

**TAKKEN**  
YAMANASHI

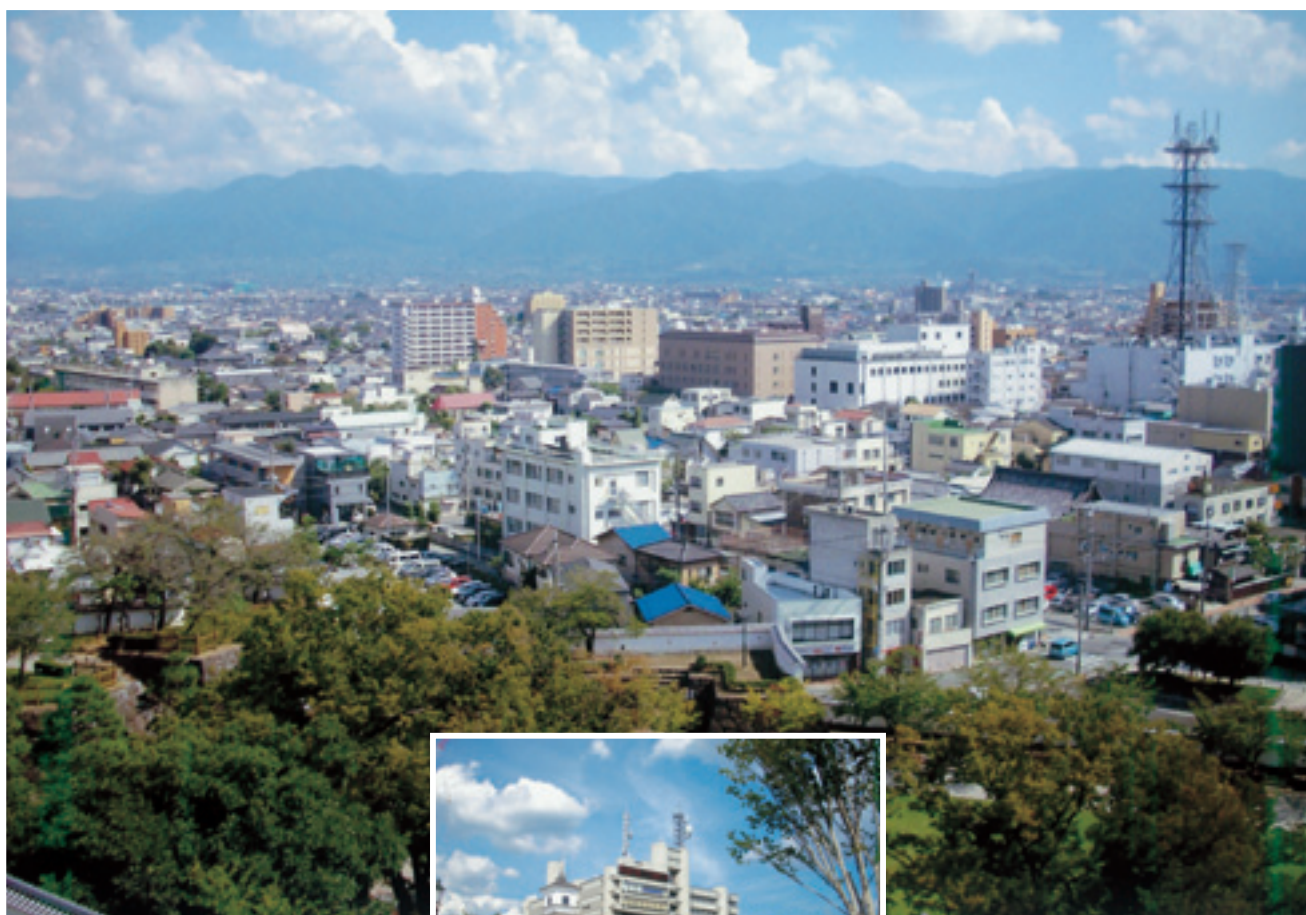
October 2011

Vol. **150**



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

# 宅建 やまなし



## ハトネットワーク

- 甲府住販(株) 小笠原英之さん
- 芙蓉建設(株) 土屋香織さん
- ホームプラン 七澤健太さん
- (株)佐藤建設工業 佐藤正明さん

## 憩いの広場

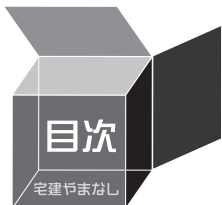
- 岡不動産 岡美千也さん

## いいじゃん! この街

- 山梨市

今月の  
TOPICS





## 第150号

## 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!

### 1 平成23年度 空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会について

### 2 いい じゃん!この街 山梨市

### 4 憩いの広場 涼を求め立山黒部アルペンルート

◆ 峡東ブロック 岡不動産 岡 美千也

### 5 定期借家契約セミナー開催について 「暴力団排除条例」が施行されました。

### 6 国土交通省 賃貸住宅管理業者登録制度についてQ&A

### 7 理事会だより

### 8 シリーズ ネットワーク

甲府ブロック●甲府住販(株) 小笠原英之

富士五湖ブロック●芙蓉建設(株) 土屋香織

甲府ブロック●ホームプラン 七澤健太

峡東ブロック●株佐藤建設工業 佐藤正明

### 12 トラファル は、こうしておきる

### 13 パソコン 豆知識

### 14 こんにちは 新顔です。

### 14 組織替入会者、廃業・退会者

## INFORMATION

10 平成23年度 今後のセミナーについて  
宅地建物取引主任者証をお持ちの皆様へ  
主任者証の有効期間をご確認下さい!

