

TAKKEN  
YAMANASHI

July 2011

Vol.149



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

# 宅建 やまなし



## ハトネットワーク

- (株)ベストハウスサポート 渡邊正二郎さん
- 守屋商会(有) 小山哲一さん
- (有)不動産かたやま 浅川哲次さん
- 富士住宅(株) 加々美勝征さん

## 憩いの広場

- 吉平恒産 今澤 仁さん

## いいじやん! この街

- (有)カワモト 河本勝彦さん

今月の  
TOPICS



# 表紙の写真大募集！



## 目次

宅建やまなし

## 第149号

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！

1

## 日本の危機を乗り越えて！

2

業協会定期総会・保証協会山梨本部総会 開催  
上野原市の空き家バンク事業開始と説明会  
住宅政策に関する研修会

5

理事会だより

6



甲府ブロック●株)ベストハウスサポート 渡邊正二郎  
富士五湖ブロック●守屋商会(有) 小山哲一  
巨摩ブロック●有)不動産かたやま 浅川哲次  
峡東ブロック●富士住宅(株) 加々美勝征

8



## 生活雑感

◆甲府ブロック 吉平恒産 今澤 仁

9



## 高根町清里

◆北杜市 有)カワモト 河本勝彦

14



## トライアル は、こうしておきる

15



16

こんにちは 新顔です。

16

組織替入会者、廃業・退会者

## INFORMATION

5

ペットボトルのキャップを集めて世界の子どもたちにワクチンを届けよう！

10

平成23年  
宅地建物取引主任者資格試験日程  
消費者のための無料相談

11

顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ  
宅地建物取引主任者法定講習会の開催について

12

「全宅住宅ローン」がさらに利用しやすくなりました

13

平成23年度会費納入のお願い  
「はじめての一人暮らしガイドブック」の案内  
東日本大震災に係るご支援のお礼  
協会「クールビズ」実施中  
お盆・夏季休暇のお知らせ

## 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/>

# 日本の危機を 乗り越えて!

(社)山梨県宅地建物取引業協会 会長 市川三千雄



日頃は、(社)山梨県宅地建物取引業協会の会務運営につきまして、ご理解、ご協力を頂き厚く御礼を申し上げます。

平成23年3月11日の東日本大震災により、不動産業界のみならず、ほぼ全ての業種において多大なる影響が及びました。リーマンショック以降の著しく悪化した状況から、ようやく若干の回復傾向が見え始めていた矢先の出来事であり、今回、実際に被害にあわされた方のことを考えると痛恨の念に堪えません。

当協会におきましても、厳しい経営状況の中、多くの会員より、今回の震災への義援金として寄付を頂き、5月末までに被災された会員の元へと送る事が出来ました。心よりの感謝を申し上げますとともに、被災地の一刻も早い復興が実現することを、切に願っております。

また、未だ予断を許さぬ状況にある原子力発電所の被災の影響は、多岐に渡っていくことが予想されます。しかしながら、このような未曾有の事態だからこそ、柔軟で即応的な会務運営が求められており、判断、決断、実行を的確に行っていけば、暗雲の中にも一筋の光明を見いだせるのではないかと考えております。

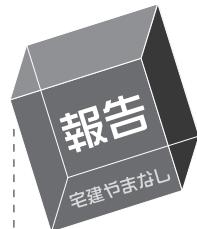
協会の運営につきましては、昨年より引き続き、組織の改善、経費削減を行い、また、廃業会員も多い中、入会金の減額により新規会員も大きく増加し、一方で協会費の据え置きと、協会としての収入に大きな増加はないながらも、協会業務の一層の効率化を行うことで、会員への負担をかけずに財政基盤の強化を図っているところであります。同時に協会事務局員の指導育成も行い、更なる能率的な業務が行えるよう力を入れております。

次に、公益法人制度改革への対応であります。平成24年度中に移行申請予定であり、公益法人制度改革特別委員会を中心として、山梨県公益法人担当の私学文書課や、専門的な(社)全国宅地建物取引業協会連合会の有識者等とも協議を重ね、慎重に検討を行っており、委員会等を含めた各事業の見直しを図っているところであります。

それを受け、セミナー事業などにおいては、会員・非会員を問わず、消費者にも広く参加の呼び掛けを行い、不動産無料相談所の運営においても、各相談所の案内を増やすなど、広く一般消費者の利益の増進に繋がる活動に力を入れております。また、4月1日付で新たに上野原市の加わった、空き家バンク制度においては、未提携の市町村にも呼び掛けを行い、山梨県全体における空き家バンク制度の更なる拡充を図って参ります。

円高、不況、震災と暗い話ばかりの昨今ではありますが、現時点では、リニア中央新幹線の甲府圏域への駅の建設が確定的であり、山梨経済の転換点ともなる明るい材料もございます。会員のご協力の下、行政との連携を強化しながら、不動産業、管理業についても将来を見据え、発展を促し、この困難を共に乗り越えていければと考えております。

会員の皆様のなお一層のご協力とご支援をお願い申し上げます。



# 業協会定期総会・保証協会山梨本部総会 開催



会長挨拶



広瀬副会長  
開会の挨拶

(社)山梨県宅地建物取引業協会第46回定期総会、(社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部第38回総会が平成23年5月27日（金）午後1時30分から昭和町のアピオにおいて開催されました。

