じて、原則1割の自己負担で利用できるサービスの上限額が決まる。女性の場合は月27万円。「そんなにたくさんサービスは不要なはず。事業者は稼ぐことしか考えていない。だが、プラン作成を断れば、女性の住むところがなくなる」。



▲北関東のあるサ高住では、入居者全員が朝から夕方まで建物に併設されたデイサービスで過ごす。事業者は「困い込みをしなければ、人件費も捻出できない」と話す。

◆日本総研が今年3月に公表した「適正なケアプラン作成に向けた調査」では、サ高住などの入居者のプランを作成する別法人のケアマネの4人に1人が、事業者側から「自分たちの提供する介護サービス利用を上限いっぱいまで使ってほしい」と要望されていた。調査にあたった紀伊信之首席研究員は「一部のサ高住などでは、ケアプランが、利用者本位ではなく、事業者都合で組まれている」との見方を示す。その上で、「不適切なサービス提供は介護保険財政の膨張に拍車をかけ、介護保険料の上昇につながる」と指摘している。

●業界団体の一般社団法人「高齢者住宅協会」(東京)は2019年度から「入居者が介護サービスを自由に選択する権利を守る」と宣言したサ高住事業者を協会ホームページで公表する制度を始めた。現在、協会に加盟する事業者が運営する1,596棟のうち、約25%の396棟が掲載されている。向井幸一理事は「事業者の多くは適切に運営しているが、一部が困い込みを行っているのも事実。入居者の尊厳を守る事業者を増やしていきたい」と話す。

「虐待対策不備」を懸念する声も

●サ高住の課題は他にもある。日常生活に支障のない高齢者の住まいとして制度化されたサ高住で

は、日中でも職員は1人いればよい。自治体からは「人員配置が不十分で、虐待などの不適切なケアが行われる恐れがある」(神奈川県)「身体拘束に関する指針やマニュアルが策定されていない」(千葉県柏市)の声が上がる。兵庫県明石市では20年10月、市内のサ高住で50代の介護福祉士による虐待

事案が発覚した。通報を受けた市が調べたところ、80歳代の認知症の男性に対し暴行を繰り返していた。70歳代の男性も被害を受けていた。市によると、虐待を行っていたのはいずれも建物内の職員がこの介護福祉士だけの時間帯だった。このサ高住では虐待防止マニュアルを作成していなかった。

電力会社が核の大規模野菜工場 県内で建設続々

■静岡県内で「野菜工場」による野菜の生産量が伸びている。エネルギー管理が得意な電力会社などが、栽培ノウハウを確立した農業スタートアップなどと手を組んで大規模な野菜工場を建設する動きが広がっている。異常気象などによってレタスなど葉物野菜の供給は不安定になっており、安定供給が可能な野菜工場に商機を見いだしている。

◆栽培するのは「非結球レタス」と呼ぶ品種。静岡県は生産量が2,206トンを国内4位だが、県が6月に実施した推計では野菜工場が露地栽培の生産量を上回った。2020年に年間約1,800トンの生産能力を持つ大型野菜工場が稼働したためだ。推計時点の年間生産量は最大4,760トン。24年以降は同8,410トンに拡大すると見込む。中部電力は24年1月に東名高速道路袋井IC付近で大型野菜工場を稼働する。同社の他、不動産会社の日本エスコン、野菜工場運営のスプレッド(京都市)の共同設立会社が運営する。レタスの生産能力は最大で年間約3,600トン。

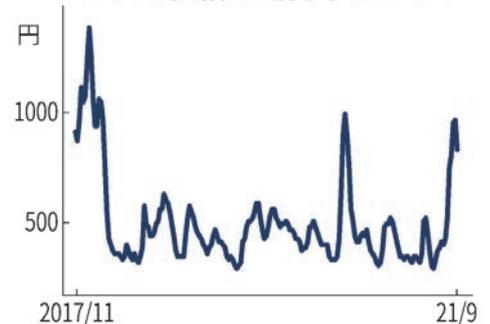
●野菜工場は採算性の確保が課題だ。日本施設園芸協会の21年調査によると人工光型のレタス工場の約4割が赤字。