11 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
～入会金無料キャンペーン実施中!～

第177回通常国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

## 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/>



# 平成23年度 空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会について



空き家バンク推進事業特別委員会 委員長 三枝照二

平成23年度事業計画に基づき、空き家バンク推進事業特別委員会では、平成23年8月30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、空き家バンク事業における媒介に関する協定を締結している13の市町の担当職員と空き家バンク事業推進のための意見交換会を開催いたしました。

当日は、12の市町の担当職員と13市町の協会側「事務取扱責任者」が出席・参加し、委員長挨拶の後、事前に市町からアンケートを頂いていたことから、アンケートの集計結果を事務局が報告いたしました。

平成18年9月の稼働開始の山梨市から平成23年4月の上野原市まで、13市町への累計の登録物件数は、売買物件125物件、賃貸物件71物件の196物件が登録されており、成約は、山梨市51件、南アルプス市23件を筆頭に、同じく、累計で、売買物件57件、賃貸物件56件の計113件が成約となっております。

利用希望者は、13の市町において、当該市町所在者が130人：9.96%、当該市町外で山梨県内の方が163人：12.49%、山梨県外の方が1,012人：77.55%でありました。

続いて、市町の担当者は、異動もあることから、協会側事務取扱責任者も含め、当該市町の状況報告を兼ねた自己紹介を行いました。

この後、アンケートに、困った事・クレーム・事前質問などの記載を願っていただきましたので、関係資料を添付するほか、返答するなかで意見交換を行いました。主な内容は以下の通りであります。

- (1) ペット不可でありながらペットを飼ってしまったという件に対して判例等の紹介をしながら説明
- (2) 別荘の扱いについて、別荘の登録ということに関して、使い方は「別荘」であるが「住宅」であることに変わりはないので空き家として登録可としてはどうかと説明（北杜市では登録可）
- (3) 利用希望者も中古住宅等を売却したい方も、農地の利用や処分の希望が多いが、農地法という強い規制があるので、逆に、市町において、農業委員会や農地転用等を所管する担当部署と、農地法を遵守するなかでの運用を検討されたいとしました
- (4) 身延町から補修についての問い合わせがあり、耐震基準に満たない賃貸物件の取り扱いの質問がなされたが、他の市町では、登録不可としている旨の応答がなされた、ついで、民法

における貸主としての修繕義務や売買に関しては瑕疵担保責任などの説明を行いました。

(5) 中古住宅等の物件に「差押」があり、購入予定者が不安に感じたケースがあったとのことにより、担当職員に対して添付資料（不動産売買の手引き）などにより不動産売買の流れなどを説明する中で、利用希望者への理解を得ていくことをお願いしました。

(6) 新聞広告などに当該市町所在中古住宅が掲載されているが、これらの物件について、市町の空き家バンクへ登録をお願いできないかということに対して、協会側の事務取扱責任者から、個別に、お願いをしていくこととしてはどうかと提案しました

本題である意見交換に入りましたが、空き家バンク制度の周知と登録物件の増加促進策、利用希望者への情報提供等を主な議題としました。

各市町では、市町の広報やホームページで制度や物件の登録を周知していますが、最大の問題点は、登録物件の少なさであり、登録物件を増やすことを主眼に、当該市町内の特定地域へのポスティングなどの実施のほか、注目されたのは、大月市、甲斐市では、固定資産税の納付書に掲載したことであり、大月市では、印刷ではなくゴム印を作成し、今後、各種のパンフレットにも空きスペースがあれば、積極的に押印し、PRに努めていきたいと発言されました

山梨市においては、協力会員が、媒介依頼時に、市の空き家バンクへの登録の了解も得ている、他の市町においても同様にしてはどうかとの意見が出されました。

利用希望者に対しては、市町のホームページで物件情報を公開する前に、ダイレクトメールなどで、事前に送付・送信していることや個別の物件案内の実施、身延町では、「あこがれの田舎暮らし体験ツアー」と称したイベントを実施しているとのことでした。

リーマンショック以後、空き家の所有者からの物件登録は売買希望であります。利用希望者からは賃貸借の希望が多いことや、空き家の登録物件が少なく利用希望者から不満の声も聞かれましたが空き家バンク事業を実施している市町間における情報交換と売買・賃貸契約関係における業務に関して市町担当者への説明など、有意義な意見交換会でありました。



いい  
じゃん! この街

# 山梨市

取材協力●山梨市役所市民生活課  
まちづくり・協働担当



山梨市は、面積の約8割を森林が占め、秩父多摩甲斐国立公園内に属しています。美しい渓谷美と山梨百名山に指定されている2,000m級の山々がつらなり、自然豊かな地域です。桃やブドウの果樹栽培が主幹産業であり、就農を目的とし移住を希望する若者もいます。平成18年に(社)山梨県宅地建物取引業協会と市が協定を結び、「空き家バンク制度」がスタートしました。これまで多くの方々にご利用いただき、現在も毎日のようにお問い合わせをいただいております。東京から電車で90分! 時間や距離感で身近に田舎暮らしを体験できるところとして注目されています。山梨市の魅力発見に是非お越しください。



## 施設案内 山梨市牧丘町「花かげの湯」の食事処がオープンいたしました。

8月2日から新たに御食事処「白彩くはくさい>」がオープン! ボリュームたっぷりの穴子丼とエビ天井をぜひお試しください。また、市営温泉「花かげの湯」は、旅行や登山の帰りに、また、近隣の皆さんの銭湯代わりに気軽にご利用いただいています。



## 観光スポット



### 森林セラピー基地 (西沢渓谷)

森林浴の効果を、科学的に解明し、身体の健康に活かす試みが「森林セラピー」です。この研究のために発足された「森林セラピー研究会」では、癒し効果が確認された全国24か所の森が「森林セラピー基地」「森林セラピーロード」に認定され、西沢渓谷もその一つとして平成19年3月に認定されました。

### 乙女湖 (琴川ダム)



乙女湖(琴川ダム)は、「地域に開かれたダム」と言われ、現在国内に建設されている多目的ダムの中では最も高い標高に位置するダムです。

乙女湖の近郊にある乙女高原は、周囲を深い森に囲まれ、初夏のレンゲツツジに始まり、10月初旬まで次々とたくさんの草花が咲き乱れる、とても素敵な場所です。



## 特産品

山梨市商工会特産企画実行委員会が  
プロデュースする山梨市の新特産品！  
「巨峰パン」・「巨峰ケチャップ」・  
「巨峰おさら」

山梨市商工会特産企画実行委員会により、牧丘の巨峰を使った特産品が開発されました。巨峰パンは山梨市駅前の『ラブニール』（りゅうきょう店舗内）で販売中！すぐに売り切れてしまいます。