総会は田中玉男専務理事の司会で、広瀬修副会長の開会のことばにより開会され、東日本大震災で被害にあわれた方及び物故会員への黙祷の後、市川三千雄会長の挨拶、退任役員の感謝状贈呈、来賓の祝辞と続き、議長団に深澤秀樹氏、横内靖英氏、古屋秀樹氏が選出され、諸役の指名後、資格審査委員から、会員総数641会員、本人出席112会員、代理委任状出席375会員、合計487会員で総会が成立された事の発表がなされました。

慎重審議の結果、議案は原案のとおり承認されました。承認された審議事項は次の通りです。

(社)山梨県宅地建物取引業協会

第1号議案 定款一部変更承認の件

第2号議案 平成22年度事業報告承認の件

第3号議案 平成22年度収支決算報告承認の件

第4号議案 平成23年度事業計画（案）承認の件

第5号議案 平成23年度収支予算（案）承認の件

報告事項 施行規則一部改正報告



▲議長団



▼資格審査員

(社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部

第1号議案 平成22年度事業報告承認の件

第2号議案 平成22年度収支決算報告承認の件

第3号議案 平成23年度事業計画（案）承認の件

第4号議案 平成23年度収支予算（案）承認の件



退任役員への感謝状贈呈



▲▶審議中の様子



# 上野原市の空き家バンク事業開始と説明会

空き家バンク推進事業特別委員会 委員長 三枝照二



上野原市からの要請により、平成23年3月23日に行われた第8回理事会での決定を受け、平成23年4月1日付で「上野原市空き家バンク仲介に関する協定書」を締結しました。

このことについて、上野原市に所在する協会員を対象とした空き家バンク事業に関する説明会を、6月21日(火)午後3時より、上野原市役所会議室E(防災対策室)において開催しました。

事前に協会執行部の市川三千雄協会長、田中玉男専務理事、所管委員会である空き家バンク委員会の委員長であり、副会長の三枝照二委員長により、上野原市空き家バンク制度開始の挨拶も兼ねて、江口英雄上野原市長のもとへ表敬訪問をし、更に、宅建試験の受験案内の配布等に助力頂いている所管部署への挨拶も行い、その後、説明会へと入りました。

山梨県内では13番目の提携市となる上野原市には、11名の協会員があり、そのうち7会員8名の出席の中、上野原市からは、和田経済課長、農村地域づくり担当中島主査に出席頂き、説明会を始めました。説明会

では、上野原市及び協会担当者から、上野原市内の中山間地域等に存在する空き家を有効活用し、上野原市民と都市住民の交流拡大を図ることで、定住促進による人口の増加、それに伴っての地域の活性化が期待されることの説明がありました。また、実際の媒介(仲介)の部分に関しては、市職員に代わってプロである協会員が行うことや、その手順など、上野原市空き家バンク事業における実際の運用説明が行われました。

質疑応答のあと、それを踏まえて、協会側からの事務取扱責任者として、上野原市樋原所在の(有)和田工務店の和田博夫さんにお願いさせて頂くことに決定しました。

この協定により、今後、上野原市と上野原市内の協力会員の協力のもと、上野原市内の空き家バンク事業を進めていくこととなり、

上野原市空き家バンク事業という民間行政一丸となっての地域活性化事業により、今後の上野原市における、明るい材料のひとつとなっていくことを期待します。



江口上野原市長を表敬訪問



事業説明を行う中島主査

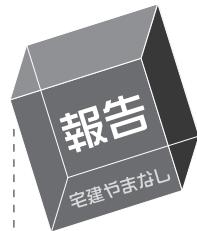


質疑応答を行う和田課長



協会側事務取扱責任者  
(有)和田工務店の和田社長





# 住宅政策に関する研修会

土地住宅対策委員会 委員長 小林 誠



平成23年3月30日(水) 午後1時30分より、不動産会館3階会議室において、国の平成23年度既存住宅流通活性化等事業についての研修会が開催されました。全会員にご案内し、当日は定員50名のところ、各ブロックから32名の出席がありました。

この事業は、住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅の売買または住宅リフォーム工事の実施時において、国が費用の一部を補助するものです。

当日は、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員である佐野秀仁氏を講師にお招きし、補助の対象、補助金の額、申込み方法など具体的な制度内容の説明をして頂きました。会員からは活発な質問が寄せられ、関心の高さが伺える研修となりました。

※平成23年5月30日、国土交通省 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室より、平成23年度「既存住宅流通・リフォーム推進事業」の募集のお知らせが発表になりました。

下記の国土交通省のホームページをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000252.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000252.html)



講師の佐野秀仁氏



研修の様子



受講者の様子

# 理事会だより

## 第8回二団体合同理事会・幹事会 平成23年 3月23日

### 審議事項

- (1)暫定予算の承認について
- (2)第46回協会定期総会  
第38回保証協会総会への提出議題について
- (3)協会の公益社団法人への認定申請に向けた特定資産の扱いについて
- (4)協会平成22年度事業報告（案）・決算見込みについて
- (5)協会平成23年度事業計画・収支予算（案）について
- (6)保証平成22年度事業報告（案）・決算見込みについて
- (7)保証平成23年度事業計画・収支予算（案）について
- (8)空き家バンク事業上野原市・中央市との協定について
- (9)協会平成24年度からの理事定数について

### 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)全宅住宅ローン（株）山梨エリアについて
- (3)協会ホームページ「入会のご案内」の改正について
- (4)不動産無料相談所の平成23年度開催日程等  
平成23年度法定講習会の開催日程等について
- (5)協会の公用車リースについて
- (6)東日本大震災への対応について