コストの項目別では人件費の割合が32%と最も高く、水道光熱費、減価償却費などが続く。電力会社は、電力設備の保守管理で培ったノウハウを活かしてコストを減らし、競争力を高める。栽培技術を持つ農業ベンチャーと不動産開発会社と連携して効率的、安定的に生産する。

◆県内は高速道路網があり、飲食業などの集中調理施設がある三大都市圏にアクセスしやすい。東京電力グループの東京電力エナジーパートナー(EP)は20年7月に東名高速道路焼津IC付近で野菜工場を稼働した。工場運営は同社と不動産リースなどを手掛ける芙蓉総合リース、農業スタートアップのファームシップ(東京・中央)による共同設立

会社が担う。レタスの生産能力は年間最大で約1,800トンを見込む。工場栽培のレタスは露地栽培と比べ割高、レタスの栽培コストは露地栽培が1kgあたり200円程度なのに対し、工場栽培は事業者によって差はあるが、おおむね800円台とされる。それでも大規模野菜工場は増えそうだ。農林中金総合研究所の小椋吉晃理事研究員は「異常気象により供給が不安定になる中、安定供給の強みが増している」と話す。県内では22年に沼津市で菱電商事とファームシップの共同設立会社によるハウレンソウ工場が稼働する。農業の後継者不足が深刻さを増すなか、生産者の負担が少ない大規模野菜工場は今後も増えそうだ。(日本経済新聞2021.11.2)

レタス価格は乱高下しやすい



(注)農林水産省、価格は1キロあたり



大規模な野菜工場の進出が進む(静岡県藤枝市)

【カスハラ】自治体職員の半数が迷惑行為被害

■「カスタマーハラスメント」略してカスハラ。接客中心の職場から今、顧客（カスタマー）による暴言・中傷など度が過ぎたクレーム対策を求める声が高まっている。宅建業や管理業もカスハラ対策が切実な業種だ。（毎日新聞2021.9.23）

住民の暴言や暴力などの迷惑行為

●地方自治体の役所や保健所などで働く職員の半数が、住民からの暴言や暴力を経験していることが、自治労の調査で明らかになった。精神的不調で休職する公務員は近年増加しており、こうした迷惑行為も背景にありそうだ。調査は2020年10～12月に実施。住民の迷惑行為や悪質クレームの実態を把握するのが目的で、東京都や北海道など16都道府県にある自治体の職員約14,000人が回答した。過去3年間にこうした行為を受けたかを尋ねたところ、「日常的に受けている」と「時々受けている」が合わせて46%と半数近くに及んだ。「自分は受けていないが、職場で受けている人がいる」も30.3%いた。職場としては、公共交通、児童相談所、保健所、生活保護関連などが多かった。内容では最多が「暴言や説教」（63.7%）で、「長時間のクレームや居座り」（59.8%）、「大声・罵声・脅迫や土下座の強要」（52.8%）など。「暴力行為」「セクハラ行為」「SNS上やネット上でのひぼう中傷」もそれぞれ1割前後あった。個別には「税金を過

去にさかのぼって下げるよう求められ、1年ほど一日中、居座った」（税金）、「（相手が）思う通りの受け答えをしないと『おまえはバカか』と悪態をつかれた」（戸籍などの事務）、「車内での行為を注意したら写真を撮られ脅された」（交通）――などの回答があった。