山梨市

人口●37,818人  
世帯数●14,483世帯  
面積●289.8km<sup>2</sup>  
市の花●ツツジ  
市の木●マツ  
市の鳥●ちどり  
2011年9月1日現在



山梨市空き家バンク  
協力会員お勧めは  
コチラ！！

取材協力■(株)古屋製作所  
古屋 秀樹さん



地元の人たちに愛されつづける名店

## 中華料理店「来々」

地元山梨市の人たちが昼はランチ、夜は無尽と半世紀にわたり通い続ける、中華料理店が「来々」です。

季節の食材をふんだんに使い、いろいろなメニューを提案し、何度行っても飽きることはありません。毎月変わるコースメニューも充実しており、「これが中華なの!？」と思ってしまう様なコース料理ができます。

昼のランチが10種類に週変わりのランチもあります。今週は黒ゴマ担担麺と半ライス、サラダに漬物に杏仁豆腐と850円程度で男の人ならお腹いっぱいになります。

女性にとっても半分のメニューも充実していますので、重くない美味しい中華を点心のような感覚で仲間とワイワイ食すことができると思います。

6年前に山梨市の道路拡幅工事により現在の場所に移転しましたが、その際、弊社で設計施工をさせて頂きました。今回の投稿にあたり、そのご縁により「宅建やまなしを見た」と言って頂いたお客様には、杏仁豆腐もしくはソフトドリンクをサービスして頂く事になりました。ぜひご家族で、また友人・カップルでご利用ください。

- 店名：中国家庭料理 来々（チュウゴクカティリョウリ ライライ）
- 住所：405-0018 山梨県山梨市上神内川724-5
- 電話：0553-22-1385
- 営業時間：AM11:30～2:00 PM5:30～9:00 水曜日定休



## 空き家バンク事業とは

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通して、人口増のための定住・移住促進及び地域の活性化を図るため立ち上げた制度です。（社）山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、協会員を派遣して、安全、安心な宅地建物取引を提供するため協力をしております。

### ■山梨市空き家バンク問い合わせ先

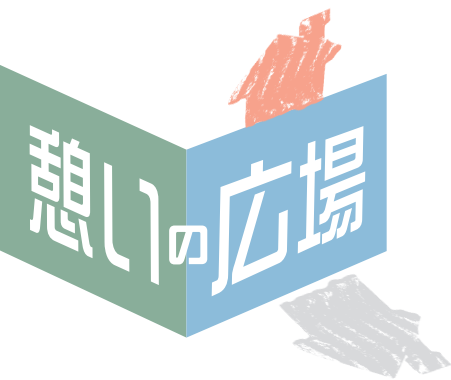
山梨市役所 市民生活課  
まちづくり・協働担当  
TEL 0553-22-1111 内線 1145  
FAX 0553-23-2800  
HP  
<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/gov/er/grapple/bank/bank.html>

## 根津記念館

「根津記念館」は「鉄道王」と呼ばれた初代根津嘉一郎の実家「根津家」の邸宅を保存・公開する施設です。嘉一郎は東武鉄道の社長など鉄道会社24社、その他多くの会社経営にかかわった実業家です。

国登録有形文化財に指定されている旧主屋など、和風建築や田舎暮らしに興味がある方の良いヒントとなるのではないのでしょうか。





峡東ブロック 岡不動産 岡 美千也

# 涼を求め立山黒部 アルペンルート



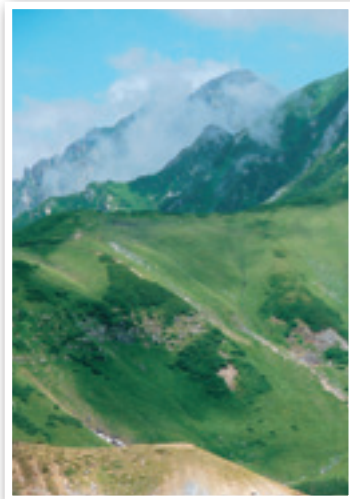
**節**電の夏、涼を求め富山県の立山へ出掛けました。賃貸管理業務をしていると、なかなか休みが取れません。久しぶりの家族サービスを兼ねた避暑の旅行。私は、数年前から暑さが苦手な体質になり、ウェブカメラを眺めては、涼しいところを探し、夏山に出掛けるようになりました。立山には行かれた方も多いと思いますが、改めてご紹介させていただきます。

**立**山連峰は、北アルプスの北端に位置する国立公園。アプローチは、黒四ダム経由の長野県ルートと富山県ルートがあります。後者は、日帰りにはややきつい距離となります。両県を通り抜ける行程を「立山黒部アルペンルート」と称し、全長90kmの山岳観光ルートとなります。どちらの山麓も環境保全のためにマイカー規制が敷かれ、ロープウェイやトロリーバス等様々な乗物を乗り継いでのアクセスとなります。一般的な観光者の目的地は、乗物で行ける最高地点・標高2450mの室堂平周辺。ここからさらに3000m級の頂を目指す多くの登山者や山岳信仰登拝者の姿もあり大勢の人で混み合っています。