## 第1回二団体合同理事会・幹事会 平成23年 4月20日

### 審議事項

- (1)協会平成24年度からの理事数について
- (2)協会の現行定款一部改正について

- (3)協会の平成22年度事業報告書・収支計算書（案）について
- (4)協会の平成23年度事業計画書・収支計算書（案）について
- (5)施行規則の一部改正報告について
- (6)保証の平成22年度事業報告書・収支計算書（案）について
- (7)保証の平成23年度事業計画書・収支計算書（案）について

### 報告事項

- (1)委任状等について
- (2)入会者等について
- (3)東日本大震災への対応について
- (4)公益社団法人への認定について
- (5)公取協の認定について

## 第2回二団体合同理事会・幹事会 平成23年 5月23日

### 審議事項

- (1)定期総会・総会への対応について

### 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)東日本大震災への義援金について
- (3)医大南部土地区画整理事業について
- (4)平成22年度業務・経理監査会について

### 報告書による事項

- (1)平成23年度第1回宅地建物取引主任者法定講習会報告



ペットボトルのキャップを集めて  
世界の子どもたちに  
ワクチンを届けよう！  
～エコキャップ運動に参加を！～

（社）山梨県宅地建物取引業協会 総務委員会では、かねてから、世界の子どもにワクチンを送る活動を支援しております。その事業の一環として「ペットボトルキャップを集めて世界の子供にワクチンを送る」活動に参加しております。

会員皆様を始め、他業種の企業等からもご協力頂き、平成22年度は、ワクチン31人分相当の24,800個を送ることができました。

引き続き、ご協力お願いします。

山梨市のサポートセンター  
ハロハロ一番館の皆様にご協力頂きました。  
～ありがとうございます。～

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ご紹介ください。
7. どなたかお仲間をご紹介ください。

甲府ブロック●株ベストハウスサポート 渡邊正二郎



1 14年

2 賃貸仲介・管理、売買仲介

3 お客様との出会い、物件とのご縁に感謝

4 ココス甲府荒川店東の交差点角

5 今後も色々な情報発信をお願いします。

6 最近始めた朝のジョギングと今年4年目の野菜作り  
(ついに趣味の域をこえました)

7 甲府住販(株) 小笠原英之さん

一言推薦メッセージ

仕事もプライベートも熱い人です



富士五湖ブロック●守屋商会(有) 小山哲一

1 5年

2 賃貸営業

3 お客様の力に出来るだけなれるよう

4 日本三奇祭に数えられる「吉田の火祭り」のメインロード沿いにお店はあり、目印は富士登山スタート地点である金鳥居という道路上にある神社の鳥居です。富士山頂まである鳥居のうち、一番最初にある鳥居です。

5 毎週フットサルをやってます。

6 芙蓉建設(株) 土屋香織さん

一言推薦メッセージ

誠実で、とても笑顔がすてきな方です。

巨摩ブロック●㈲不動産かたやま 浅川哲次

1 9年

2 不動産賃貸・売買の仲介業務

3 仕事になっても、ならなくても、お客様に満足していただくこと

4 昭和バイパス沿い、イオンモール甲府昭和店隣のガラス張りの事務所です。

5 各種法律の変更などは、協会の情報に頼る部分が大きいです。  
これからも、情報発信をよろしくお願い致します。

6 スポーツ観戦（テレビ）

7 ホームプラン 七澤健太さん

一言推薦メッセージ

真面目で、受け答えが丁寧な好青年です。



峡東ブロック●富士住宅株 加々美勝征

1 13年

2 当社建築プランでの土地売買、仲介

3 お客様の要望する範囲内で、最高の住まいをご提供させていただきます

4 住宅新築、リフォームを主にさせていただいている。場所は、山梨市役所隣で、山梨郵便局まえにて、営業しています。

5 皆さんと交流できる場を、たくさん作っていただきたいと思います。

6 家族サービス・ゴルフ

7 (株)佐藤建設工業 佐藤正明さん

一言推薦メッセージ

なんでも相談できるいい男です。



## 生活 九住 感



**(壱)**  
私は昭和13年生まれ、当年72歳です。50歳の時不動産業の世界に飛び込んだので、もう22年になります。菓子製造業・酒類販売業・不動産業と変遷、他人に仕えることの出来ない性格で、いつも独立独行（自営）でした。不動産業者には多いのかもしれません。

この歳になって、思い付くことが幾つか有ります。後に続く皆さんに僅かでもお役に立てばと思い、恥を忍んで筆を取りました。

老後をどう生きるか。老後はアッと言う間にやってきます。だから大変です。

- ①60過ぎた時、借金が無いこと。
- ②年金（公的・私的）は我慢して必ず掛けること。
- ③地代・家賃の支払いが無いこと。
- ④老後に出来る趣味を身に付けること。
- ⑤地域に溶け込んで、仲間を作り、小旅行等を企画すること。

書きだしてみたら、みんな当たり前のことです。しかし皆さん、実行できるには前提条件があります。

- 1：夫婦（家庭）が円満で有ること。
- 2：健康であること。
- 3：ある程度月収が有ること。
- 4：他人に嫌われないこと。
- 5：なるべく子供夫婦が近くに住んで交流のあること。

6：苦しい人を助けること（必ず自分に返ってきます）。

70過ぎると稼げません。後継者がいる人は別ですが、まず、稼げません。

私の箇条書きは別にして、其々の立場でしっかり計画を立て実行して下さい。些細な行動が大きなトガ（科）となって帰ってくるのが人生です。

**(弐)**

最近近所の仲間（グループ）と小旅行に出掛けました。

○昨年4月 八王子市の高尾山に行きました。桜の頃で大変賑わっていました。

帰りに山梨市の根津記念館を見学しました。

○昨年9月 長野県の上高地に行きました。

何度も行つても、又行きたくなりますね。  
○今年4月 長野県の奈良井宿に行く予定でしたが東日本大震災で延び延びになっていますが、皆待っているので、近い内決行しようと思っています。