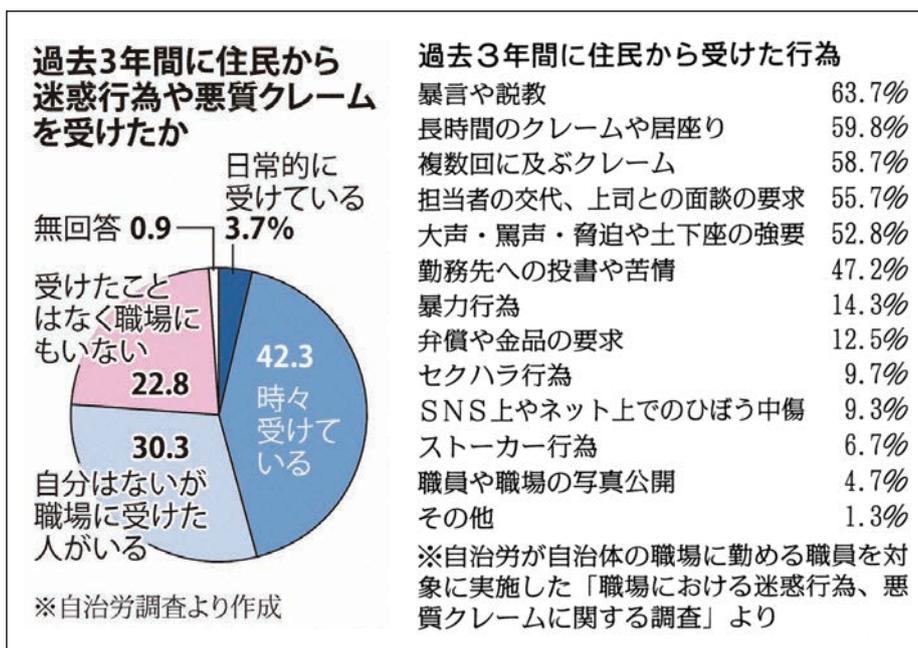
◆迷惑行為が起きる理由として、61.1%が「不満やストレスのはけ口」、54.1%が「公務員サービスへの過剰な期待」を挙げた。こうした迷惑行為への対応では、64%が「同僚と一緒に、または上司が対応」したが、26.6%は「自分1人で対応」した。

コロナ禍での苛々がカスハラを拡大

◆ほとんどの職員（95.5%）が悪質クレーム対応で「ストレスを感じた」と回答。「出勤が憂鬱になった」（57.3%）、「仕事に集中できなくなった」（44.2%）、「眠れなくなった」（21.6%）など、業務に支障が出ている。今回の調査ではコロナウィルスの感染拡大と関連づけた質問はしていないが、調査は20年秋以降の感染者数が増加局面に入った時期と重なる。首都圏の保健所に勤める40代女性は、

「ただでさえ本来の業務がパンク状態なのに、検査やワクチンに関するクレームが毎日のように殺到する。サンドバッグにされた気分。公務員の立場では、納得できなくてもひたすら謝るしかなく、気持ちのやり場がない」と疲れを滲ませる。19年度に精神的な不調で1か月以上休んだ職員は10万人あたり約1640人に上り、15年間で2.3倍に増えた。

●総務省は21年度中に対策をまとめる方針だ。



あなたの夢に、追い風を。



浜松いわた信用金庫 住宅ローン



＼ 自然災害対応型住宅ローン /

雨ニモマケズ風ニモマケズ



台風(風災)



豪雨(水災)



ひょう災・雪災



落雷

上記による自宅の罹災の程度に応じて

最大24カ月分住宅ローンの返済額を免除(払い戻し)

✓ 自然災害に伴う居住不能期間の
返済を保障

✓ ご融資金利に
上乘せなし

✓ 「もしも」に安心感Plusの
選択肢

浜松いわた信用金庫の住宅ローンが 選ばれる理由

1



万が一の際の サポートが充実

業界初!金利上乘せなしで
自然災害サポートをプラス。

2



選べる団信

ニーズに合わせてプランが選べる
さらに充実のラインナップ!