**8**月のお盆休み、富山に向け夜明け前に出発。中央道・長野道・北陸道とも交通量は多いながらも、渋滞にも遭わずに5時間弱で立山駅に到着。マイカーを駐車場に預け、ケーブルカー・ハイブリットバスと乗り継ぎ、お目当ての室堂に10時半に降り立ちました。震災の原発事故と円高により、中国等からの団体旅行者が随分と減った様ですが、トップシーズンだけに、ターミナルは既に溢れんばかりの人混み。なおも次々と下車する人波が続きますが、一步踏み出せば、開放感溢れる広大なフィールドに、澄んだ空気の涼風が吹く別天地のような空間が広がっています。見上げると、森林限界を超える岩稜の峰々と稜線、少し先に鎮座する峻険な剣岳、日頃見慣れた富士山や南アルプスの山容に比べると迫力を感じます。青空に湧き上がる雲、草木の緑に残雪が鮮やかに映え、どこまでも爽快な光と風、セガントーニの絵画を思わせます。ほとんどの観光者は、散策を目的に訪れていますが、咲き誇る高山植物の花を撮影したり、ハイマツの間に生息する雷鳥を観察しながら思い思いのペースで楽しんでいます。私は、何もせずに寛いでいたが、肌寒くなってきたので歩いてみました。何組もの山ガールとすれ違いました。トレッキング中の彼女達は華やかで屈託の無い様子ですが、ストレス発散や癒しを求めてこの場所を訪れているのでしょうか。整備された歩道は幾重にも延び、景勝のみくりが池や噴気絶えない地獄谷を周遊するコース等バラエティーに富んでいます。途中には立寄りができる標高日本一の温泉もあります。室堂には、リゾートホテルやいくつかの山荘があり宿泊施設も整っています。その中心にあるホテル立山はクラシカルな落ち着いた雰囲気のある宿。高地とは思えない充実ぶり。夕食後には、静寂の中で満天の星を眺めることができますが、この夜は生憎、雲が立ち込めてきました。

8月の立山。午後にはすっかり秋の風が吹いていました。じきに迎える紅葉の季節も見事ながら、一瞬のうちに終焉を迎えるそうです。ウォーキング好きな方やシニアの方にお

薦めの場所。お若い方は、さらに登頂してみてください。残念ながら、温暖化の影響でこの一帯も亜高山帯化が進んでいるとの事。今のうちにぜひ訪れてみてください。





## 賃貸・経営管理委員会所管 定期借家契約セミナー開催について

賃貸・経営管理委員会 委員長 山田政仁



平成23年8月26日（金）、午後1時30分より、昭和町アピオ甲府本館2階平安の間にて、賃貸・経営管理委員会所管定期借家契約セミナーを開催しました。

このセミナーは、ここ最近「定期借家契約制度」の質問も増えているということにより、今回、この「定期借家契約について」のセミナーを定期借家推進協議会の居住用定期借家マニュアル検討ワーキンググループの構成メンバーで座長を務められた、吉田修平先生を迎えて、定期借家制度のメリットや活用等事例を含めて講義をお願いしました。

定期借家法の歴史から定期借家法改正への流れ等々、詳しく講義をして頂き、出席者84名は、熱心に聞いていました。

さらには、当日出席できなかった会員より、テキストの問い合わせも多く、改めてこの制度の注目の高さを感じました。

最後に一般社団法人 全国宅地建物不動産管理業協会（通称：全宅管理）の入会について、全宅管理の理事であり当協会の田中玉男専務理事より、説明がありました。こちらも、充実したきめ細やかな支援体制であり、賃貸管理業務をされている会員の皆様には、役に立つと存じます。今なら入会金無料となっておりますのでご検討をお願いします。



願います。

なお、賃貸・経営管理委員会は、大変好評を頂いている「オーナー向けセミナー」を10月26日（水）に開催を予定いたします。また、多くのご参加をお願いします。

## 平成23年4月1日 「暴力団排除条例」が施行されました。

山梨県では、4月より「暴力団排除条例」が施行されておりますが、不動産流通4団体[社]全国宅地建物取引業協会連合会、[社]全日本不動産協会、[社]不動産流通経営会、[社]日本住宅建設産業協会]では暴力団等反社会的勢力排除条項としてモデル条項を定め、順次導入されております。

### 〈宅建業者が対処すること〉

宅建業者等は、その不動産（土地、建物等）が暴力団事務所として使用されないようにしなければなりません。

暴力団事務所に使用されることを知りながら、不動産を譲渡したり、貸したりすることが禁止されます。また、暴力団事務所に使用されることを知りながら、譲渡するなどの契約の代理または仲介等をすることも禁止されます。

※反社会的勢力排除に係るモデル条項（売買契約書、賃貸住宅契約書、媒介契約書）が全宅連より策定されております。各モデル条項は全宅連ホームページ（宅建協会会員ログイン・書式のダウンロード）からダウンロードできます。是非、ご活用ください。

### ●全宅連ホームページ

<http://www.zentak.or.jp/index.html>

### ●国土交通省ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16\\_hh\\_000056.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000056.html)

国土交通省では、賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、賃貸住宅管理業の登録制度を予定しております。

賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ることを目的としており、また登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが期待されています。

この度、国土交通省のサイトにおいて、登録制度の概要、様式案（登録申請書・業務等状況報告書）の他、Q&Aも公開されましたので、抜粋して掲載します。

国土交通省 賃貸住宅管理者登録制度の概要

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000010.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_fr3_000010.html)

#### Q65. いつから登録制度が始まるのですか？

A. 平成23年度中に施行する予定であり、現在そのための準備を行っているところです。

#### Q1. 登録制度の目的は何ですか？

A. 本登録制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の方が行う業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保するとともに、借主及び貸主双方の利益の保護を図ることを目的としています。登録制度が普及することで、消費者の方が適正な管理業務を行っている管理会社や賃貸住宅を選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールが普及するとともに、賃貸住宅に関するトラブルを防ぐことが期待されます。

#### Q2. 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか？

A. 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

#### Q3. 登録制度はどのような効果があるのですか。登録を受ければ優良な業者ということが分かるのですか？

A. 登録を受けた事業者名は公開されるため、その会社が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付などの業務を行い、受領

家賃など財産の分別管理を適切に行っていることが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主や貸主の方は、こうした情報を物件選択や契約の判断に活用することが可能となります。

