

宅建 やまなし

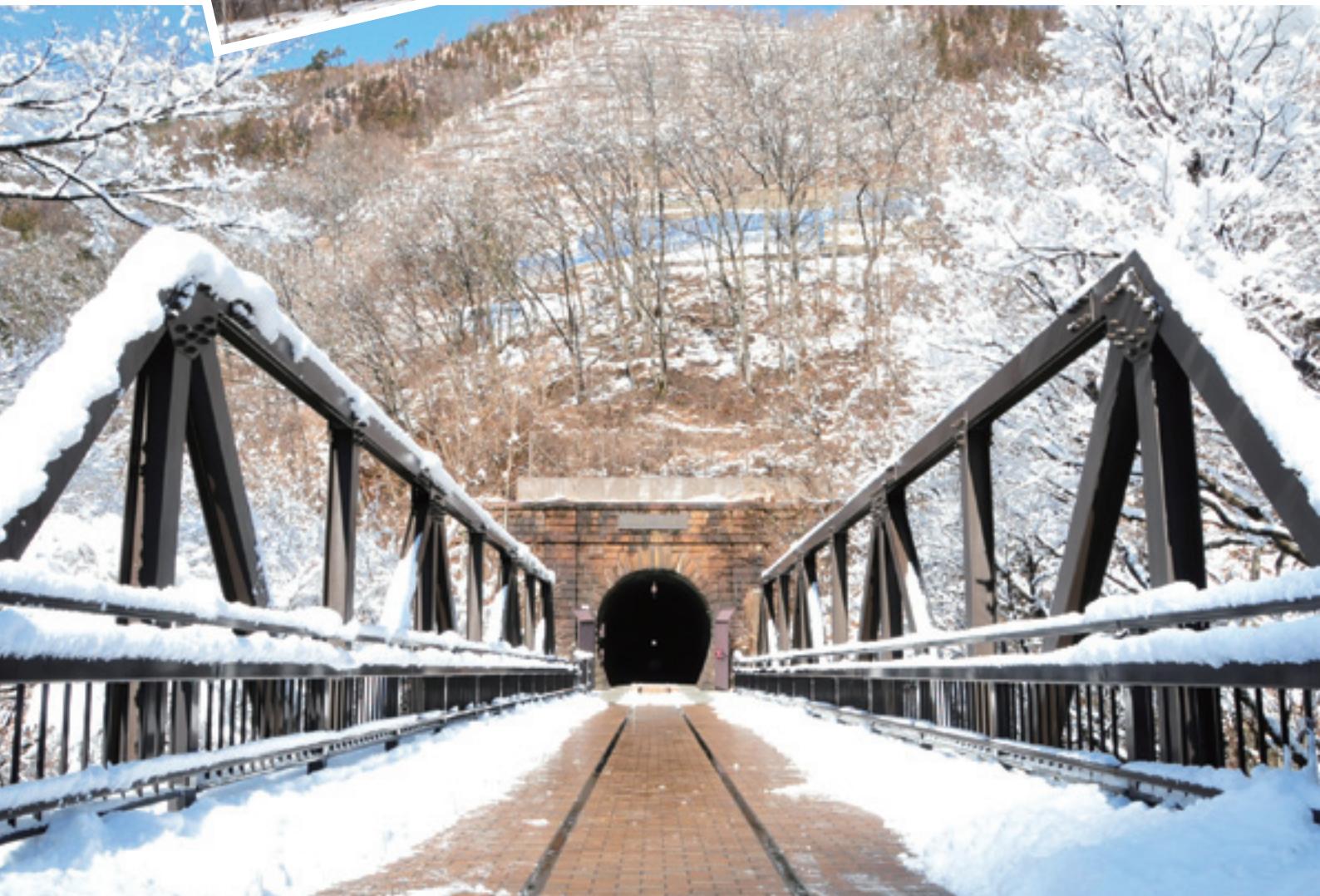
TAKKEN
YAMANASHI

December 2011

Vol. 151



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



ハトネットワーク

- (有)コーポーライフ 望月雅司さん
- 株備後 渡辺わか江さん
- (有)甲斐地所 秋山 傑さん
- 山下石油店 山下 伊さん

憩いの広場

- 昭和土地 山中邦雄さん

いいじゃん! この街

- 甲州市

今月の
TOPICS



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

第151号

- 1 賃貸・経営管理委員会所管 オーナー向けセミナー報告
天候に恵まれ有意義だった富士山での清掃活動と研修
- 2 いいじゅん！この街 甲州市 空き家バンク協力会員お勧め
◆ 有限会社 勝村工務店 勝村公二
- 3 憧れの広場 家族のきずな
◆ 巨摩ブロック 昭和土地 山中邦雄
- 4 土地住宅対策委員会所管 「フラット35」セミナー報告
広報・IT委員会所管 IT活用基礎講座報告
- 5 ハートズ ネットワーク
甲府ブロック●(有)コーポーラライフ 望月雅司
富士五湖ブロック●(株)備後 渡辺わか江
甲府ブロック●(有)甲斐地所 秋山 傑
峡東ブロック●山下石油店 山下 伊
- 6 宅地建物取引主任者資格試験 実施状況報告
第2回 宅地建物取引主任者法定講習会の実施報告
- 7 理事会だより
- 8 トライアル は、こうしておきる
- 9 ハピコーン 豆知識
- 10 こんにちは 新顔です。
- 11 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 9 花壇・生け垣補助制度を利用しませんか？
- 12 年末・年始休暇のお知らせ
変更届けの提出はお済みですか？
会費請求について