3



利用者特典も充実

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

4



選べる金利

4つの金利から最適な金利を
お選びいただけます。

浜松いわた信用金庫 夢おいプラザ

住宅ローンや年金受給など、
当金庫専門スタッフにお気軽にご相談ください。



相談は何回でも無料



7 土・日も営業



専門スタッフが丁寧に対応



お子さま連れもOK!
キッズスペース完備



＼ 住宅ローンのご相談 /



夢おいプラザ浜松・磐田でのご相談

土日のご相談にお応えする専門スタッフが皆さまをお待ちしております。

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



お電話からのご相談

(夢おいプラザ浜松)

053-463-1164

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

(夢おいプラザ磐田)

0538-32-1211

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



浜松いわた信用金庫

会員 様へのお知らせ

サポートセンターは**アーク引越センター(株)**と業務提携しています!!



お客様への特別特典

①ダンボール
最大50枚無料



②ハンガーBOX
無料レンタル



③アーク自慢の
オリジナル包材使用



④様々な引越
プランのご案内



⑤建物は責任を
持って養生(保護)



⑥インターネット環境
無料診断



⑦アーク専用
トランクルーム



⑧エアコン工事などの
電気工事



引越料金最大30%OFF!!!



お見積もいは無料なので、ぜひ一度ご連絡を!

〒422-8034 静岡市駿河区高松2-3-30

静岡支店 開発営業部 【担当 飛田】

☎ 050-3541-5335 FAX 050-3386-7321

 **0120-03-0003**



お引越しのこと。ちゃんとかがえるなら
やっぱり0003のアークだね!!

0003 ちゃんとしたお引越
アーク引越センター





幸せをずっと、安心をもっと。
24時間、365日。「万が一」の時でも、安心セキュリティシステム。
TOKAIセキュリティサービス

ホームセキュリティ

Premium Eleven プレミアム11

機能性、操作性を高めた、TOKAIセキュリティの最高機種。
高品質なセキュリティ機器でご家族の安心を守ります。

ブロードバンド対応なら **通信料無料**

モバイル回線対応

お客様のご要望に合わせて、プランを作成し、お見積もりいたします



機器お買取
プランでも、
セキュリティ機器
**11年間の
無料保証**

ライフスタイルに合わせて 選べる安心プラン。

機器をレンタルして、初期費用の負担を抑えることのできる「レンタルプラン」、
機器をお買い上げいただくことで、月々の費用を抑えることのできる
「お買取プラン」の2つにご契約プランがあります。



お買取プラン

月額料金: **3,828円** / 月 (税込)

初期費用: **275,000円** (税込)

※初期費用は設置機器の個数により異なります。

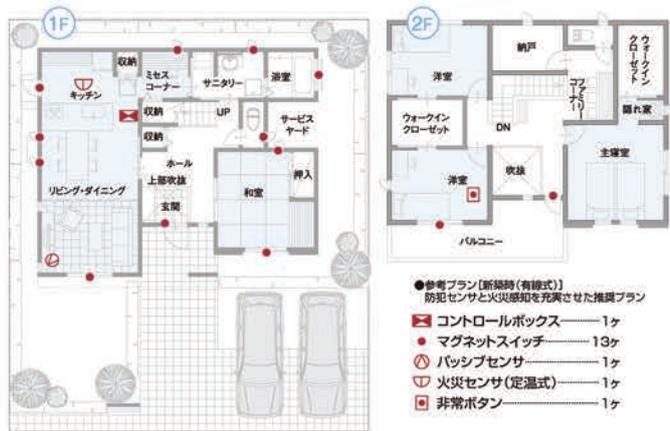
レンタルプラン

月額料金: **8,030円** / 月 (税込)

初期費用: **0円**

※レンタルプラン月額費用は設置機器の個数により異なります。

※金額は参考価格となります。詳細はお問い合わせ下さい。



- 参考プラン【新築時(有線式)】
防犯センサと火災感知を充実させた推奨プラン
- ☒ コントロールボックス 1ヶ
 - マグネットスイッチ 13ヶ
 - ⚠️ パッシブセンサ 1ヶ
 - 🔥 火災センサ(定温式) 1ヶ
 - 🔴 非常ボタン 1ヶ



