

TAKKEN
YAMANASHI

March 2011

<http://www.yamanashi-takken.or.jp>

Vol. **148**



宅建 やまなし



ハトネットワーク

- (株)エムエーアールソリューション 雨宮正浩さん
- (有)アール・アイ・シー 佐藤照美さん
- (株)サングリン不動産 木村真人さん
- (株)夢空間研究所 大久保好朗さん

憩いの広場

- (有)タカラホーム 堀口 桂さん
- (株)興土開発 土橋久雄さん

今月の
TOPIX



表紙の写真大募集!



表紙を飾る写真の募集をします。山梨県内のお気に入りの風景を写真に収め、是非、協会宛にご投稿ください。また、自主投稿の記事も随時募集しております!

目次

宅建やまなし

第148号

1 公益法人制度改革への対応 協会の考える公益目的事業

5 空き家バンク 市町担当者と意見交換
不動産の表示に関する公正競争規約指導員養成講座をおえて
第25回県民の日記念行事に参加をしました!
賃貸・経営管理委員会所管 オーナー向けセミナー開催

8 理事会だより

9 近代化センター登録講習お申込方法

10



甲府ブロック●(株)エムエーアールソリューション **雨宮正浩**
富士五湖ブロック●(有)アール・アイ・シー **佐藤照美**
甲府ブロック●(株)サングリン不動産 **木村真人**
峡東ブロック●(株)夢空間研究所 **大久保好朗**

12



パワースポットの沖縄

◆巨摩ブロック (有)タカラホーム 堀口 桂

淡水魚の捕獲・収集

◆峡東ブロック 興土開発(株) 土橋久雄

16

トラブルは、こうしておきる

17



18

こんにちは 新顔です。

18

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 14 賃貸不動産管理業協会のご案内
- 15 (財)東日本不動産流通機構からのお知らせ
- 18 変更届の提出はお済みですか?
- 18 表紙の写真について

宅建業免許更新は お済みですか!?

提出期間は、免許満了日の
90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス!
宅建業者免許をクリック!
<http://www.yamanashi-takken.or.jp/>

公益法人制度改革への対応 協会の考える公益目的事業



平成23年度事業計画 素案

公益法人制度改革特別委員会 委員長 衣川常弘

平成18年6月2日に公益法人関連3法が公布され、平成20年12月1日から施行されたことに伴い、協会ではその対応を協議してまいり、平成21年3月発行の広報「宅建やまなし」第140号には、公益法人制度改革の概要を掲載しました。その後、理事会の決定を得て、平成21年5月29日開催の第44回定期総会において、公益法人制度改革への対応「公益社団法人を目指す件」を上程、公益社団法人を目指すことについて、総会決議を得ました。

公益法人関連3法

略称：一般社団・財団法人法

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律

略称：公益法人認定法

公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律

略称：整備法

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律

平成21年12月発行の広報「宅建やまなし」第143号には、公益法人制度改革についての経過報告を掲載してきました。

平成22年度の協会事業は、協会の考える公益目的事業として12の公益目的事業、収益事業に該当するだろうということで3つの収益事業、相互扶助事業として5事業に分類し、事業計画を策定してきました。

この公益法人制度改革は、全く、新しいことであり、不透明な部分も多く、苦慮しておりましたが、時間の経過とともに、内閣府や全宅連が依頼している新日本有限監査法人などから、いろいろな情報がもたらされ、公益目的事業については、グルーピングすることがベターであるとの指導もあり、12の公益目的事業と3つの収益事業並びに5つの相互扶助事業を、再編成し、現在、協会で実施している事業を、大きく二つの公益目的事業と一つの相互扶助事業と致しました。

これらは、平成23年1月18日開催の第7回理事会で承認・決定をされたところであります。

以下の資料は、平成23年度からの協会事業に関して移

行認定申請書に準拠したものと具体的な事業概要でありますので、会員各位のご協力のご理解を宜しくお願い致します。

平成23年度からの協会事業

公益1. 情報提供・宅地建物取引促進・消費者支援事業

公益1：法令情報提供事業

公益2：社会貢献事業 環境美化事業

公益3：不動産流通情報事業（指定流通機構）

公益4：一般情報提供事業（ハトマークサイト）

公益9：提案事業

公益10：行政等支援事業（公共用地等）

公益10：行政等支援事業（空き家バンク）

公益11：民間活力提供事業

社会貢献事業（セーフティネット等）

公益12：業者向け研修事業（一般向け）

収益1：公営住宅の管理事業 指定管理者制度

相互1：広報の発行・協会ホームページ

相互4：関係団体への参画

公益2. 消費者保護・人材育成事業

公益5：不動産無料相談事業

公益6：宅地建物取引主任者資格試験受託

公益7：宅地建物取引主任者証交付等事業

収益2：山梨県収入証紙の販売

公益8：業者指導・育成事業

公益12：業者向け研修事業

収益2：書籍の斡旋事業

収益2：宅地建物取引主任者賠償責任補償

相互4：不動産コンサルティングに関する事業

相互5：㈱宅建ファミリー共済

賃貸不動産管理業協会への入会促進

相互5：賃貸経営管理士の資格取得促進

少額短期募集人資格取得促進

相互1. 相互扶助事業〔総財委員会〕

相互1：広報の発行・協会ホームページ

相互1：協会PR事業・ヴァンフォーレ甲府の支援

相互1：会員業務の近代化事業

相互2：新規入会者促進事業

相互2：入退会審査等事務処理事業

相互2：福利厚生事業

相互2：山梨県不動産会館の維持等

相互2：会費の厳正徴収

相互3：組織財政改革（諸規定の整備）

相互4：関係団体への参画

移行認定申請書（抜粋）

【別紙:法人の事業について】

事業年度	自 平成23年4月1日	法人コード	A011966
	至 平成24年3月31日	法人名	社団法人山梨県宅地建物取引業協会

1. 事業の一覧

事業の区分	事業番号	事業の内容
公益目的事業	公1	情報提供、消費者支援事業 一般消費者に対して、宅地建物取引業務に関する的確な情報提供を行い、不動産流通を活性化するとともに行政等に協力することの事業
	公2	消費者保護、人材育成事業 一般消費者を対象とした宅地建物取引に関する無料相談を開催し消費者の保護に努めるとともに、消費者保護のため宅地建物取引主任者資格試験や宅地建物取引主任者資格保持者のための講習会、宅地建物取引業者を対象としたセミナーなどを開催し人材育成に努める事業
収益事業等	事業収益	収 無し
	その他の事業	他1 組織の維持事業 会報誌の発行、会員業務の近代化、会員の福利厚生、会員の管理、法人の基礎となる会費の徴収などを行う事業

2. 個別の事業の内容について

（公1）公益目的事業について

事業番号	事業の内容	当該事業の事業比率
公1	情報提供、消費者支援事業 一般消費者に対して、宅地建物取引業務に関する的確な情報提供を行い、不動産流通を活性化するとともに行政等に協力することの事業	%

（1）事業の概要について

①協会ホームページにおいて、一般向け・宅建業者向け・各種資格取得等の情報の提供
②世界の恵まれない子供達にワクチンを送るためのペットボトルキャップの回収
③全日を含み法務局供託を除く宅建業者に対して、国土交通大臣指定財団法人東日本不動産流通機構について、協会ホームページでの周知やセミナーの開催
④レイズシステムを主体に協会員を対象に協会ホームページでの周知やセミナーの開催
⑤一般消費者を側面的に支援するための税制・政策要望などの取りまとめと要望活動
⑥関東地方建設局に代表される公共用地の代替地斡旋協定に基づく代替地の斡旋、南アルプス市に代表される市有地・土地開発公社等の残存区画の早期売却、市町村の実施している空き家バンク事業、セーフティネット法に基づく要住宅確保者への住宅確保の推進事業
⑦一般消費者向けのセミナーの開催