幾つになっても 働くこと・学ぶこと・楽しむこと（曾野綾子）だそうです。



▲上高地にて



►高尾山にて



北杜市 (有)カワモト 河本 勝彦

## 高根町清里

私の住む北杜市高根町清里は、県の最北部、ハケ岳南麓の標高1,000m～1,600mの高原地帯、夏の避暑地として有名です。

長野県東御市（旧小県郡東部町）に生まれ育ち、10年前に伯父からの誘いで清里にきました。「清里駅周辺が寂れて・・・」

と言われ続けておりますが、清里ブームの頃は殆んど知らず、幼い頃に訪れた清泉寮、美しの森が30数年前の風景と一致した喜びを今でも覚えております。

清里では戦前戦後多くの方が入植され、荒れ果てた土地を開拓し厳しい時代を共に生きてきた先人達の思いを、「清里開拓の歴史」として子供達に語り、受け継がれております。

い  
い  
じ  
ゃ  
ん！この街



3月19日清里で行われた東北大震災支援の様子。

清里の若い経営者でつくる「チーム清里」が中心になり、県内ではいち早く住民に呼びかけ、老若男女問わず沢山の住民の理解で、半日で約50万円の支援金と4t トラック3台分の物資が集まり現地に届けました。



清里高原を語るうえで欠かせない清泉寮。清泉寮近隣からの風景は昔も今も変わらず、遠く富士山を見下ろす感覚になります。



3年前に整備された清里駅前公園。駅隣には迫力あるSLが展示してあり観光客に大人気です。

わき道に車を少し走らせると5,000坪前後の牧草地が多数見られます。ハケ岳南麓では数件に減ってしまった酪農家も、清里地区では20件程の酪農家が現在も活躍しております。観光名所、駅前ばかりが注目されますが、清里高原本來の牧歌的風景は開拓者、酪農家のお陰で今も昔と変わらぬ風景を守り続けています。



弊社事務所隣にある「清里丘の公園 ゴルフ場」

温泉、ゴルフ、テニス、オートキャンプ等、夏場には避暑を求める関西方面のお客さんも多いようです。ゴルフ好きの方は予約の際に「隣のカワモト不動産の紹介」と言っていただければ、きっとサービスしてくれますよ。



地元清里の酪農家で作るミルク工房「ミルクプラント」です。地元では清泉寮よりも人気のソフトクリームがお勧めです。

次号150号は、山梨市の紹介となります。

地域に密着した方からの活きた情報により、皆様の地域の素晴らしさを紹介します！山梨市の記事を協力できる会員さんは協会までご連絡ください。

## お知らせ

## 平成23年 宅地建物取引主任者資格試験日程

試験日 10月16日(日)

申込書の受付期間

◇インターネット 7月1日(金) 9:30 ~ 7月15日(金) 21:59

◇郵送 7月1日(金) ~ 8月1日(月)(当日消印有効)

合格発表 11月30日(水)

試験案内の配布期間及び配布場所

◇配布期間 7月1日(金) ~ 8月1日(月)

◇配布場所 (社) 山梨県宅地建物取引業協会

三省堂書店(甲府岡島店)

朗月堂書店(本店・韮崎店)

天真堂書店(本店・加納岩店・塩山店・甲府国母店)

BOOKS・KATOH(富士吉田本店・河口湖店・都留店)

ブックスアマノ

上野原市役所建設課

\*詳細は、協会HP (<http://www.yamanashi-takken.or.jp/>) をご確認下さい。

## お知らせ

## 消費者のための無料相談

法務倫理委員会では、以下の日時・会場で、土地・土地建物の売買、居住用・事業用賃貸借の入居関係(賃貸借契約)などに関して、消費者のための無料相談を各地域において実施しております。

●本部 無料相談所

毎週 火曜日と金曜日

午前10時～正午 午後1時～午後4時

甲府市下小河原町237番地の5 山梨県不動産会館 2階

☎055-243-4304

平成23年 7/21(木) 8/22(月) 9/20(火)

10/20(木) 11/22(火) 12/20(火)

平成24年 1/20(金) 2/20(月) 3/22(木)

●甲府市

市役所 相生坂本庁舎 4号館1階 市民対話室

午後1時30分～午後4時

平成23年 7/21(木) 8/18(木) 9/15(木)

10/20(木) 11/17(木) 12/15(木)

平成24年 1/19(木) 2/16(木) 3/15(木)

●南アルプス市

市役所 若草支所 2階 第2会議室

午後1時30分～午後4時00分

平成23年 7/20(水) 8/17(水) 9/21(水)

10/19(水) 11/16(水) 12/21(水)

平成24年 1/18(水) 2/15(水) 3/21(水)

●富士吉田市

市役所 3階 大会議室

午後1時～午後4時

平成23年 7/20(水) 8/19(金)

9/20(火) ※弁護士相談日 10:00～16:00

10/20(木) 11/21(月) 12/20(火)

平成24年 1/20(金) 2/20(月) 3/19(月)

市役所 南館 3階 大会議室

午前10時～正午 午後1時～午後3時

平成23年 8/17(水) 10/19(水) 12/21(水)

平成24年 2/15(水)

●山梨市

市役所 西館 2階 会議室

午前10時～正午 午後1時～午後3時

●甲州市

峡東森林組合 杜の交流館

午後1時～午後3時

平成23年 7/21(木) 8/18(木) 9/15(木)