お問い合わせは
サポートセンターまで

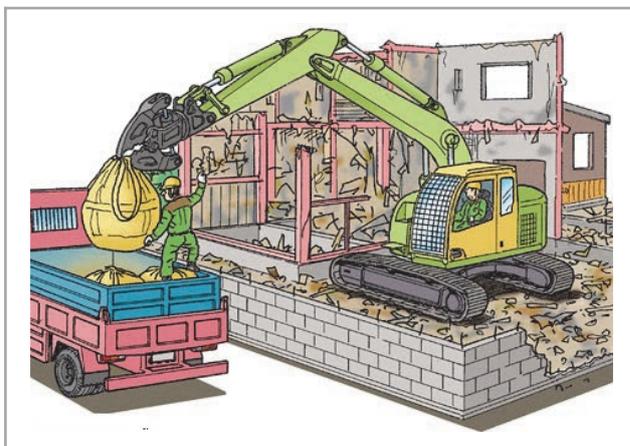
株式会社 静岡宅建サポートセンター

静岡市葵区鷹匠3-18-16(静岡県不動産会館) TEL.054-248-1537 FAX.054-248-2724

お知らせ

建物の解体・改造・補修工事に伴う石綿対策の規制強化について

令和2年6月5日に公布された大気汚染防止法の改正に伴い、令和4年4月1日から建築物の解体等の工事に係る石綿含有建材事前調査結果の都道府県知事等への電子報告が義務化されます。令和5年10月1日からは、事前調査は資格者等が行わなければなりません。宅地建物取引にあっては、「石綿使用調査の内容」が宅建業法第35条の重要事項説明項目になっていますが、本法の施行に伴い、更に建物の解体等の費用や工期に影響することが想定されますので、遺漏なきようお取り計らいください。



【規制強化・義務化の内容】

●令和3年4月1日以降 ※現法施行済み

工事対象となる全ての部材について、石綿が含まれているかを事前に設計図書などの文書と目視により調査し、調査結果記録を3年間保存すること。

●令和4年4月1日以降

上記工事が以下に該当する場合は、都道府県知事等に事前調査結果を電子報告すること。

- ・ 建築物を解体する工事であって、床面積が80㎡以上であるもの。
- ・ 建築物を解体又は補修する工事であって、請負代金が100万円以上であるもの。
- ・ 工作物を解体し、改造し、又は補修する工事であって、請負代金が100万円以上であるもの。

●令和5年10月1日以降

建物の事前調査は、厚労大臣が定める講習を修了した者等が行うこと。

【本件について、確認及び問合せ先】

1. 詳細は、環境省のHPをご覧ください。(http://env.go.jp/air/asbestos/post_87.html)

2. 静岡県内の問合せ先

- (1) 静岡市、浜松市、沼津市、富士市以外に所在する団体、事業所等
静岡県くらし・環境部環境局生活環境課 054-221-2258
- (2) 静岡市内に所在する団体、事業所等
静岡市環境局環境保全課 054-221-1358
- (3) 浜松市内に所在する団体、事業所等
浜松市環境部環境保全課 053-453-6170
- (4) 沼津市内に所在する団体、事業所等
沼津市生活環境部環境生活課 055-934-4740
- (5) 富士市内に所在する団体、事業所等
富士市環境部環境保全課 0545-55-2774