（2）事業の公益性について

定款（法人の事業又は目的）上の根拠	
事業の種類（別表の号）	（本事業が、左欄に記載した事業の種類に該当すると考える理由を記載してください）
20	公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業
22	一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業

（本事業が不特定多数の者の利益の増進に寄与すると 言える事実を記載してください）	
チェックポイント事業区分	チェックポイントに 該当する旨の理由
（3）講座・セミナー、育成 区分ごとのチェックポイント 1. 当該講座、セミナー、育成（以下「講座等」）が不特定多数の者の利益の増進に寄与することを主たる目的として位置付け、適当な方法で明らかにしているか 2. 当該講座等を受講する機会が、一般に開かれているか （注）ただし、高度な専門的知識・技能等を育成するような講座等の場合、質を確保するため、レベル・性格等に応じた合理的な参加の要件を定めることは可 3. 当該講座等及び専門的知識・技能等の確認行為（受講者が一定のレベルに達したかについて必要に応じて行う行為）に当たって、専門家が適切に関与しているか。 （注）専門的知識の普及を行うためのセミナー・シンポジウムの場合には、確認行為については問わない 4. 講師等に対して過大な報酬が支払われることになっていないか	

（3）本事業を反復継続して行うのに最低限必要となる許認可等について

許認可等の名称	
根拠法令	
許認可等行政機関	

（公2）公益目的事業について

事業番号	事業の内容	当該事業の事業比率
公2	消費者保護、人材育成事業 一般消費者を対象とした宅地建物取引に関する無料相談を開催し消費者の保護に努めるとともに、消費者保護のため宅地建物取引主任者資格試験や宅地建物取引主任者資格保持者のための講習会、宅地建物取引業者を対象としたセミナーなどを開催し人材育成に努める事業	%

(1) 事業の概要について

①不動産無料相談所の開設
②宅地建物取引主任者資格試験の受託
③宅地建物取引主任者証申請・交付等
④山梨県収入証紙の販売
⑤不動産の表示に関する公正競争規約指導員の育成と指導
⑥協会員事業所訪問指導員の育成と指導
⑦協会員・全日系・法務局供託宅建業者を対象としたセミナーの開催
⑧協会員向けセミナーの開催 (重要事項説明書・ハトマークサイトへの物件情報の登録等) (書籍の斡旋) (宅地建物取引主任者賠償責任補償) (宅建ファミリー共済・賃貸不動産管理業協会への入会促進)
⑨協会員・全日系・法務局供託宅建業者を対象とした資格取得セミナーの開催 (賃貸経営管理士・少額短期募集人資格)
⑩不動産コンサルティング関係

(2) 事業の公益性について

定款（法人の事業又は目的）上の根拠	
事業の種類 (別表の号)	(本事業が、左欄に記載した事業の種類に該当すると考える理由を記載してください)
5	勤労意欲のある者に対する就労の支援を目的とする事業
20	公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業
22	一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業

(本事業が不特定多数の者の利益の増進に寄与すると言える事実を記載してください)	
チェックポイント事業区分	チェックポイントに該当する旨の理由
(5) 相談、助言 区分ごとのチェックポイント 1. 当該相談、助言が不特定多数の者の利益の増進に寄与することを主たる目的として位置付け、適当な方法で明らかにしているか 2. 当該相談、助言を利用できる機会が一般に開かれているか 3. 当該相談、助言には専門家が適切に関与しているか（例:助言者の資格要件を定めて公開しているか）	

(本事業が不特定多数の者の利益の増進に寄与すると言える事実を記載してください)	
チェックポイント事業区分	チェックポイントに該当する旨の理由
(8) キャンペーン、〇〇月間 区分ごとのチェックポイント 1. 当該キャンペーンが不特定多数の者の利益の増進に寄与することを主たる目的として位置付け、適当な方法で明らかにしているか 2. 公益目的として設定されたテーマを実現するプログラムになっているか（例:テーマで謳っている公益目的と異なり、業界団体の販売促進や共同宣伝になっていないか） 3. (要望・提案を行う場合には、) 要望・提案の内容を公開しているか	

(3) 本事業を反復継続して行うのに最低限必要となる許認可等について

許認可等の名称	
根拠法令	
許認可等行政機関	

(収) 収益事業について

事業番号	事業の内容	定款（法人の事業又は目的）上の根拠
事業の概要		
本事業を反復継続して行うのに最低限必要となる許認可等について		
許認可等の名称		
根拠法令		
許認可等行政機関		
本事業の利益の額が0円以下である場合の理由又は今後の改善方策について		

(他1) その他の事業（相互扶助等事業）

事業番号	事業の内容	定款（法人の事業又は目的）上の根拠
他1	組織の維持事業 会報誌の発行、会員業務の近代化、会員の福利厚生、会員の管理、法人の基礎となる会費の徴収などを行う事業	
事業の概要		
①会報誌「宅建やまなし」の発行 ②協会員向け協会ホームページの活用 ③協会員業務の近代化 ④新規、会員管理、入退会業務 ⑤福利厚生事業 ⑥山梨県不動産会館の維持 ⑦会費の厳正徴収 ⑧		
本事業を反復継続して行うのに最低限必要となる許認可等について		
許認可等の名称		
根拠法令		
許認可等行政機関		

公益1. 情報提供・宅地建物取引促進・消費者支援事業

- (1) 協会ホームページの運営管理（会員向けは、わずかとする）
[広報・IT委員会、総務委員会、法務倫理委員会、土地住宅対策委員会、賃貸経営管理委員会、空き家バンク推進事業特別委員会]
一般向け情報の提供、売買の手引き、賃貸借の手引き
売買・賃貸借契約の条文の解釈
主な判例情報の提供
宅建業者の業務のお知らせ
【平成23年度から、1～2年のうちに作成】
【以後は、軽微な修正】
- 業者向け情報の提供
法令改正情報
公正競争規約
【広告には、気をつけましょうという意味合い】
資格取得等セミナーの開催
賃貸経営管理士の資格取得促進
少額短期募集人資格取得促進
- (2) ペットボトルキャップの回収の周知と回収、富士山の清掃（最低でも10年は継続）
[総務委員会]
- (3) 国土交通大臣指定財団法人東日本不動産流通機構
[広報・IT委員会]
全日系を含み法務局供託業者を除き国土交通大臣指定財団法人東日本不動産流通機構への物件情報の登録方法等の研修

- (4) ハトマークサイト（公益目的事業に使用するための会費）
[広報・IT委員会]
不動産の表示に関する公正競争規約の周知
売買・賃貸借の成約価格情報の提供
基準地価格・地価公示価格・路線価のリンク【毎年、変更あり】
- (5) 政策・税制改正要望事項等の作成
[土地住宅対策委員会]
【会員からの事情聴取により、消費者のためとなる要望】
市町村・県の整備計画（案）の策定
宅建業者の考える中心市街地活性化対策の策定
市町村・県・国への要望事項の策定
- (6) 関東地方建設局、山梨県県土整備部、甲府市土地開発公社、
山梨県道路公社、山梨市との協定に基づく代替地の斡旋
[土地住宅対策委員会]
（年に1回は、要請の有無の開取り、代替地情報の掘起し）
- (7) 財団法人東京新都市建設公社、南アルプス市、都留市土地開発
公社、中央市、大月市土地開発公社の残存区画の売却促進
[土地住宅対策委員会]
（具体的な早期売却（案）の策定、積極的に売却の促進）
- (8) 山梨市、甲州市、南アルプス市、北杜市、韮崎市、甲府市、
南部町、身延町、大月市、都留市、市川三郷町、甲斐市との空
き家バンク事業（相談・助言）の推進
[空き家バンク推進事業特別委員会]
（見学会等の費用負担は不可）
（空き家バンク事業についての会員側の温度差の解消）
（全市町村への空き家バンク事業の推進）
- (9) セーフティネット法に基づく要住宅確保者への住宅確保に関し
ての推進
要住宅確保者
[賃貸・経営管理委員会]
（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、父子・母子家庭）に
対する県・市町村、NPO・社会福祉法人等の居住支援団体との
連絡会・協議会の設立
災害協定に基づく具体的な対応方法
- (10) 一般向けセミナーの開催
[総務委員会、法務倫理委員会、土地住宅対策委員会、賃貸・
経営管理委員会]
①犯罪による収益の移転防止に関する法律
②土壌汚染対策法
③廃棄物の処理及び清掃に関する法律
④景観法・自然公園法
⑤国土利用計画法
⑥文化財保護法
⑦特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律
⑧契約自由の原則に基づき民法上の契約行為に関する規制
（売買・賃貸借契約の各条文の意味）
⑨不動産取得税等税制
⑩売買・賃貸借の手引き
⑪売買・賃貸借契約の条文の解釈
※2から3年ごとのサイクルにより、開催
若しくは、県内2カ所（国中と郡内）での開催