10/20(木) 11/17(木) 12/15(木)

平成24年 1/19(木) 2/16(木) 3/15(木)

## お知らせ

## 顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ

会員業務支援の一環として、毎月1回、顧問弁護士早川正秋先生による「法律相談会」を実施しています。

日常行う業務の中で、法律的見解が必要なときご利用下さい。

誠に勝手ながら、全日程とも予約制とさせていただきます。

予約等の詳細は、下記へご連絡下さい。

●開催日● 原則毎月第3木曜日

平成23年 7月21日 ・ 8月18日 ・ 9月15日

10月20日 ・ 11月17日 ・ 12月15日

平成24年 1月19日 ・ 2月16日 ・ 3月15日

(開催時間) 午後1時30分～午後4時30分 お一人様30分

●費 用● 無 料

●予約方法●

○ご予約は、電話もしくは協会窓口で受け付けます。

○相談時間(午後1時30分から4時30分)内で、ご都合の良い時間をご予約下さい。

(社)山梨県宅地建物取引業協会 TEL055-243-4300

## お知らせ

宅地建物取引主任者  
法定講習会の開催について

●講習会開催日●

平成23年 9月28日(水)

\*宅地建物取引主任者証の交付・更新を受けるには、都道府県知事の指定した講習を受講しなければなりません。

受講にあたっては、事前に申込が必要です。

●申込期間● 平成23年 9月12日(月)～ 9月16日(金)

●講習会申込方法●

持参申込 必要書類を期間内に本会までお持ち下さい。

郵送申込 必要書類を現金書留にて本会宛ご送付下さい。

申込必要書類

①宅地建物取引主任者証交付申請書

②同一のカラー写真3枚

③受講料・手数料 15,500円

\*次回講習会は、12月  
14日(水)の開催です。

●お問い合わせ・申込先●

(社)山梨県宅地建物取引業協会 TEL 055-243-4300

宅建協会会員のみなさまだけが  
ご利用いただける住宅ローン!  
ますます充実!「全宅住宅ローン」がさらに利用しやすくなりました

# 全宅住宅ローン株式会社



山梨エリア担当 野田秀人  
電話055-269-5581  
携帯080-5919-5835



期間延長

## 【フラット35】Sで金利引き下げ

平成23年12月30日の  
お申し込み分まで対象になります。

※【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)には、  
募集金額があり、募集金額に達する見込みとなつた場合は、受付を終了させていただきます。  
受付終了日は、終了する約3週間前に、住宅金融支援機構ホームページ([www.flat35.com](http://www.flat35.com))  
でお知らせします。

「フラット35S(優良住宅取得支援制度)」で  
当初10年間の融資金利を1.0%引き下げ  
住宅金融支援機構が実施する制度。「フラット35」をお申込みのお客様が、省エネルギー、耐震などの一定の技術基準に適合した住宅を取得される場合に、当初10年間の融資金利を1.0%引下げます。さらに所定の条件を満たせば20年間の金利を引下げます(当初10年間は1.0%、次の10年間は0.3%)。詳細は当社にお問合せ下さい。

## 【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)には2つの商品があります

【フラット35】Sとは、【フラット35】のお申込みの際に、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】の金利を一定期間引下げる制度です。

- 1.【フラット35】S(10年金利引下げタイプ)<新築・中古>:お借入金利を当初10年間年1.0%引下げる商品です。
- 2.【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)<新築・中古>:お借入金利を当初10年間年1.0%引下げ、次の10年間0.3%引下げる商品です。

全宅住宅ローン「フラット35」の借入内定金額以内で複数回に分けて「つなぎ融資」の利用が可能です

※担保設定をさせていただく場合があります。 (金利を引き下げました)

例えば

- ①土地取得時(土地取得金額の100%まで)
- ②住宅着工時の着手金(工事請負契約金額の30%まで)
- ③住宅建築の中間金(工事請負契約金額の30%まで)

※建築「つなぎ融資」分(上記②+③は工事請負契約金額の60%までが限度です)

関東財務局長(2)第01431号、日本資金業協会会員第003606号

本社 〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル5階

TEL 03-3252-1414 (代表) FAX 03-3252-1415

URL <http://www.zentakuloan.co.jp>

営業時間 [月~金] 午前9時~午後5時(電話相談は午後7時まで可能)  
[土・日・祝日] 午前9時~午後5時(年末年始を除く)



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

## お願い

## 平成23年度会費納入のお願い

会員の皆様には、平素本会運営につき、ご協力を賜り感謝申し上げます。事業計画推進に伴う財政運営確立を図るため、年会費の納入をお願い申しあげます。

(社) 山梨県宅地建物取引業協会 年額 54,000円  
(社) 全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部 年額 6,000円

※会費の納入は、便利な口座振替への移行をお勧めします。

詳しくは、事務局 TEL 055-243-4300まで

## お知らせ

## 全宅連・全宅保証 「はじめての一人暮らしガイドブック」 のご案内

全宅連・全宅保証では、これから一人暮らしを始める学生のために、「はじめての一人暮らしガイドブック」を作成しました。

部屋探しから入居までの流れはもちろん、賃貸借契約時に必要な法律知識や金銭管理に関する情報、基本的なマナー、そして緊急時の対処法までを各プロセス毎にわかりやすく紹介しています。

会員各位には販売、大学・高校等教育機関へは寄贈が開始されています。  
詳しくは、全宅連ホームページ 『はじめての一人暮らしWEBガイド～部屋探しと生活の基本ルール』をご覧下さい。