#### Q9. 登録費用は必要ですか？

A. 登録に際して費用はかかりません。

#### Q6. 知事免許の宅建業者であっても、国土交通省に登録するのですか？

A. 本制度は、国土交通省が運営する国の登録制度であるため、宅地建物取引業の免許にかかわらず、すべて国土交通省において登録を実施します。実際の登録事務は各地方整備局等が行うため、申請書等は各地方整備局等に提出することになります。

#### Q16. 宅建業の免許を持っていなくても、登録を受けることは可能ですか？

A. 宅地建物取引業の免許がなくても登録を受けることは可能です。なお、宅地建物取引業者やマンション管理業者の方が登録申請する場合は、申請時の添付書類が簡素化されます。

#### Q7. 登録を受けるためには、取引主任者等の資格者を設置する義務があるのですか？

A. 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者の



ような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、例えば、賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取組みであると考えられます。

**Q12. 大家が賃貸住宅を自主管理する場合は、本制度の対象となりますか？**

A. 自主管理の場合は登録の対象外ですが、新たに賃貸住宅の管理業務を始めようとされる場合には、登録を受けることが可能です。

**Q20. 家賃債務保証会社が家賃を受領する場合も、登録対象となるのですか？**

A. 保証会社が、貸主や管理会社から委託を受けて通常の月額家賃を受領、送金する場合は登録対象となりますが、家賃滞納時に家賃を立て替え、借主に請求する場合は対象外です。

**Q15. 駐車場やビルの賃貸管理業務は、本制度の対象ですか？**

A. 登録制度は賃貸住宅が対象のため、駐車場や業務用ビルの管理業は対象外です。

**Q10. 管理業者の受け取る管理報酬についても、ルールを設けないのですか？**

A. 本制度は、任意の登録制度であるため、管理報酬について規制を設けることは予定していませんが、

管理業務の対価として管理報酬を貸主に請求することは可能です。

**Q24. 毎年度、業務や財産の分別管理等の状況を提出するのはなぜですか？**

A. 本条の目的は、登録業者の管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省が適切に把握するほか、一般の閲覧対象とすることにより、消費者や貸主の方が管理会社の行っている業務状況を把握し、賃貸住宅や管理会社を選択する際の判断材料として活用することができるよう設けたものです。

**Q35. 登録業者から再委託を受けて管理業務を行う会社の社員も、身分証を携帯する必要があるのですか？**

A. 再委託先の管理会社は、登録を受けなくても再委託された業務を行うことができますが、家賃の受領等で借主の方と接する可能性がある場合は、社員証等を携帯することが望まれます。

**Q36. 宅建の取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができますか？**

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、賃貸不動産経営管理士などの重要事項の内容を理解し、相手方に対して適切に説明を行うことができる者が説明することが望まれます。

## 理事会だより

第3回二団体合同理事会・幹事会  
平成23年7月28日

### 審議事項

- (1)入会審査要綱の一部改正について
- (2)職員の退職等、予備費の流用について

### 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)空き家バンク推進事業特別委員会の委員の増員について
- (3)平成23年度セミナーにおける受益者負担について

- (4)土地住宅対策委員会所管セミナーの開催について
- (5)第1回賃貸・経営管理委員会について
- (6)賃貸・経営管理委員会所管セミナーの開催について

### 報告書による事項

- (1)第1回 空き家バンク推進事業特別委員会 報告
- (2)第1回 広報・IT委員会 報告
- (3)第1回 土地住宅対策委員会 報告
- (4)上野原市空き家バンク制度に関する説明会 報告
- (5)第1回 法務倫理委員会 報告
- (6)第1回 財政・財務委員会 報告

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●甲府住販(株) 小笠原英之

**1** 12年

**2** 賃貸仲介と管理、売買仲介業務  
その中で私の主な業務は、人材育成です。

**3** おもてなしの心「お客様に感謝、お客様に奉仕」

**4** 本社 飯豊橋の麓です。  
甲府バイパス店 20号沿い、本間ゴルフ隣のアパマン  
ショップ 甲府バイパス店です。  
甲府駅前店 甲府駅北口を降りて、ファミリーマートの向  
かい。アパマンショップ甲府駅前店です

**5** 今後もいち早く新しい情報の発信をよろしくお願いします。

**6** 海外旅行、インターネットサーフィン、映画鑑賞  
カメラ、時計コレクター、車、バイクなど多趣味

**7** (有)コージーライフ 望月雅司さん  
一言推薦メッセージ  
見た目は遊び人風ですが、やるときはやる男です。



## 富士五湖ブロック●芙蓉建設(株) 土屋香織

**1** 4年

**2** 賃貸仲介・マンション

**3** お客様の立場になり、お客様に満足していただけること  
を一番に心掛けています。

**4** 富士山ストリーートの山梨中央銀行まえにて、営業してい  
ます。

**5** これからも、山梨の情報提供をお願いします。

**6** 韓流 ♡ 大好きです ♡

**7** (株)備後 (ビンゴ夢ハウス) 渡辺わか江さん  
一言推薦メッセージ  
仕事熱心でお話が上手な方です。





## 甲府ブロック●ホームプラン 七澤健太

- 1 9年
- 2 社内において賃貸仲介・管理全般を担当しております。
- 3 お客様の希望をしっかりと把握し、それに最大限応えるよう
- 4 遊亀通り沿い、遊亀公園前交番の一本南の交差点の角にて営業しております。
- 5 今後も引き続き様々な情報を発信して頂ければと思います。
- 6 スキー、ドライブ
- 7 有限会社 甲斐地所 秋山 傑さん  
一言推薦メッセージ  
気さくでお話のしやすい笑顔のステキな方です。



## 峡東ブロック●(株)佐藤建設工業 佐藤正明

- 1 10年
- 2 宅地分譲
- 3 人との信頼・信用関係を大事に仕事をしています。
- 4 注文住宅、店舗・工場等の建築、リフォーム  
土木工事、舗装工事の請負
- 5 各種講習会の開催  
新しい情報の発信
- 6 ゴルフ、釣り
- 7 山下石油 不動産部 山下 伊（おさむ）さん  
一言推薦メッセージ  
真面目な好青年です。