- (11) 公営住宅の指定管理の促進（相談・助言）
（指定管理の運営に関する費用負担は不可）
指定管理団体の設立補助
具体的な計画（案）の策定補助

公益2.人材育成・消費者保護事業

- (1) 会館2階不動産無料相談所の運営
複数の専任相談員により、毎日の開催
[法務倫理委員会]
【現行と同様 協会ホームページで公開】
弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士等による無料相談
地域不動産無料相談所の地域所在会員による運営
相談員の委嘱規定の制定
委嘱基準：①主任者資格保持者の代表者
：②主任者資格保持者でかつ、業歴10年以上の従事者
（従業者届けにより確認）
市内に事業所のある協会員で行う
甲府市（会員数：264会員） 山梨市（会員数：22会員）
富士吉田市（会員数：32会員） 笛吹市（会員数：43会員）
南アルプス市（会員数：24会員） 甲州市（会員数：22会員）

- 都留市・大月市・上野原市
韮崎市・北杜市
甲斐市・中央市
└開設を検討┐
- (2) 宅建建物取引主任者資格試験の受託（収支相償）
[法務倫理委員会]
試験のPR
申込受付
試験会場の手配
試験の実施
- (3) 宅建建物取引主任者証の申請・交付事業（収支相償）
[法務倫理委員会]
通常の申請・交付（事務局）
法定講習会（年3回の開催） 受付等、準備は事務局
- (4) 山梨県収入証紙の販売（収益事業）
[総務委員会]
- (5) 業者指導・育成事業
①公正競争規約の指導員の育成（協会員限定）
[法務倫理委員会]
（2年に一度、指導員養成講座の開設）
（1年おきに、指導員を対象に公正競争規約の研修を開催）
②全日系、法務局供託業者及び協会員を対象とした
[法務倫理委員会]
公正競争規約の研修会の開催（受益者負担？）
指導員による宅建業者の指導（宅建業者）
指導員は、年に数回、宅建業者のホームページをチェックし、
違反は、文書による指導
③会員事業所の訪問指導（協会員限定）
[法務倫理委員会]
訪問指導員に対する研修を2年ごとに開催
必要な掲示物、備えておくべき書式等の訪問指導
④宅建業者向けのセミナー（協会員限定）
[広報・IT委員会、土地住宅対策委員会、賃貸・経営管理委員会]
重要事項説明書の記載方法（全日と協会の書式が異なる）
ハトマークサイトへの物件情報の登録方法（全日は、ゼネット）
- (6) 書籍の斡旋、取引主任者賠償責任補償の周知（協会員限定）
[総務委員会]
- (7) 宅建ファミリー共済（協会員限定）
賃貸管理業協会への入会促進（協会員限定）
[賃貸・経営管理委員会]
- (8) 資格取得等セミナーの開催（宅建業者向け）
[総務委員会]
賃貸経営管理士の資格取得促進（宅建業者向け）
[賃貸・経営管理委員会]
少額短期募集人資格取得促進（宅建業者向け）
[賃貸・経営管理委員会]
- (9) 不動産コンサルティング関係（全日との共催？）（受益者負担？）
[総務委員会]

相互1.相互扶助事業（総財委員会）

- (1) 広報「宅建やまなし」の位置付け
[広報・IT委員会]
協会としての記録か、消費者向けの会報とするのか
- (2) 協会ホームページの運営・管理
[広報・IT委員会]
（協会員限定）各種書式等のダウンロード
- (3) ヴァンフォーレ甲府の支援は、協会PRとするか
[広報・IT委員会]
協会としてサッカー教室を開催するなら公益目的事業
- (4) 会員業務の近代化（協会員向けのパソコン教室の開催）
[広報・IT委員会]
- (5) 新規、入退会への処理
[総務委員会]
- (6) 福利厚生事業（協会員向けのゴルフ・ソフトボール大会への助成）
[総務委員会]
- (7) 山梨県不動産会館の維持、修繕
[総務委員会]
（公益目的事業を行う協会だから、全て、公益目的事業費とする
考え方）
- (8) 会費の厳正に関する費用（会費の自動引落とし、訪問徴収）
[財政委員会]

空き家バンク 市町担当者と意見交換

空き家バンク推進事業特別委員会 委員長 三枝照二



平成22年12月14日（火）午後2時から、山梨県不動産会館3階研修室において、市町の実施している空き家バンク事業について、その媒介に関する協定を締結している山梨市・甲州市・南アルプス市・北杜市・韮崎市・甲府市・南部町・身延町・大月市・都留市・市川三郷町・甲斐市の担当者と当該事業の協会側「事務取扱責任者」を委員として構成している空き家バンク推進事業特別委員会との間で、実務的な対応を速やかに、適格に実施していくための意見交換会を開催いたしました。

当日は、市川三千雄協会長の挨拶、オブザーバーとして出席を願った県観光部観光振興課で「やまなしライフ推進」を担当している近藤直也課長補佐からご挨拶を頂き、全出席者からの自己紹介が行われました。

意見交換では、最初に、空き家バンク推進事業特別委員会の委員長である三枝照二から、協会側からみた空き家バンク事業の概要を説明し、続いて、山梨市を筆頭に、12市町の担当者から、それぞれの事業実施概要の発表においては、各市町とも、都心からのアクセスの良さ、自然やフルーツなどの特産物や地域の特色を併せて紹介しておりましたが、山梨市では「田舎暮らし体験ツアー」、南アルプス市では「フルーツフェスティバル」の併設イベントとして物件見学会などを催し、空き家を希望する「利用登録者」に対してのイベントも実施しておりました。

一方で、殆どの市町において、空き家等の物件の確保に苦心しており、地域の区長会や広報において事業の周知、固定資産税納付通知書の裏面を利用したの広報活動など、行政としてできる事を行っていました。

市町の担当者から、協会に対して、今後も二人三脚で取り組んでいきたい、ご協力をお願いしたい旨の強い要望もありました。また、当該市町の協会側事務取扱責任者でもある特別委員会の委員から、一目でそれが空き家バンク事業だとわかるような統一のロゴを作成してはどうかとの発言があり、市町の担当者からは検討していきたい旨の意見発表がありました。