<http://zentaku.webtrend.ne.jp/hitorigurashi/index.html>



## 東日本大震災に 係るご支援のお礼

3月11日に発生した東日本大震災で被災された方々を支援するため、当協会では義援金と民間賃貸住宅の空室数の情報提供についてご協力をお願いしましたところ、たくさんの会員の皆様にご協力いただきました。皆様からの温かいご支援、ご協力に対しまして、心より厚くお礼申し上げます。

皆様からの義援金は全宅連に送金して、全宅連から被災された宅建協会等へ贈られ、また被災された多くの方々への復興支援に役立てられることとなります。

義援金額 99会員等 1,590,570円

空室数の情報提供数 1,500室

## 協会「クールビズ」実施中

電力需給の逼迫もあり、例年以上の節電に取り組んでいきます。つきましては、「軽装での実務」を実施致しますことに、ご理解をお願い致します。また、会員の皆様も軽装にて、宅建協会へお越しください。



## お盆・夏季休暇のお知らせ

平成23年8月15、16日は、お盆・夏季休暇とさせていただきます。

ご迷惑をお掛け致しますが、宜しくお願い致します。

(社)山梨県宅地建物取引業協会 事務局



トラブル

は、こうしておきる

不動産の仲介業者が売主・買主との間で不動産媒介契約を締結し、売主と買主に対し、売買契約が成立したと主張して、媒介報酬を請求した事案につき、本件においては、売買契約が履行されず、取引の目的が達成されなかつたなどとして、仲介業者の請求を棄却した事例（東京地裁 平成21年10月13日判決棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1. 事案の概要

- ① 宅地建物取引業者Xは、本件不動産の売買の仲介業者として、売主法人Y1と買主宅建業者Y2との間で売買契約を締結した。
- ② 本件不動産の平成18年3月27日当時の所有者は株式会社Aであった。
- ③ Y1は、平成18年3月27日、株式会社Bとの間で、Y1がBに対し、本件不動産の所有者であるAとの交渉等、本件不動産の買取りに係る業務を委任する旨の契約（以下「本件買取代行契約」という。）を締結した。
- ④ Bは、本件買取代行契約に基づき、平成18年3月27日、Aとの間で本件不動産を買い受ける旨の売買契約を締結した。
- ⑤ Y1は、平成18年8月7日、Y2との間で、本件不動産を売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。
- ⑥ Xが平成18年8月7日付けで作成した重要事項説明書には、売主であるY1が登記名義人と異なること、その理由がAよりY1が本件不動産を買い受けて売却するためであることが明記されている。
- ⑦ Y2は、平成18年10月18日到達の内容証明郵便により、Y1に対し、同月末日までに本件不動産の所有権移転登記手続、引渡し等の本件売買契約に基づく債務の履行を催告するとともに、履行されないときは本件売買契約を解除する旨の意思表示をしたが、Y1は同月末日までにこれらの債務を履行しなかつたので、本件売買契約は同日の経過をもって解除された。
- ⑧ Xは、Y1に対し、平成20年7月23日到達の内容証明郵便により、媒介報酬として378万円の支払を求め、また、Y2に対し、同月17日到達の内容証明郵便により、媒介報酬として378万円の支払を求め、訴えた。

## 2. 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件各媒介契約の成否及びこれに基づく媒介報酬請求権発生の有無について

仲介人が宅地建物取引業者であって、依頼者との間で、仲介によりいったん売買契約が成立したときはその後依頼者の責に帰すべき事由により契約が履行されなかつたときでも、一定額の報酬金を依頼者に請求しうる旨約定していた等の特段の事情がある場合は格別、一般に仲介による報酬金は、売買契約が成立し、その履行がされ、取引の目的が達成された場合について定められていると解するのが相当である（最高裁

## 媒介報酬請求権

売買契約が成立したとして媒介報酬を請求したところ、売買契約が履行されず取引の目的が達成されなかつたなどとして、請求を棄却された事例

昭和49年（オ）第27号同年11月14日第一小法廷判決・裁判集民事第113号211頁参照）。

本件においてこれをみると、本件売買契約はY1がAから本件不動産の所有権を取得することができず、Y2に対する所有権移転登記手続等の債務を履行することができなかつたことから、Y2によって解除されたものと認められ、本件売買契約に基づく債務の履行がされず、Yらが取引の目的を達成できなかつたことは明らかである。

そしてX及びYらの間において、Yらの帰責事由により売買契約が履行されなかつたときでもXは媒介報酬を請求しうる旨の約定を含む媒介契約が成立したことを認めるに足りる証拠はない。

(2) Xは、仲介業者としての義務を果たしているので、媒介報酬を請求しうる旨主張するが、Xは、AからBに本件不動産の所有権が移転しておらず、Y1が、Bから所有権を取得して登記手続に必要なすべての関係書類の引渡しを受けなければ、Y2に所有権を移転し、移転登記を経由することができないことを知りながら、Y2に対して直接、又は、Bを通じて間接的に、Aとの状況説明等を行つたにすぎないのであって、Aからの所有権取得に向けて、BやA等に積極的に働きかけを行つたものと評価することができないことに照らすと、本件において、Xが仲介業者として上記認定のような行動をしたことをもって、売買契約が履行されなかつたときでも媒介報酬を請求し得る特段の事情があつたと認めることはできない。