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/>

賃貸・経営管理委員会所管 オーナー向けセミナー報告



賃貸・経営管理委員会 委員長 山田政仁

平成23年10月26日（水）午後1時30分から、昭和町アピオ甲府本館1階寿の間においてオーナー向けセミナーを開催しました。

賃貸・経営管理委員会の新谷副委員長の司会により開会、主催者を代表して市川会長が「大家さん方にとって賃貸をするに当たり、有益な内容としております。是非、習得をして頂きたい」等と挨拶を行いました。

このセミナーは、本年で5回目となり、会員外となるオーナー・大家さんを対象として、管理業務を担う協会員からの紹介や新聞広告などで周知を行いました。

講師については、昨年に引き続き、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るました。

内容については、「住宅賃貸をめぐる最近の動向とそれへの



対応」と題して、更新料特約を有効とした7月の最高裁判決や、再改訂版「原状回復をめぐるガイドラインの概要」、不動産業界における反社会的勢力排除条項の導入について等、賃貸住宅のオーナー・大家・貸主に必要な実務について、わかりやすく解説され、テキストについては、参加者106人に対し、140部用意しましたが、都合で欠席となったオーナー・大家・貸主へ渡すというようなことで、資料は、全て、参加者が持ち帰られました。



講師の松田弘弁護士

出席者は、甲府ブロックから31会員・47名、富士五湖から5会員・9名、東部から4会員・5名、峡北から2会員・2名、巨摩から8会員・11名、峡東から8会員・10名となり、会員の出席は、58会員・84名。オーナー・大家さんは、22名で、総計106名の参加があり盛況で終了しました。

天候に恵まれ有意義だった富士山での清掃活動と研修



総務委員会 委員長 長田 満



9月9日、協会の社会・地域貢献事業として、(財)富士山をきれいにする会の『富士山環境美化クリーン作戦2011』に参加してきました。県内のボランティア団体や企業等が参加し、我が宅建協会では18名の会員がハッピーポンチョを着て、のぼり旗を立てて、県立富士ビジターセンターで行なわれた出発式に臨みました。

宅建協会の清掃担当地域は富士山五合目ロータリーから泉ヶ滝で、富士山の自然を味わいながらゴミ拾いを行ない、参加した会員の皆さんは富士山の大自然の中での美化活動に心も気持ちもさわやかになりました。リフレッシュされたようです。

清掃終了後、五合目富士山小御嶽（こみたけ）神社で小佐野宮司様から富士山の近況について聞き、昼食をとりました。そして、富士山のふもとにある山梨県立環境科学研究所で、富士山の自然について研修を受け、林に入って自然の中で具体的に学び、貴重な体験をし、富士山の自然についての造詣を深めました。

次に、富士五湖の別荘地を見学し、富士五湖のリゾートの魅力を改めて感じ、富士山の世界文化遺産へ登録も最終段階に入っている状況で、注目されている富士山と富士五湖の自然を体感できたいとい



一日でした。最後に、協会の会員が経営している「富士眺望の湯ゆらり」にて疲れを取り、その後の懇親会で楽しく会員同士の親睦を深めました。後に行った参加者へのアンケートでもこの事業は好評で、来年も参加したいという意見が多く寄せられました。

富士山を擁する山梨県宅建協会は、公益法人を目指し、来年も富士山環境美化クリーン作戦に参加し、世界の富士山の環境保護、美化活動に少しでも貢献していきたいと思います。

いい
じゃん！この街

甲州市

取材協力●甲州市役所観光交流課
企画・宣伝担当



甲州市は、果樹地帯で、ブドウ、モモ、スマモ、イチゴ、サクランボ、コロガキなどの栽培が盛んな地域であり、フルーツ王国と言われています。特にブドウ栽培は約1300年、ワインづくりは約130年の歴史があります。

日本百名山の「大菩薩嶺」、巨岩と水量豊かな清流の渓谷に沿った遊歩道を歩ける「竜門峠」などの大自然を満喫することもできます。

また、武田信玄公の菩提寺である惠林寺などの武田家ゆかりの文化財も数多くあります。

これからも空き家バンク制度により、多くの方々に甲州市を訪れていただければと思います。



えんざん桃源郷

施設案内 宮光園

宮光園は、ワイン産業の先覚者・宮崎光太郎が自宅に整備した宮崎葡萄酒醸造所と觀光ブドウ園の総称です。明治10年祝村（現甲州市勝沼町下岩崎）に設立された我が国初のワイン醸造会社である大日本山梨葡萄酒会社が明治19年に解散した後、醸造器具等一切を引き継いでフランスでワイン作りを習得した土屋龍憲とともに甲斐産葡萄酒の醸造を開始しました。