## お知らせ

平成23年度

## 今後のセミナーについて ー皆様のご参加お待ちしておりますー

(社)山梨県宅地建物取引業協会では、皆様にお役に立つセミナーを開催いたします。受講方法につきましては、開催日の概ね1ヶ月前に全会員の発送物又は、FAX、メールにてお知らせします。

また、ホームページにも随時掲載しております。

どうぞ、ご参加下さい。

平成23年10月12日（水） IT活用基礎講座  
 10月26日（水） オーナー向けセミナー  
 12月 6日（火） 税金セミナー

## お願い

宅地建物取引主任者証をお持ちの皆様へ

## 主任者証の有効期間をご確認下さい！

山梨県知事より交付された宅地建物取引主任者証をお持ちの方で、有効期間満了が近づき更新を希望される方（または宅地建物取引主任者資格試験合格から1年以上経過し、新規に宅地建物取引主任者証の交付申請をされる方）は、山梨県知事の指定する宅地建物取引主任者法定講習会を受講する必要があります。

宅地建物取引主任者証をお持ちの皆様につきましては、お手元の宅地建物取引主任者証の有効期間をご確認下さい。

また、宅地建物取引主任者証の更新を希望される場合は、社団法人山梨県宅地建物取引業協会において、宅地建物取引主任者法定講習会受講の手続きを行って下さい。（宅地建物取引主任者法定講習会の受講は、有効期間満了の6ヶ月前より可能となります）

なお今後の宅地建物取引主任者法定講習会の日程については、下記の通りです。

平成23年度 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会	
申込受付期間	11月24日（木）～30日（水）
開催日	12月14日（水）
講習会場	昭和町 アピオ甲府
受付時間	10：00～10：25（17：00終了予定）

平成24年度 第1回 宅地建物取引主任者法定講習会	
申込受付期間	4月4日（水）～10日（火）
開催日	4月26日（木）
講習会場	昭和町 アピオ甲府
受付時間	10：00～10：25（17：00終了予定）

※提出書類等の詳細につきましては、社団法人山梨県宅地建物取引業協会のホームページをご覧ください。（<http://www.yamanashi-takken.or.jp/kosyu.html>）



## お知らせ

## 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 ～入会金無料キャンペーン実施中!～

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、2011年（平成23年）3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、2011年4月1日から一般社団法人として新スタートいたしました。

全宅管理では、充実した事業を提供し、賃貸管理業務を強力にバックアップします。

現在、入会無料キャンペーンを実施しています。

この機会に是非入会のご検討を!!

ホームページ <http://www.chinkan.jp/>

## お知らせ

## 第177回国会(常会) 平成23年1月24日～平成23年8月31日で成立した 宅建建物取引関連の主な法律

法律名	所管	成立日	公布日	施行日	備考
都市再生特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	平成23年4月20日	平成23年4月27日	公布から3月以内	官民の連携を通じて、都市の国際競争力及び魅力を高め、都市の再生を図るため、特定都市再生緊急整備地域制度の創設、都市開発事業の一層の促進を図るための新たな金融支援制度の創設、都市の再生に貢献する工作物に係る道路占用許可基準の特例制度の創設等の所要の措置を講ずる
高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	平成23年4月27日	平成23年4月28日	公布から6月以内	高齢者の居住の安定を確保するため、加齢に伴う高齢者の身体機能の低下の状況に対応した構造等を有する賃貸住宅等において、心身の状況の確認、生活相談等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設等を行う。
犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律	警察庁	平成23年4月27日	平成23年4月28日	公布から2年以内	最近における犯罪による収益の移転に係る状況等に鑑み、電話転送サービス事業者を規制対象の事業者に加えるとともに、規制対象の事業者が一定の取引に際し顧客等について確認しなければならない事項の追加等の措置を講ずる。
東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律	国土交通省	平成23年4月28日	平成23年4月29日	公布の日から施行	東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地の健全な復興を図るため、特定行政庁が建築物の建築を制限し、又は禁止することを可能とする特例措置を講ずる

### ※国会では未成立だが、継続審査中の法律案

賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案	国土交通省	継続審査
---	-------	------



# トラブル

は、こうしておきる

## 更新料

更新料特約が消費法10条に反せず有効とされた事例

建物の賃貸借契約において2年ごとの更新の際に賃料の1か月分の更新料を支払うとする更新料特約が消費者契約法10条に反せず有効とされた事例（東京地判平成22年2月22日判決 容認 ウェストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

本件は、被告Y1に建物賃貸（サブリース）している原告X（不動産会社）が、Y1の賃料不払により、Y1に対し、本件建物の明度を、Y1及び連帯保証人の被告Y2に対し、賃料相当損害金等を請求したところ、被告において更新料特約は消費者契約法に反し無効であり、支払い済みの更新料と賃料等を相殺するとして争われた事案である。

事件の概要は以下のとおりである。

(1) Xは、平成9年9月5日、Y1に対し、本件建物を以下の約定で貸し渡した。

①期間 平成9年9月20日から平成11年9月19日まで

②賃料 月額11万円

③更新料 新賃料の1か月分を支払う。

(2) その後、本件賃貸借契約は、2年ごとに合計5回更新され、5回目の更新契約による契約期間は、平成21年9月19日までであった。なお、賃料は、月額10万1000円となっていたが、その他の点で賃貸借契約の内容は変更されていない。

(3) Y1は、平成20年12月ころから、本件賃貸借契約に基づく賃料等の支払を怠るようになり、平成21年3月はじめの時点で、滞納額は、29万5000円に達した。

そこでXは、Y1に対し、滞納賃料等の支払を催告し、また、賃料不払を理由とする賃貸借契約を解除する旨の訴えを提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、更新料特約を有効とし、Xの訴えを容認した。