(3) 以上によれば、上記（1）で説示した仲介業者が一定額の報酬金を依頼者に請求しうる旨約定していた等の特段の事情は認められないことに帰するから、本件売買契約の履行がされず、取引の目的が達成できなかつた本件において、Xが、Yらに対し、媒介契約ないし商法512条に基づいて、媒介報酬を請求することはできないものというほかない。



## 3. まとめ

最高裁判例によれば、不動産取引の仲介に関し、仲介人と依頼人との間で定められた報酬金額は、特段の事情がないかぎり、売買契約が成立し、その履行がされ、取引の目的が達成された場合について定められているものと解されているが、本事例は、仲介業者の行為が媒介報酬を請求し得る「特段の事情」に当たるとは認められなかつたものであり、同種事案の参考になると思われる。

## もう迷惑メールは怖くないです

広報・IT委員会 久保田孝夫



毎回送られてくるたくさんの迷惑メールに悩まされ、パソコンのメールは開くのが怖いという方へ朗報です。やっと納得のいくメールソフトになりました。

ただし、Windows7から使えるソフトです。使い勝手は今までのWindowsの流れを汲んでいてほぼ同じ操作で使うことができます。

今までのソフトではなかなか出来なかった迷惑メールのふるい分けがほぼ完ぺきに出来るようになりました。

### 【Windows Live メールとは】

(この部分は軽く流してもらって結構です)

Windows 7は、Windows XPのOutlook Express、Windows VistaのWindowsメールのような、OS標準のメールクライアントソフトを備えない。数年単位でバージョンアップを行うOSに対し、メールや動画編集、オンラインサービスに関連するアプリケーションはそれより早く、高頻度の更新が求められる。このため、OSそのものの機能とは切り離した一とマイクロソフトが述べています。

国内メーカーのパソコンを買うとほとんどの機種で最初からメールソフトが組み込まれています。これがWindows7より別途ダウンロードする様になりました。理由は上記のようなことからです

### 【迷惑メール対策はメールの振り分けに有ります】

本当に必要なメールと迷惑メールが受信トレイに混在していてたくさんの中から必要なものが見つからないイライラをなくすためには

#### 【まず必要なもの以外を迷惑メールフォルダーに振り分ける方法】

まず迷惑メールを右クリックし、プロパティーをクリックして上のほうの枠に\*\*\*\*@yahoo.co.jpというように@の有る文字列（メールアドレス）を探します。@の前の\*\*\*\*部分が個々の識別文字で（アドレスの最後に/を付け\*\*\*\*とする場合もある）、@以降の部分がドメインと言って組織の名前みたいなものです。皆さんもインターネット接続会社（プロバイダー）と契約すると独自のメールアドレスが無料で貰えたと思います。\*\*\*\*の部分は自分で希望した文字列を使えますが誰かが登録してあると使えません（世界中で一つしか登録できません）。@の後は組織の名前でこれは各組織でやはり名前を登録して取得します。これも世界で一つです。

ここまで感の良い方はお分かりになったかと思いますが、

世界に一つしか登録できないアドレスが分かれば、それを迷惑メールのフォルダーに振り分けておくと、最初から受信メールフォルダーには入りませんから、必要なメールが探しやすくなります。

振り分け方法はやはりメールを右クリックして、迷惑メールという所へカーソル（矢印）を当て、右側の小さな枠の中（差出人を[受信拒否リスト]に追加）をクリックすれば、次からこのメールは受信トレイの下の方にある迷惑メールフォルダーに移動します。

個々のメールにはこれで対処しますが、同じドメインで名前を変え大量に送信してくるメールに対しては、すぐ下の（差出人のドメインを[受信拒否リスト]に追加）をクリックすると、その組織からのメールはすべて受信拒否され、迷惑フォルダーに移動します。但し、ご注意です。これが使えるのはドメインのメールがすべて迷惑だと確認しないと必要なメールまで受信拒否になります。前述の@yahoo.co.jpはポータルサイトのヤフーで管理している無料メールサービスで何万人何十万に利用されているので、決してドメインをまとめて拒否しないでください。他にも各プロバイダーや企業でも使っていいる場合があります。

メールやドメインに詳しい方にご確認ください。一般的には日本語でないメールアドレスやドメインは削除してかまわないと思います。

### 【特定な言葉で振り分けることも出来ます】

この他にもメッセージルールという振り分け方法を使えば、もっと具体的に振り分けができます。件名や本文等を指定しその間に特定の文字があれば決められたフォルダーに移動したり削除したりできます。この方法はアドレスやドメインが違うメールにも対処しますので、迷惑や不愉快な言葉を登録しておくことで広く対応できます（紙面の都合で要点だけとしますIT講習会等でご質問ください）。

ここまでの方はWindowsの一連のシリーズのメールソフトで使えるのですが、各プロバイダーや無料・有料ソフトもいろいろな対策を付加し普及に力を入れています。

※参考資料（ヤフーのホームページ）ここにもいろいろ記述されています。 <http://antispam.yahoo.co.jp/>  
それ以外にもキーワードで[迷惑メール対策]等を入力し検索するいろいろな方法が探せます。

こんにちは  
新顔です。  
よろしく



宅地建物取引業を営むためには、各都道府県知事または国土交通大臣の免許を取得し、営業保証金の供託若しくは保証協会への加入（弁済業務保証金の供託）を行う必要があります。

不動産の取引については、必ず上記の手続を経た正規の宅建業者と行ってください。

以下は、この度新たに山梨県知事による免許を取得し、(社)山梨県宅地建物取引業協会及び(社)全国宅地建物取引業保証協会に入会した宅建業者です。



免許番号 山梨県知事(1)2286  
商号又は名称 加賀美不動産  
代表者 加賀美 二朗  
取引主任者 加賀美 二朗  
事務所所在地 甲府市城東4-17-18  
電話番号 055-233-8037  
FAX番号 055-226-7599  
はじめまして。不動産会社の営業として21年間の勤務を経て、この度個人営業で独立の運びとなりました。よろしくお願いします。