最後に、有意義な意見交換でありましたが、この空き家バンク事業に対して、会員各位のご理解とご協力をお願いしたいと思います。



市川会長の挨拶



意見交換会の様子

各市町の空き家バンク担当部署		
市町	担当部署名	連絡先
山梨市	市民生活課 まちづくり・協働担当	0553-22-1111
甲州市	観光課	0553-32-5091
南アルプス市	総合政策部 政策推進課	055-282-6073
北杜市	総務部 地域創造課	0551-42-1323
韮崎市	企画財政課	0551-22-1111
甲府市	企画部地域政策室 南北振興課	055-237-1161
南部町	企画課	0556-66-3402
身延町	政策室	0556-42-4801
大月市	企画財政課 企画担当	0554-23-8011
都留市	産業観光課 商工観光担当	0554-43-1111
市川三郷町	経営政策部 経営企画課	055-272-1103
甲斐市	企画部 企画課 総合政策担当	055-278-1662

不動産の表示に関する 公正競争規約指導員養成講座をおえて

法務倫理委員会 委員長 古屋英幸



平素は、会務運営にご協力を賜り感謝申し上げます。さて、平成22年11月24日（水）午後2時より山梨県不動産会館3階研修室において理事・各委員会委員を対象として開催しました指導員養成講座について報告させていただきます。

当日は、講師に（社）首都圏不動産公正取引協議会の安田事務局長をお招きし、28人の理事・委員が出席し開催致しました。この講座は、法務倫理委員会所管による業者の指導・育成事業において、消費者保護を目的とした宅地建物取引業法を遵守・習得することから、不動産の表示及び景品に関する公正競争規約の指導員を概ね役員任期を基準として、協会の役員を「公正競争規約指導員」として養成し、この指導員が協会員に対して広告に関する規約を周知・指導することにより、違反行為の未然防止、再発防止を図るため開催しているものであります。

公正競争規約とは、公正取引委員会の認定を受け、一般消費者の利益と不動産業界の公正な競争秩序を守るため、①不動産に関する公正競争規約（表示規約）②不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（景品規約）、この二つの規約が設定されており、不動産業界の自主規制ルールとなっております。

講座の研修内容ですが、不動産広告表示を中心に行われ、規制を受ける広告表示として新聞、雑誌、インターネット、新聞折込チラシ等違反事例を取りあげて説明が行われました。具体的には、学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、広告にする時に現に利用できるもの、物件までの道路距離、その施設の名称を明らかにして表示すること、について説明を受けました。

表示例 ○○小学校450m、○○中学校680m、○○公園150m

違反例 学校近し、○○小学校区、公園至近

また、昨今インターネット普及に伴い違反広告が増加していることについては、成約済みの物件を確認することなくインターネット上に広告を掲載したままにしておく事などが「おとり広告」になるとの指摘を受けました。一般消費者は、通常、常に新しい物件の広告が掲載されているものと考え、掲載されてる物件は実際に取引することができるものと認識するのが一般的ですので、不動産業者は、一般消費者に認識を理解して物件の広告を行う必要があります。そのため、責任者の管理が必要不可欠であると考えます。

最後に、2時間余りの講義が終了し広告に関して具体的な質問、活発な質疑応答もあり、充実した養成講座であったと思います。

後日、出席者には顔写真入りの公正競争規約指導員証が交付されました。



講師の安田事務局長



受講者の様子

第25回県民の日記念行事に参加をしました!

広報・IT委員会 委員長 河本勝彦



県内の住まいに関する各団体を会員として平成2年に設立した、「山梨ゆとりある住生活推進協議会」(以下、通称「ゆときょう」)に山梨県宅地建物取引業協会も所属しています。現在、山梨県を始めとする県下29の団体及び企業が賛同し、住宅関連の情報を提供する県内随一の協議会として活動しているところです。

私もその「ゆときょう」のメイン事業である、やまなし電子住宅フェア「やまなし住まいのプロ・情報ナビ」を運営する、やまなし電子住宅フェア運営委員会の委員として、活動をさせていただいております。

そのやまなし電子住宅フェア運営委員会が平成22年11月13日(土)、14日(日)の2日間、小瀬スポーツ公園において開催された、第25回県民の日記念行事に出展し、私も参加してきました。このイベントは平成2年から「住宅フェア」として、実施をされていましたが、山梨県宅建協会も不動産フェアとして相談所開設、ペーパーバックを使って協会PRとして参加もしておりましたが、インターネットの普及などにより、平成22年度より「やまなし住まいのプロ・情報ナビ」としてインターネット上で住まいに関する情報等を提供していくこととなり、両日とも、県民の日のイベント会場の一角にブースをもち、来場者に風船や広告、記念品の配布等を行ったり、実際にインターネットを使ってサイトの紹介等をしました。

当日は、天候に恵まれ、多数の方に興味を持って頂き、大変盛況のうちに終わりました。こういった地道な活動、草の根の活動が業界の活性化にとって非常に重要であり、今後の発展にも協力していきたいと思いました。

「ゆときょう」に関しての詳しい内容は、下の記事をご覧ください。



講演会および講習会
平成22年11月22日、「第2回 集客・顧客獲得・受注に役立つインターネット活用セミナー」を開催しました。天候の悪い中、たくさんの方にご参加いただきました。



◀県民の日記念行事 小瀬会場
平成22年11月13日・14日に開催された、県民の日記念行事小瀬会場に出展しました。「やまなし住まいのプロ・情報ナビ」を実際に操作していただき、大変ご好評をいただきました。

ところで、
『ゆときょう』
って!?

『ゆときょう』…少し愛嬌のある響きのこの言葉は、山梨ゆとりある住生活推進協議会の通称です。県内の住まいに関する31団体を会員として、平成2年に設立しました。

『ゆときょう』の目的は

- ・高齢化・情報化の進展や余暇時間の増大、住まいのニーズ、ライフスタイルの多様化といった経済社会の変化に対応しつつ
- ・山梨の「ゆとりある住生活」の実現を図り、
- ・あわせて、地域の住宅関連産業の発展に資すること です。

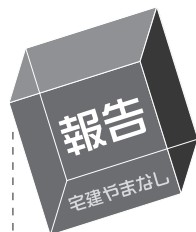
従来、主な事業として小瀬スポーツ公園等で年一回住宅フェアを開催して参りました。平成21年、Web上で住まいに関する情報を提供していくことを決定し、翌22年、「やまなし住まいのプロ・情報ナビ」を公開しました(<http://www.jutaku-navi.jp/>)。山梨に住む方・住みたい方と、住宅産業に携わる事業主の方々の双方のお役に立てるよう活動しています。

(画像:「情報ナビTOP」)



晴耕雨読掲載ページ
平成22年10月29日にサンニチ印刷より発行されました『晴耕雨読』に「やまなし住まいのプロ情報ナビ」の情報が掲載されました。





平成22年度 賃貸・経営管理委員会所管 オーナー向けセミナー開催

賃貸・経営管理委員会 委員長 山田政仁



平成22年11月11日（木）午後1時30分より、昭和町アピオ甲府本館において、会員外となるオーナー・大家さん・貸主さんを対象として、『オーナー向けセミナー』開催しました。

このセミナーは、賃貸トラブル解決策等、常に変化に対応した諸問題の解決策にお役に立てばと考え、本年度4回目です。

今回は、長年に渡り社団法人不動産協会参事として不動産関係の諸法制の調査研究に従事され、高千穂商科大学の講師を経て、現在、不動産取引、借地借家等を得意分野とする弁護士として活躍中で、不動産関係の著書も多く、実務に精通した講義で懇切丁寧わかり易いと定評のある松田弘弁護士を迎えました。

内容については、景気低迷のこの時代に沿って賃貸管理業務で最も苦慮している「家賃滞納についての対策と実務」であり、テキストも、2冊用意され、1冊は、請求書等の参考様式となっていました。