2021年12月 本部活動概要

月 日	場 所	会 議・事 業 等	内 容 等
12月2日	本 部	不動産コンサルティング専門教育講座	(受講者59名)
3日	本 部	第2回 中間監査、正副会長会	
7日	名古屋	中部圏流通機構 理事会	
8日	本 部	月例法律相談	(来館相談6件)
13日	静 岡	県住宅政策懇話会	
〃	本 部	第4回 人材育成委員会 (Web)	
14日	静 岡	流通機構サブセンター連絡会	
15日	浜 松	取引士法定講習 (自宅学習)	(証交付88名)
16日	静 岡	静岡不動産流通活性化協議会	
20日	本 部	第4回 総務財政委員会 (Web)	
〃	〃	県空き家等対策市町連絡会議 (Web)	
〃	名古屋	東海公取協 総務・調査指導 合同委員会	
21日	本 部	第4回 情報提供委員会	
23日	本 部	月例法律相談	(来館相談4件)
〃	〃	第4回 地域活性化委員会 (Web)	
〃	〃	都道府県宅建協会 事務局長会議 (Web)	
24日	本 部	サポートセンター 取締役会	
28日	本部・支部	仕事納め	
平日毎日	本 部	定例相談 (受付総数)	(来館相談13件、電話相談226件)

2021年11月 宅建ローン等の実績 (11/1~11/30)

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	32	34	52	118件
		金額	39億2,474万円 (新築戸建100、中古戸建14、中古マンション4)			
しずおか焼津信用金庫	融資実行	件数	1	6	0	7件
		金額	1億2,260万円 (土地購入新築3、新築戸建1、中古戸建3)			
全宅住宅ローン	融資実行	件数	1	2	2	7件
		金額	1億9,681万円 (新築戸建4、中古戸建2、借り換え1)			

「宅建業の営業免許更新」の手続きはお早めに！

★免許有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請をしてください。

申請書類は協会3支部で販売、もしくは当協会ホームページからダウンロードできます。

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

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

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

①商号又は名称 ②事務所所在地 ③代表者、役員、政令使用人 ④専任の取引士

また、所属の宅建協会支部にも所定書類の提出が必要となります。

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

住宅ローンもインターネットで仮審査のお申し込みが可能です！
ぜひ、お客さまにご紹介ください！

ネットでろうきん！

インターネット ローン仮申込み

スマホ (タブレット)
「ローン仮審査申込み」用
入力フォームへ
スマホでアクセス!



PC
〈静岡ろうきん〉ホームページの
トップページまたは商品ページの
「ローン仮申込み」より入力フォームへ
<https://shizuoka.rokin.or.jp/kariru/entry/>

申込内容を入力して送信！

メール
または
電話で
仮審査結果を
ご連絡

正式お申込みへ

インターネット
ローン仮申込みが
できるローンは
さまざま

あなたの
“したい”を
便利なPC・スマホ・
タブレットから
送信ください

すぐに伝えたい。

静岡県内にお住まいまたはお勤めの方で、
給与収入のある方ならどなたでもお申込みいただけます。
※原則として、同一勤務先に1年以上勤務し、前年度税込年収が150万円以上ある方、かつ満
18歳以上で最終返済時の年齢が満76歳未満の方が、審査の対象となります。
※雇用期間の定めのある方、パート勤務の方もお申込みいただけます。
【その他ご注意事項等】●無担保ローン(自動車関連・教育進学・旅行・レジャー・その他)は仮
申込み受付日の翌営業日から3営業日以内を目処に、有担保住宅ローン(住宅関連・住宅ロー
ンの借換え)は仮申込み受付日の翌営業日から7営業日以内を目処に原則メールにて、審査結
果をご連絡いたします。●仮審査の結果、諸条件によりお客さまのご希望にそえない場合もご
ざいます。●仮申込み承認後は、店頭等での本申込み手続きが必要となります。



ローン相談 Web予約

〈静岡ろうきん〉のローン相談はWebから予約できることを知っていますか？
住宅ローン、オートローン、教育ローンなどの
相談をお考えの方は今すぐアクセス!

平日
日中

水曜
よりみち

土・日
のんびり

「希望時間」や
「相談内容」など、
案内に従って進むだけ
スマホ・パソコンからの
ご予約OK

静岡ろうきん 相談予約

スマホで
アクセス!



「相談内容」をタップ!

「希望店」をタップ!

「希望日時」をタップ!



※表示の内容は2022年2月1日現在の内容です。