免許番号 山梨県知事(1)2287  
商号又は名称 (有)中屋建物  
代表者 遠藤 修  
取引主任者 遠藤 修  
事務所所在地 中巨摩郡昭和町河西549-1  
電話番号 055-288-0654  
FAX番号 055-288-0632  
リニアモーターカーにより山梨がどう変わっていくのか？これから自分に何ができるのか？ 愉しみにしています。



免許番号 山梨県知事(1)2288  
商号又は名称 (株)コナン不動産  
代表者 有泉 正志  
取引主任者 有泉 正志  
事務所所在地 南アルプス市東南湖3172-1  
電話番号 055-269-6591  
FAX番号 055-269-6592  
南湖のコナンです。名探偵ではなく明るい不動産店を目標にがんばります。眞実はいつも1つとは限らない。



免許番号 山梨県知事(1)2289  
商号又は名称 国際勤業(株)  
代表者 鮫田 光一  
取引主任者 鮫田 光一  
事務所所在地 甲府市中小河原町532-1国際ビル  
電話番号 055-243-1115  
FAX番号 055-243-1139  
OA機器販売、ホームページ作成、総合便利屋業等を営んでおり、新たに不動産業を始めます。どうぞよろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2291  
商号又は名称 クリエイト不動産  
代表者 河野 雄一  
取引主任者 河野 雄一  
事務所所在地 甲斐市下今井2585-2  
電話番号 0551-28-5350  
FAX番号 0551-28-5351  
はじめまして、クリエイト不動産です。  
この仕事を通じて、社会貢献していきたいと思いま  
す。宜しくお願いします。



免許番号 山梨県知事(9)1037  
商号又は名称 甲府住販(株) 甲府駅前店  
代表者 小笠原 淳子  
取引主任者 内藤 房徳  
事務所所在地 甲府市北口1-4-13  
電話番号 055-252-9922  
FAX番号 055-252-9900  
弊社は、甲府駅北口の大変立地のよい場所にあります。地域No.1のサービスを目指し、貢献していきたいです。

#### (社)山梨県宅地建物取引業協会について

当協会は県内の約9割の宅建業者が加盟し、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保するため、各種研修や指導等を通じて、会員の品位の保持と資質の向上に努めています。

入会に際しても厳正なる基準のもと審査を行い、品位や資質について問題

がないと認められた場合にのみ、入会が許可されております。

また当協会員は、(社)全国宅地建物取引業保証協会へも同時に加入し、万一消費者が会員との取引により損害を被った時には、保証協会にて相互の事情を調査の上、弁済業務の対象になると判断された場合、保証協会が、限度額の範囲内で会員に代わって弁済を行う『弁済業務保証金制度』が適用されます。

## 廃業・退会者

誠和商事	武田 美穂	甲斐市中下条1971-9
マツモト商事	松本 國雄	甲府市上石田3-17-10
土地建物齊藤リブテック	齊藤 文雄	南アルプス市荊沢1069-1
大洋工業(株)	渡邊 幸吉	南都留郡富士河口湖町大嵐522-1
(有)大興	大塚 照美	甲府市羽黒町1234-1
黒川建設(株)	黒川 兵衛	甲州市塩山下小田原275
宏和建設(株)	金井 茂晴	甲府市横根町472-1
(株)やすらぎ 笛吹店	末木 勝治	笛吹市石和町下平井118-1
丸光不動産	渡辺 健治	南都留郡西桂町小沼1820
長栄開発	長谷川悟史	甲府市塩部4-10-25
(有)こーうんてい	保坂 哲朗	甲府市川田町934-1-103
ミズグチホーム	水口 彰	富士吉田市新西原2-7-14
サンオウ興業(株)	若杉 繁之	甲州市塩山赤尾349-1
(有)エル・エフ・ハウジング	丹沢 敦子	甲府市住吉4-14-17
殖産開発興業(有)	中澤 陽	甲府市富竹1-11-14
(株)日東商事	関 雄二	甲府市中央5-3-14
(有)アーバン店舗開発	藤森百合子	甲府市天神町5-3
(株)博友	鳥居 博也	甲斐市下今井413-4

#### ◆表紙の写真について

宅建やまなし149号の表紙の写真は、南ア観光開発(有)（北杜市）代表・新谷繁さんにご提供頂いた、北杜市の一風景です。

「初夏の北杜市の水車の里公園や尾白川付近などを撮影致しました。北杜市の雄大な山々や自然溢れる風景を、皆様に感じて頂ければと思います。」とのコメントを頂きました。



# 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

# 不動産に関するお悩みは 不動産無料相談所へ

TEL 055-243-4304

相談日 毎週火、金 (祝日、その他特定日を除く)

午前10時～正午 午後1時～午後4時

甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館



- (社)山梨県宅地建物取引業協会及び(社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は、不動産取引に関する相談窓口として、不動産無料相談所を開設しております。
- 不動産取引は複雑で専門知識も必要となります。不動産を買う時、売る時、借りる時又は、貸す時等の疑問点、不安や悩み等に専門相談員が適切にアドバイスを致します。

●以下の地域でも相談を承っています。なお、地域の相談所は、(社)山梨県宅建協会が委嘱した相談員です。



地域の相談所の正確な開催日時はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。