参加者は、管理業務を担う協会員からの紹介や山梨日日新聞への2回の広告の周知もあり、128名の参加であり盛況でした。

今回の特徴として、オーナーさんを帯同してくる協会員や新聞広告の影響か、単独で来たオーナーさんもあり、更に都合で欠席となった大家さんへの資料要求もありました。

会員皆様のご協力の下、無事セミナーが終了できたことに感謝申し上げます。



講師の松田弁護士



講義の様子

理事会だより

第7回二団体合同理事会・幹事会
平成23年 1月18日

審議事項

(1)平成23年度 協会の考える公益目的事業について

報告事項

- (1)入会者等について
- (2)全宅住宅ローン(株)からの要請について
- (3)前回（9/22）理事会における広報に対する意見について
- (4)平成22年度 中間 業務・経理 監査会について
- (5)地方本部における公益目的事業について
- (6)「賃貸住宅居住安定法」見なおし署名について
- (7)知事を囲む会の折りの要望に関する回答について
- (8)平成23年5月までの日程等について

報告書による報告事項

- (1)富士山での清掃活動及び研修を兼ねた施設見学会（9/10）報告
- (2)第2回 財政・財務委員会（9/13）報告

- (3)平成22年度 総務委員会 所管「フラット35」の研修会（9/14）報告
- (4)平成22年度 第2回 宅地建物取引主任者証 法定講習会（9/16）報告
- (5)第3回 法務倫理委員会（9/16）報告
- (6)山梨市 空き家バンク 成約50件 市長報告会（10/1）報告
- (7)第4回 法務倫理委員会（11/10）報告
- (8)賃貸・経営管理委員会 所管 オーナー向けセミナー（11/11）報告
- (9)平成22年度 会員事業所 訪問指導（11/22～11/26）報告
- (10)法務倫理委員会 所管 不動産の表示に関する公正競争規約 指導員養成講座（11/24）報告
- (11)平成22年度 宅地建物取引主任者資格試験（12/1）報告
- (12)空き家バンク推進事業市町担当者意見交換会（12/14）報告
- (13)平成22年度 第3回 宅地建物取引主任者証 法定講習会（12/17）報告

宅建試験5問免除（昨年度実績）の講習です

平成23年

登録講習お申込方法

登録講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。この講習を修了すると、登録講習修了試験の合格日から3年以内に実施される宅建試験において、問題の一部（例年、問46～問50にあたる5問）が免除されますので、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージが得られます。

なお、宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます。

一般受講料 16,000円（税込）→ 協会員様割引受講料 13,000円（税込）



更に協会員様がWeb申込をされる場合は、
Web限定割引受講料 12,000円！（税込）

特別割引 適用の Web 申込は

Webで簡単手続き！特別割引受講料!!

Web申込がオススメ!



思い立ったら即申込！24時間受付。どこからでも簡単に申込みができます！スクーリング日程は申込時にその場で決定しますので、お仕事などのスケジュールも立てやすくなります。Web申込をご希望の方は、下記にアクセスし、下記に記載の「割引コード」を入力してください。

<http://www.kindaika.jp/>

貴協会会員様の「割引コード」

ztaku（半角小文字）

郵送申込 をご希望 の方は

■専用の「受講申込書」による郵送申込をご希望の方は、当センター宛に電話（03-5843-2077）にて、「受講申込書」の請求をしてください。その際、貴協会会員様である旨と割引コードをお伝えください。郵送申込の場合は、受講料13,000円となります。

スケジュール

	1期	2期	3期
募集締切	3月31日	4月11日	4月26日
*Web申込の場合。郵送の場合は上記締切日の前日。			
通信講座	2ヶ月間（自宅にて学習）		
スクーリング*	2日間（会場にて受講）		
スクーリング* 実施地区 （予定）	東京、名古屋、大阪	札幌、仙台、埼玉、 東京、大阪、神戸、福岡	東京、名古屋、 大阪、福岡

国土交通大臣登録実務講習実施機関（3）第001号

(財)不動産流通近代化センター

近代化センター

検索

<http://www.kindaika.jp/>

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階 電話 03-5843-2077（平日9:30～17:00）

1. この業務について何年くらいですか。
2. 現在、宅建業において、どのような業務を主にしていますか。
3. 業務に当たって気をつけている点はなんですか。
(モットー・座右の銘等)
4. 事務所の紹介(宅建業以外の業務や事務所所在地のPR等)
5. 協会に対しての要望・希望がありましたらお願いします。
6. 最後に趣味・特技などありましたら紹介ください。
7. どなたかお仲間をご紹介ください。

甲府ブロック●(株)エムエーアールソリューション 雨宮正浩

1 6年

2 不動産売買(仲介・分譲等)・流通店舗開発・賃貸管理、不動産に関わる事全般を行っておりますが、特に事業用不動産には力をいれております。

3 売買・賃貸・開発と不動産全般を扱わせて頂いているので、取引においては「お客様第一」をモットーに細心の注意を払い業務を行っております。お客様に、信頼と満足をして頂ける様に心がけております。

4 甲府の国道20号線(甲府バイパス)、国母の中央卸売市場の交差点角に事務所を構えております。目印はスーパーオートバックス横となりです。

5 内容が充実している研修会を行って頂き、社員一同のスキルアップに役立っております。今後も様々な行事等に期待しています。

6 車と、3年前に始めたゴルフです。最近は周りの方にご迷惑をかける?位ゴルフに熱くなっています。是非お誘い下さい。

7 (株)ベストハウスサポート 渡邊正二郎さん
一言推薦メッセージ
無尽仲間で、頼りになる先輩の一人です。



富士五湖ブロック●(有)アール・アイ・シー 佐藤照美

1 1年

2 仲介業務

3 お客様が満足していただけるお部屋が見つかるまで、一生懸命お手伝いさせていただきます。

4 お客様に満足いただけるように、お客様のニーズに合った物件をスタッフ一同一生懸命お探しいたします。

6 旅好きです。
旅先では、沢山刺激を受けます。

7 守屋商会(有) 小山哲一さん
一言推薦メッセージ
とても聞き上手な方です。



甲府ブロック●(株)サングリン不動産 木村真人

1 5年

2 不動産売買の仲介業務

3 お客様との信頼関係を築くこと

4 南西通りに面し、シダックスの向かいに事務所がございます。

5 いつも親切に対応していただきありがとうございます。

6 ゴルフ・麻雀

7 (有)不動産かたやま 浅川哲次さん
一言推薦メッセージ
大変誠実で、お客様からの信頼も厚い方です。



峡東ブロック●(株)夢空間研究所 大久保好郎

1 15年

2 弊社お客様の建築用土地購入のお手伝い

3 臥薪嘗胆

4 実際の事務所は自宅1階スペース20坪程ですが、お客様とのコンタクトはWEBサイト上が大半です。

5 全宅住宅ローン申込みのランクアップ化したIT化

6 冬……スキー
夏……夏休みの自由研究

7 富士住宅株式会社 加々美勝征さん
一言推薦メッセージ
熱意にあふれた誠実な男です。



パワースポットの 沖縄



昨年、仕事で沖縄に行ってきました。

残念ながら、「旅行」ではなかったのですが、沖縄未経験の私にとって「癒しの地」沖縄行きは、少しばかり(かなり…?笑)ワクワクしました。(修学旅行を楽しみにしている子供の様に…笑)

沖縄ときいて真っ先に頭に浮かぶのが、あのコバルトブルーの青い海!!と言う方も少なくないと思いますが、リゾートだけではなく、世界遺産、雄大な聖地、パワースポットなどが、数多く存在しています。

沖縄を訪れてみて感じたことは、神社やお寺などばかりではなく、大自然がパワースポット!!言いかえると「沖縄」そのものがパワースポット!!という印象を受けました。

飛行機を降り、空港を出て、真っ先に飛び込んできたのが、広大な空の色。突き刺さるような太陽の光。なんとなく空の色が違うといいですか…太陽からのパワーを直接たっぷり浴びている。そんな感じがしました。

行きたい場所は、沢山ありましたが、沖縄といえば「あれ!」の中の1つである、「首里城」へ向かいました。近くのコンビニの構えも、あの独特な首里城色となっていました。(驚!)