(1) 本件賃貸借契約の合意更新についての消費者契約法の適用の可否

本件賃貸借契約自体は、消費者契約法施行前の契約であるが、更新料は、更新料特約があることから直ちに請求できるものではなく、これに更新の合意がなされて、はじめて発生するものと考えられるから、消費者契約法の適用の有無は、「更新の合意」を同法附則の「契約」の日と考えて、その時期によって決せられるべきであることから、消費者契約法の適用はある。

(2) 更新料特約及びそれに基づく更新の合意が消費者契約法10条に反するか否か

消費者契約法の目的は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、…消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることにより、消費者の利益の擁護」を図ろうとするにあるから（同法1条）、同法10条の「民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」に該当する契約条項であるためには、消費者と事業者との間にある情報、交渉力の格差を背景にして、事業者の利益を確保し、あるいは、

その不利益を阻止する目的で、本来は法的に保護されるべき消費者の利益を信義則に反する程度にまで侵害し、事業者と消費者の利益状況に合理性のない不均衡を生じさせるような不当条項である必要があると解される。そして、本件賃貸借契約における更新料の額は、更新後の賃料の1か月分にすぎず、更新後の契約期間が2年間であることにかんがみると、実質的に当該契約期間に賃借人が支払う総賃料額の4%にすぎないのであるから、その有効性を認めたとしても、名目上の賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかなのような効果が生じるとは認められない。さらに、賃貸人側の現状回復（リフォーム）及び修理・維持（メンテナンス）に要する諸費用の負担、空室率や賃料不払等のリスクの負担を考慮すれば、この程度の更新料が、消費者である賃借人と賃貸人との間に合理性のない不均衡を生じさせるものとは認められない（消費者契約法10条違反を認めた大阪高裁平成21年8月27日判決の事案は、賃料が月額4万5000円であるのに、更新料は10万円であって、かつ、更新の期間は1年であったから、本件よりも賃借人に相当不利な条項である。）。

以上によれば、消費者契約法違反をいう被告Y1の主張は、採用できない。

### 3 まとめ

更新料については、最近、その特約の有効性について争われており、裁判例においても、個別の事案に応じて、無効とするもの、有効とするものに分かれている。

最近の裁判例でみると、無効とする裁判例としては、①大阪高判平21.8.27判時2062号40頁（契約期間1年で更新料2か月分超）〔本誌77号〕、②大阪高判平22.2.24消費法ニュース84号233頁（1年で2か月分）③大阪高判平22.5.27判例集未登載（2年で2か月分）などがある。他方、本判決のように有効とした事例として④大阪高判平21.10.29判時2064号65頁（2年で2か月分等）〔本誌77号〕、⑤東京地判平21.11.13WL（2年で1か月分）、⑥東京地判平21.12.10WL（2年で1か月分）、⑦京都地判平22.10.29判タ1334号100頁（1年で2か月分超）などがある（①、②、④については、最高裁に上告されている）。

本判決では、消費者契約法10条に反するか否かを判断する上で、更新料が契約期間2年間で賃料の1か月分であることをあげ、①判決の事例で更新料が1年間で2か月超である点と対比して判断している点、更に、「賃貸人側の現状回復（リフォーム）及び修理・維持（メンテナンス）に要する諸費用の負担、空室率や賃料不払等のリスクの負担」についても更新料の合理性を判断する上での考慮要素としてあげている点に特徴がある。

更新料については、地域性がみられ、また特約内容も異なることから、一律にその有効性が判断されるものではないと考えられ、更新料の性格・合理性や、更新料の額等を踏まえ、消費者契約法10条についての判断をすべきものと考えられる。

なお、これらの裁判例では争われていないところであるが、



同じように賃貸借契約の特例の有効性が争われた通常損耗補修特約に関する最高裁判決（最判平17.12.16）について、賃借人が本来は負担する必要がないものであることを認識した上で、負担することに合意していなければ特約が有効に成立していないと判断したものと解すると、更新料特約についても、

将来の負担である更新料の性格・合理性について契約時に必ずしも明確に説明されていないと見受けられる現状からみると、更新料特約が有効に成立しているかも知れ、契約締結の実務において留意が必要であると考えられる。

※不動産適正取引推進機構 RETIO No.80 P142, P143より

## PDF なじみがないし興味ないソフト？

広報・IT委員会 久保田孝夫



[Portable Document Format（ポータブルドキュメント・フォーマット、略称PDF）は、アドビシステムズが開発および提唱する、電子上の文書に関するファイルフォーマットである。1993年に発売されたAdobe Acrobatで採用された。

特定の環境に左右されずに全ての環境でほぼ同様の状態で文章や画像等を閲覧できる特性を持っており、2008年7月には国際標準化機構によってISO 32000-1として標準化された。（ウィキペディア）

宅建協会からの連絡をメールで受けている会員の皆さんにはおなじみの連絡は、メールを開くとPDFファイルが添付（メールと一緒に添えられる）されている場合がほとんどだと思います。でも講習会や会合の出欠の返事はファックスですていませんか無駄ですよ。ウェブで取得したPDFの書類もしかりです。余計な手間ばかりかかって本当に嫌になります。

ファックスで連絡を受信している会員の皆さんもいろいろな場面で（メールに添付やインターネットから説明書やパンフレットなどの情報の取得時など）出会いますので、今後の参考になさってください。

### PDFって見るだけなので意味ないよなって思っている方へ

普通に文章や写真等を送る場合、ワープロソフトやエクセルで作成したものをそのまま添付して送信する場合が多かったです（ワープロソフト・エクセルなどの書式で送るとすぐにデータの変更などが出来便利です。欠陥は容量が多くなってしまふ。全体のレイアウトや文字が原稿とは違って表示される等）。しかし最近ではPDFファイルとして添付する機会も多くなりました。理由としてはPDFファイルが簡単に安価で作成加工ができるようになった事です。