そしていよいよまちにまった首里城が近づいてきました。(ドキドキ…)華麗な正殿は、妻壁がとてもしっかり見事でした。まるで異国の地にいるような…そんな錯覚に陥るようでした。

首里城は、土地のエネルギーを最大限にいかし、東西南北に青龍、白虎、朱雀、玄武の聖獣を祭っています。風水的にみると、「四神相応の地」とした、吉地であり風水的にも素晴らしいのです。

首里城から少し行った所にある、金城町の石畳道は、昔ながらの家が立ち並び、心が癒されます。迫力の首里城とはまた違った、落ち着く空間で、歩いているだけで…そこにいるだけで、パワーをたっぷりもらうことができる。。。

そんな感じの場所でした。

石畳道から少し離れた内金城獄境内に現存する、アカギを見に行きました。

私が沖縄を訪れたこの季節は、夏本番間近!!!この頃にはかなり汗だくで(いや…結構…汗)へとへとでした。(実際の汗の様子をお見せすることができず、残念です…笑)

時刻は夕方でしたが、ガラガラと照りつける強烈な日差しの暑さは、想像を絶するものでした。話す事が大好きな私ですが、もちろん…無言でした。はい。。

しかし、石畳道を下っていくと突如現れる森!!!
高い木々に囲まれて光の差し込まない空間!!!
神秘的でした!!! 神聖でした!!!
大感動でした!!!

まさにパワースポット。

猛暑のなか、ここまで歩いてきてよかった。

目をつぶり、何度も深呼吸をしました。沖縄の自然を体全体で感じ「心」と「体」をほぐし、沢山のパワーを得られた、そんな一瞬でした。

今回は、日数、日程の関係で数箇所しかまわることができませんでしたが、機会をつくり、是非是非何度でも訪れたい地です。

神秘的な沖縄の魅力を、たっぷりと感じたひとときでした。



淡水魚の捕獲・収集

峡東ブロック 興土開発(株) 土橋久雄



私は約15年前頃より、山梨に生息している淡水魚の捕獲・収集を始めて、現在に至っております。捕獲した魚は、大きめの水槽（900×450×450）を15個屋外に並べて設置し、何時でも、誰でも自由に見られる様に展示してあります。

これは、市販されている普通的水槽です。周囲は、ガラスで底はプラスチックです。この底板の中心に径20mmの穴を開け、水が流れ出るよう加工しました。

豊富な地下水を常時全水槽に給水して、垂れ流しです。つまり、流水飼育で魚達には、自然の流れの住環境を作り出して有ります。よって、真夏の屋外飼育でも、また真冬の寒さでも水温15度の一定温度で流れているので、水温が上昇したり、凍る心配は有りません。よって、病気及び死亡の発生は皆無に近く、死亡は稀です。多忙な時は、管理も忘れていたり、一週間も餌をやらす、様子見もせずとも元気に泳いでいます。もっとも、水の管理が良ければ餌をやり過ぎない方が元気ですね。この飼育方法ですが、管理者も居ず、水槽で屋外飼育しているのは、日本広しと言えども、私だけかと思ひます。

日本の淡水魚は、約170程前後と言われています。山梨では、平成10年頃までに、山梨淡水魚研究会で県内に生息している淡水魚の調査結果を集計した所、外国から輸入され、野生化している種類も含め、15科43種類が確認されております。同年頃、この研究会も「やまなしの魚」のカラー写真で解説した小冊子を出版しています。ここで魚の調査は、一区切したので、その後「山梨淡水生物研究会」と名称変更して、現在に至っております。会員は約30名位で、4月に年度の決算報告、新年度の行事、調査目標、調査地等を決め活動しております。会員は、年に5、6回集い、淡水魚・甲殻類・爬虫類など、水辺に生息する生物の調査を行なっております。

会員は、鳥や動物、植物、釣の会等に所属している者が多く、職業もそれぞれ違い、学校の先生、写真家、市・県の職員、水産技術センター、研究員等、さまざまに自然の大好きな者の集いです。当然私も会員の1人では有るが、多忙で活動に参加する機会が少なかったが、今年は大いに参加しようと思っています。

私の魚取りは、戦前、戦後の食料難の時代から始まる5人兄弟の長男として生まれ、新制の小学校・中学校には行ったり、行かなかったりでした。その頃、住んでいた周辺は、見渡す限りの水田で、田んぼの近くを綺麗な小川が流れ、田んぼの伏流水が川底の砂利をブクブクと吹き上げていました。その周辺には、沢山の藻エビが群れているのが解る程透き通った綺麗な水でした。魚もカエルも沢山居ました。

カエルは、一日に20匹程捕まえ、石に打ち付けて殺し、これの小指を裂き、ここからくると皮を剥き、内臓を捨て、薪炭で焼き、骨まで残さず兄弟で食べ合いました。魚達は、コイは洗い、鯉こく・煮付・味噌漬けに、ウナギは蒲焼、ドジョウはそぎゴボウを入れ柳川に、小魚は塩焼き、煮付に自分で料理して食べさせ、苦難の時代を乗り越えてきました。

今も兄弟全員が病気一つせず、健康で生活しています。今、考えると食糧難とは言え、贅沢な食生活だったと思います。

こんな思い出が忘れられず、どうしても自分で捕まえた魚を飼育してみたい。そんな念願が15年前に実現出来ました。

今年は3月頃よりウナギ獲りをします。夕方40本位仕掛け、翌早朝引上げに行きます。獲れたウナギは、綺麗に開いて、タレ作りから蒲焼まで自分でやり、皆に振る舞い食べさせます。私は、お店のウナギは食べられません。

天然ウナギの味を良く知り過ぎているからです。

本当に美味しい。天然ウナギは、うまいですよ。



お知らせ

まかせて安心!ハトマークチンタイの 賃貸不動産管理業協会のご案内

賃貸不動産管理業協会は、平成13年6月、全国82%の不動産業者が所属する国内最大規模の団体(社)全国宅地建物取引業協会連合会が母体となり設立されました。

◆設立の目的

ストック重視型社会の到来により、賃貸不動産管理業者に対する不動産資産運用の専門家として期待が高まる中、法令も未整備であるこの業界において業務の適正化と健全な発展を図ることです。

◆主な事業

教育研修事業や情報提供事業を通し会員皆様の業務向上、また、効率的な管理を行うための各種サポートツールを提供し、賃貸借契約書をはじめ各種の適正な書式の整備や各種マニュアル本の出版・斡旋、さらに高齢者と若年者世帯の住宅ミスマッチ解消のための「移住・住みかえ支援事業」への協賛も行っています。

また、会員皆様を対象とした電話による無料法律相談を実施しています。賃貸管理をめぐるトラブルや問題に対し、賃貸不動産管理業協会顧問弁護士が法律的かつ実務的なアドバイスをを行います。

(隔週月曜日実施)

○サポート事業

- ①賃貸管理業賠償責任保険
 - ②個人向け家賃保証、法人企業向け家賃保証
 - ③家賃集金代行システム
 - ④夜間・休日サポートシステム
 - ⑤宅建ファミリー共済
- (①は会員が自動加入、②～⑤は任意に選択)

◆入会資格

- (1) 賃貸不動産管理業協会の趣旨に賛同するもので、(社)都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(社)全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること。

- (2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの。

※但し、(1)(2)に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。

◆入会金・年会費

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

※中途入会につきましては、入会日の翌月より会費が発生します。(月割)

※支払い済みの入会金、会費はいかなる理由があっても返還いたしません。

※入会手続終了後に、当協会より年会費払込取扱票を送付致します。

◆入会手続き

- (1) 郵便局備え付けの「郵便振替払込請求書兼受領書」に記入したうえで、賃貸不動産管理業協会の郵便口座に入会金をお振込み下さい。(郵便局ATMからの振込みも可能です。)

※払込手数料はご負担下さい。

「お振込み先」

口座番号：00110-5-11909

加入者名：賃貸不動産管理業協会

入金額：20,000円

詳細につきましては賃貸不動産管理業協会へお問い合わせください。

賃貸不動産管理業協会

所在地：〒101-0032

東京都千代田区岩本町2丁目6-3

TEL：03-3865-7031

FAX：03-5821-7330

ホームページ：<http://www.chinkan.jp/>

お知らせ

(財)東日本不動産流通機構からのお知らせ

「レインズ情報取り扱いガイドライン」の制定について

近年、特にIT技術を利用して、①元付業者から承諾を得ていない物件の広告（特に自社ホームページ等による「会員登録制度」を利用した特定者への告知）②成約事例の不正利用（広告媒体への流用）などレインズ情報を不適切に利用する事例が増え、機構の運営上の問題となっています。

苦情・紛争の対象となった会員には一様に規程に対する認識不足・理解不足があり、また元付業者の承諾が必要な特定者への広告告知を顧客への物件紹介と混同するなど規程の内容を誤認していることが多いため、物件情報・成約情報の適正な取り扱いについて、会員に告知し、理解を深める措置が必要となっていました。

そこで、IT時代における物件情報・成約情報の取り扱いについて包括的に注意喚起や会員への指導を行うため、下記の通り「レインズ情報取り扱いガイドライン」を定め、2010（平成22）年11月18日より、運用を開始しました。

同ガイドラインの目的・趣旨、および内容を理解し、機構の規程とともに遵守していただくようお願いいたします。

【ガイドラインの主な内容】

- 会員は物件情報・成約情報を会員自らが機構を通して不動産取引を成立させるために適正に利用することとします。
- 物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、元付（登録）業者の承諾を文書で得るとともに、承諾方法・物件番号を適正に管理しなければなりません。
- 広告掲載・宣伝告知等以外で物件情報を外部に開示できるのは依頼者に対して提示・提供する場合のみで、次の条件をともに満たす必要があります。
 - ①依頼者の購入等の意向の確認、条件の把握
 - ②依頼者の意向および条件に沿って選択して提示・提供
- 成約情報は価格査定「意見の根拠」としてのみ提示・提供ができます。チラシ、インターネット、DM等に掲載する場合、項目の一部抽出・加工をしても、特定が可能な個別事例の提示・提供はできません。

詳しくはレインズIP型ホームページ（ログイン前画面）をご覧ください





トラブル

は、こうしておきる

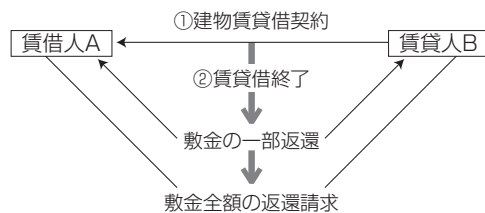
貸借建物の通常損耗について賃借人が 原状回復義務を負うための要件

建物賃貸借の終了に伴い、建物の通常の使用によって生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとするとともに、賃借人が原状回復義務を負うための要件を示した事例

1. 紛争の内容

- ①賃借人Aは、賃貸人である地方住宅供給公社Bと住宅の賃貸借契約を締結し、3ヵ月分の家賃相当額の敷金を差し入れた。
- ②契約書には、本件契約が終了して賃借住宅を明け渡すときは、契約書の別紙「修繕費負担区分表」に基づいて補修費を負担するとの条項が定められており、その負担区分表において、賃借人の負担とされている範囲には、襖紙・障子紙に関する「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む）・汚れ」、各種床仕上げ材・各種壁・天井等仕上げ材に関する「生活することによる・変色・汚損・破損」が明記されていた。
- ③しかし、事前の入居説明会においてその負担区分表について具体的な説明がなされなかった。
- ④賃借人Aは、入居後約2年半後、本件住宅から退去することとなったので、賃貸人Bはその負担区分表の定めたとおり、通常損耗の補修費を含めた補修相当額を敷金から控除して、残りを返還した。
- ⑤これに対して、賃借人Aは敷金全額の返還を請求した。

2. 紛争関係図



3. 各当事者の言い分

〔賃借人Aの言い分〕

「修繕費負担区分表」の定めは、通常損耗の分は賃借人の負担としない内容であり、もし通常損耗の分も負担させる定めであるとすれば、賃借人に不当な負担となる賃借条件を定めるものとして公序良俗に反し無効の特約である。

〔賃貸人Bの言い分〕

本件賃貸借契約においては、当事者間で、賃借人が通常損耗に係る補修費を負担する内容の特約を含む「修繕費負担区分表」による旨の合意が成立しており、このような特約は契約自由の原則から認められる。

4. 本事例の問題点

賃借人が通常の使用をした場合に生ずる賃借建物の劣化、価値の減少である通常損耗の原状回復費用については、賃貸人が負担するのが原則と解されているが、当事者間の特約で、これを賃借人の負担とすることは有効か。

また有効と解するとしても、どのような内容のものであれば、その特約といえるのか。

5. 本事例の結末

本判決は、通常損耗について賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することとなる通常損耗の

範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要としたうえで、本件では、契約書の原状回復に関する条項には、賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲が具体的に明示されておらず、その条項において引用する修繕費負担区分表の記載は、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明確であるとはいえず、賃貸人が行った入居説明会における説明でも賃借人が負担すべき範囲を明らかにする説明がなかったという事情の下では、通常損耗の原状回復費用を賃借人が負担する旨の特約が成立しているとはいえないとした。

（なお、原状回復費用の負担に関しては、消費者契約法が関係するが、本事例は消費者契約法の施行日（平成13年4月1日）より前の賃貸借契約書であったため、同法の適用はなく、同法との関係は取り上げられていない。）

6. 本事例に学ぶこと

- ① 通常損耗（自然損耗、経年劣化）についての原状回復費用の負担に関しては、敷金の返還をめぐり、争いが多数発生している。

この費用を賃借人に負担させる特約がない場合には、民法の債権法の一般原則からみて、賃貸人が負担すべきことと解されている。

しかし、この原状回復費用を賃借人の負担とする旨の特約が存在する場合、その特約が有効か否かについて見解が分かれており、裁判例においてもまちまちであった。

一つは、仮に明確な合意があっても、民法（第90条）の公序良俗違反あるいは借地借家法の理念等を根拠として、賃借人に何ら責任原因のないものについて修復費用を負担させる特約は無効だとする見解があり、これに対して、民法、借地借家法がこれを禁じていない以上、契約自由の原則、私的自治の原則からみて有効であるとする見解がある。

- ② 本判決は、この問題について、あくまでも傍論（※）であるが、賃借人に負担させる旨の特約が有効であるための条件を明らかにした意義は大きい。

※傍論…裁判の判決理由のうちで、判決に到達するために必要不可欠とはいえない部分をいう。後の別の裁判に実際上影響力を有することもあるが、先例としての拘束力はもたない。

従って、宅地建物取引業者としては、賃借人の負担とする方向で媒介行為を行う場合は、賃借人の負担すべき範囲を具体的に明確に合意し、賃借人にそのことを明確に認識させることが必要である。

なお、このような法的、倫理的問題は別として、賃貸借終了時における原状回復問題については、国土交通省が平成16年2月に改訂版を策定・公表している「ガイドライン」に準拠することが望ましい。