少し前までは一般的に作成はアドビアクロバットという高価なソフトが必要でした。表示はリーダーというソフトが無料で配布されていますが、入手した内容については変更も削除も加工はできず、不便なファイル形式でした。でも今は違います。フリーソフトを使い加工（PDF-XChange ViewerまたはFoxit J-Reader、かんたんPDF EDIT）することも出来ます。印刷時プリンターの選択をするとPDFで保存できるソフトも選択できます（CubePDF Viewer）。最新のオフィスソフトでは名前を付けて保存の時ファイルの種類にPDFを選択するという事も出来ます。

### これからはPDFを積極的に利用しましょう

今までは簡単に加工（変更）できず、どのソフトでも同じように表示できるという理由から官庁や大手の会社などが受取人の懐具合や不要な手間をかけるという不都合を考えず一方的に文書配布の時に利用してきました。われわれ一般のものには見る事しかできず、有効に利用しようと思えば、高額なソフト（アドビアクロバット等）を手に入れなければならなかったのが、国際標準で利用できるようになり、敷居が低くなりました。宅建協会や官庁等で手に入れた書類に簡単な記入（出欠の○印、住所、名前等）が出来ないでイライラした事はありませんでしたか。

せっかくパソコンに入っているものをわざわざ印刷して手書きで記入し、スキャナーでパソコンに取り入れメールに添付するまたはファックスで送る。こんな手間をかけるのなら最初からファックスでもらった方が簡単ですよ。でもこんな手間はいいません。これからはPDFで作られた書類もパソコンで記入しメールで送信したり保存したりして有効利用しましょう。

自分で作った文章や資料で今後変更の予定がないものは、簡単にPDF形式で保存できるので、積極的に利用してみましょう。

### 最後にPDFの良いところを確認しますと

- ・Windows、Macintosh、LinuxなどOSを問わずデータを開くことができる
- ・環境に左右されることなく印刷が可能
- ・ファイルサイズが小さく扱いやすい
- ・紙やインクなどの消耗品の経費を削減することができ環境にやさしい
- ・電子メールに添付し、容易にデータのやり取りができる
- ・暗号化などセキュリティの設定ができるため安全性が高い

悪いところはアドビのソフトが古いためセキュリティが脆弱ですのでアップデートは自動設定にして常に最新のプログラムを取得することが肝要です。

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)2294  
商号又は名称 (有)堀内  
代表者 堀内 康雄  
取引主任者 堀内 康雄  
事務所所在地 南都留郡山中湖村山中300-31  
電話番号 0555-62-2914  
FAX番号 0555-62-5341

山中湖周辺のリゾート物件仲介を主業務に信頼される業者を目指して参りますのでよろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2296  
商号又は名称 フジシロ工業(有)  
代表者 西野 進  
取引主任者 西野 充  
事務所所在地 南都留郡山中湖村平野2408-1  
電話番号 0555-62-4800  
FAX番号 0555-65-7855

主に富士五湖近郊のリゾート物件を扱っていきたいと思います。 よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2298  
商号又は名称 (有)メイトハウス  
代表者 杉本 実  
取引主任者 鳥飼 慶樹  
事務所所在地 大月市猿橋町殿上458  
電話番号 0554-22-8500  
FAX番号 0554-22-5444

住宅の建設を中心に業務を行っていましたが、不動産業を取り入れ、よりよい住まいづくりのご提案をさせていただきます。

#### (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おります。

入会に際しても厳正なる基準のもと審査会を行い、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。

### 組織替入会者

長栄開発 (株)里山ライフ	長谷川 仁史 相川 光雄	甲府市塩部4-10-25 北杜市小淵沢町上笹尾3331-173
------------------	-----------------	------------------------------------

### 廃業・退会者

(株)佐和	青木 護	甲府市伊勢1-2-24
(有)日勢ホーム	橋本 正章	甲府市太田町18-21
(株)里山ライフ	相川 光雄	北杜市小淵沢町上笹尾3331-173
ハウジング清水	清水 達三	甲府市大里町355-1
スプリングサービス(株)	春風 信夫	大月市御太刀1-11-22
(株)三建ハウス	小澤 正彦	甲府市太田町9-2
三共不動産	山本 武男	山梨市下石森696-4
西関東開発(株)	山岸 修和	甲府市北口1-2-14

## お知らせ

保証協会山梨本部 財務委員長 小久江良平

先般、A4サイズチラシでお知らせした(社)全国宅地建物取引業保証協会の「新」定款による「会員資格の喪失」等の関連条文の詳細を本号に掲載する予定でしたが、「新」定款は、平成23年8月、内閣府公益認定委員会へ移行認定申請時のものであり、修正・変更になる場合があります。今後、情報が入り次第、順次お知らせ致します。

#### ◆表紙の写真について 広瀬 修



先日、会議に行った時でした。「宅建やまなし」の表紙をと依頼され、テーマは、「甲府市」と言うことでした。改めて考えたところ、浮かんだのが子供の頃遊んだ舞鶴城、そして甲府駅でまずお目にかかる信玄公像、平成22年10月甲府駅北口に移転し、交流ガイダンス施設として新たに開館した藤村記念館。

改めて観る生まれ育った、「甲府の町並み」やっぱり良いですね。



# 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。

**甲府市** 毎月第3水曜日  
午後1時30分～午後4時

甲府市役所 相生坂本庁舎4号館1階 市民対話室

**富士吉田市** 原則毎月20日  
午後1時～午後4時

富士吉田市役所

**山梨市** 原則毎月20日前後  
午前10時～正午 午後1時～午後3時

山梨市役所 西館2階会議室

**南アルプス市** 毎月第3水曜日  
午後1時30分～午後4時

南アルプス市役所 若草支所2階第2会議室

**笛吹市** 偶数月第3水曜日  
午前10時～正午 午後1時～午後3時

笛吹市役所 南館3階大会議室

**甲州市** 毎月第3水曜日  
午後1時～午後3時

峡東森林組合 社の交流館

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。

山梨宅建協会

検索

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