今回はこの1年ほどで大きく変わったIT機器の流れをお知らせしていきたいと思います。

【タブレット型コンピュータとスマートフォンについて】

パソコンとはテレビみたいな映像を表示するディスプレイにキーボードが付いてマウスがあるものと思っていた方は帰ってきた浦島太郎のような気持ちになると思います。ちょうど1年前に発表されたアイパッドで代表されるこの形式は世界の常識を変えました。

パソコンを手軽に持ち運べるようにと、去年までは小さくて軽くて安いパソコンが外国メーカーを中心に続々発表されました。画面サイズが10～12インチで一般的なノートパソコンより小さくて軽いのですぐ注目され国内のメーカーも遅れてはいけなと開発にかかりました。電機量販店も力を入れて本体価格が元々安いので通信会社と連携し、インターネット通信機器とセットで買えばパソコン本体はほとんどただ同然で手に入れることが出来る様にもなりました、そんな時発売されたのがアイパッドでした。

携帯できるノートパソコンは蓋を開けると裏にディスプレイが有り、本体がキーボードになっているものが一般的ですがアイパッドに代表されるタブレット型はノート型の蓋だけの様なものです、キーボードは必要な時には画面の中に表示します、ディスプレイには蓋が無いので壊れないかと心配ですが普通に使うには問題ないようです。これから日本の各電機メーカーも新しいものを続々発売されるようですので期待されます。

これとは別にやはりディスプレイだけの電話が発表されていきました。名前をアイフォーンといい、これはこのところ呼び名が浸透してきたスマート（賢いの意味も持つ）フォンという新しいジャンルを築き上げました。見た感じはアイパッドと同じ様な作りで、アイパッドの小型版ともいえますがこちらは携帯電話が賢くなり標準の携帯電話の機能の他、インターネットに接続できおなじみの文書作成も出来る様になったものです。カメラは付いていますがそれ以外の日本では普通になっている、お財布携帯、顔文字、着歌、ワンセグ等は使えません。これに対してアイパッドはパソコンの変化形ですので通話機能等々は内蔵しては居ません。

国内メーカーはこの間何をしていたのだろうか。新しい性能を持つ基本ソフトの開発は莫大な費用がかかるので、世界共通のソフトを開発する費用を浮かしアップル社に対抗するために、世界で共有できる安いソフトを待っていたのでは

ないだろうか。グーグルの 안드로이드、マイクロソフトの Windows Mobileどちらも日本の電話会社が使っている海外の電話用基本ソフトだがテレビなどで頻繁に名前が出て一般の人にも浸透してきました。これからこれらのソフトを使い日本の電話会社の巻き返しが始まると思います。

【無線（無線ラン）について】

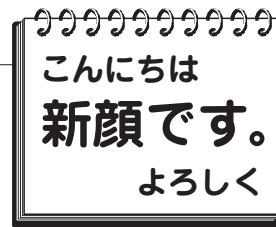
無線LAN（むせんラン）とは無線通信を利用してデータの送受信を行うLANシステムのことである。ワイヤレスLAN（Wireless LAN、WaveLAN[1]）、もしくはそれを略してWLANとも呼ばれる。（ウィキペディアより）

この数年あらゆる機器に無線ランの機能が付いてきました。少し前までは無線なんて大きな企業が専門家を頼み構築していたと物だと思っていたが、気がついたらばいつの間にか個人のパソコン環境にも入り込んでいました。個人ではランは電話やテレビと同じにケーブルで接続し、ノートパソコン等のケーブルを引けないところで利用する場合に導入するなど限られていたように記憶します。少し前までは接続が難しく電波の漏洩などセキュリティの面で手軽に導入できないのと接続親機子機をそれぞれ購入して来なければならなかった。ところがいつの間にかデスクトップパソコン、ノートパソコンをはじめプリンターやスキャナーはテレビやエアコン冷蔵庫あらゆる家電にも普及してきました。

大きな物だけでなく簡易型（ブルートゥース）を使ってパソコンのマウスやキーボードもだんだん無線化されコードがなくなってきました。

ノートパソコン、タブレット型どちらも外でインターネットに接続するときには、接続業者に登録をし、新たなIDとパスワードを取得しなければなりません。接続方法は接続業者の携帯電波を使いインターネットに接続するのが一般的ですが、まだ都心や県庁所在地しかサービスが開始されていませんが無線ランを使ったサービスが2年ほど前から始まりました。これは送信速度が速くて価格もラン接続ゆえにパケット料金が無い分通信料は安いです。そのほか各商業施設で接続できるもの、駅空港地下鉄等でもサービスは始まっています。有料の契約が多いですが無料の所もありますので探してみてください。

最近電話回線の接続でもすごく速い方法も出てきたようです、日々進化するIT産業には目が離せない毎日です。インターネットでこまめに探すとお得な情報がたくさんありますので日常生活でもネットをご利用ください。



免 許 番 号 山梨県知事(2)2040
商号又は名称 (株)プイアールイーコンサルタント
代 表 者 笠 原 正五郎
取引主任者 武 井 教 子
事務所所在地 甲府市朝気3-18-3
電 話 番 号 055-236-1181
FAX 番 号 055-236-1183



免 許 番 号 山梨県知事(1)2283
商号又は名称 オフィス・コタ
代 表 者 田 中 強
取引主任者 田 中 強
事務所所在地 中巨摩郡昭和町清水新居
1602笹本ビル3-A
電 話 番 号 055-269-6041
FAX 番 号 055-269-6042



免 許 番 号 山梨県知事(1)2282
商号又は名称 甲和工業(株)
代 表 者 西 海 健 司
取引主任者 飯久保 百合子
事務所所在地 南アルプス市清水326
電 話 番 号 055-282-1911
FAX 番 号 055-284-4891



免 許 番 号 山梨県知事(1)2285
商号又は名称 ミタイ産業(株)
代 表 者 清 水 ウマノ
取引主任者 宮 坂 律 夫
事務所所在地 南アルプス市有野3295
電 話 番 号 055-285-3123
FAX 番 号 055-285-4816

廃業・退会者

(有)明友コーポレーション 甲府西支店	有野 俊明	甲府市長松寺町6-7
(有)いわま	岩間のり子	山梨市落合593-4
(株)まるい工務店	飯久保 貴	南アルプス市小笠原1654

変更届の提出はお済みですか？

◆商号・所在地・代表者・政令で定める使用人については、変更届けが必要です◆

なお、商号・事務所所在地・代表者及び役員（法人）・政令で定める使用人・専任の取引主任者等に変更があった場合、30日以内に県への変更届の提出が必要となります。

会費請求は、4月1日現在の会員に対して行われますが、原則として変更届・廃業届とも協会への提出日が基準となります。

変更処理が適正に行われていない場合、免許にも支障をきたす場合がありますので、ご注意ください。

◆表紙の写真について

(株)長田興産 長田 満



私たちの住んでいる山梨県には、日本一の富士山があります。

只、地元に住んでいると、富士山がきれいに見えても当たり前で、あまり意識しないのですが、東京の大学へ行っている子供が富士五湖へ帰ってくると、「富士山がきれいだー!」と感激します。

地元を離れないと富士の価値が理解できないのかも知れません。

富士山が一番美しいといわれる忍野村に生まれ育った私は、毎日「富士山」の写真撮っています。その中で今回は、春の富士の写真を会員の皆さまにお届けいたします。改めて、会員の皆さまの近くで見える富士山を見て頂くきっかけになればと…。

倫 理 綱 領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 山梨県宅地建物取引業協会



ハトマークは
安心と信頼のおける
宅建業者である証し

このハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。2羽の鳩は“会員業者と消費者の信頼と繁栄”を意味しています。また、使用されている色については、赤色は“太陽”を、緑色は“大地”を、そして白色は“取引の公正”を表しています。