宮光園には、ワイン醸造や觀光ブドウ園に関する膨大な資料が残されています。その中でも特筆すべきものとして、古写真があり、醸造や皇族の行幸・行啓の様子が映る貴重なものです。

開館9時から16時30分まで、火曜及び年末年始休館

問い合わせ 宮光園 Tel.0553-44-0444



観光スポット

大日影トンネル



明治の鉄道遺産「大日影トンネル」は明治36年に開通し、その後のぶどうやワインの輸送に大きな影響を与え、周辺地域に大きな革命をもたらしました。平成9年にその役目を終え、平成19年に遊歩道として新たにスタートしました。

開館9時から16時まで、年末年始休館

問い合わせ 甲州市觀光交流課 Tel.0553-32-5091

甘草屋敷

ひな飾りと桃の花まつり（2月から4月）

厳しい冬が終わるころから春の花が咲き誇る季節にかけて甘草屋敷などを彩るひな飾り。江戸、明治、大正、昭和時代のひな人形や、つるし雛がところ狭しと並ぶ様子は圧巻です。

開館9時から16時30分まで、

火曜及び年末年始休館

問い合わせ 甘草屋敷 Tel.0553-33-5910



特産品

枯露柿（コロガキ）

枯露柿の名前の由来は農家の方がよく陽があたって乾燥するようにところごろ位置を変える作業をしたことからだそうです。もとは、武田信玄公が推奨し、美濃国（岐阜県南部）の蜂屋柿を移植したのが始まりとか。

ビタミン豊富な枯露柿は、年末年始の贈答品に最適です。



協力会員お勧め
チラシ!!
甲州市空き家バンク

人口●35,033人
世帯数●13,163世帯
面積●264.01km²

市の花●さくら
市の木●ぶどう
市の鳥●うぐいす
2011年11月1日現在

世界最高級の高アルカリ温泉 「大菩薩の湯」

有限会社 勝村工務店
勝村公二さん



大菩薩峠の玄関口に位置する甲州市塩山交流保養センター「大菩薩の湯」を紹介します。

国道411号線・青梅街道（大菩薩ライン）にあり、甲州市民のみならず、大菩薩峠への登山者や奥多摩方面への行き來の休憩など多くの観光客にも利用される日帰り温泉施設です。

駐車場から施設への間に関所風の門が良い雰囲気で出迎えてくれます。大きさや材料を当時の資料通りに再現されているとのこと。

「大菩薩の湯」は、温泉の温度30度以上の温泉としては、世界的にも珍しい最高級の高アルカリ性温泉（水素イオン濃

度10.05）で、湯船に浸かると直ぐに肌がスベスベになります。源泉の温度が30.3度と低めですが、源泉風呂には是非浸かって頂きたい、また大浴場・ジャグジー・ジェット・寝湯・サウナ・露天岩風呂と楽しめると思います。

入浴後には、お食事処「大菩薩亭」にて、名物《いのししのほうとう》など食べて、のんびり過ごして頂ければ。宴会・パーティーもできるそうです。また併設された農産物・加工品直売コーナーもあり、その季節の地元の野菜・果物や加工品など購入もできます。是非、一度お立ち寄り下さい。

お問い合わせ

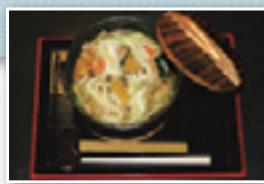
- 施設名 甲州市交流保養センター
- 住所 〒404-0026 甲州市塩山上小田原730-1
- 電話 0553-32-4126
- ホームページ <http://www.daibosatsunoyu.com>



大菩薩の湯 門



直売店



ほうとう



露天風呂



大菩薩亭



大浴場



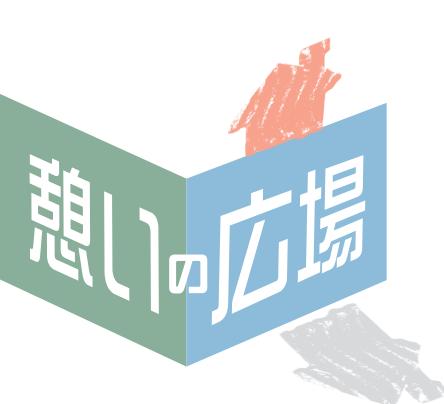
ロビー

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に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。

■甲州市空き家バンク問い合わせ先

甲州市役所 観光交流課
企画・宣伝担当
TEL 0553-32-5091
FAX 0553-32-5174
HP
http://www.city.koshu.yamanashi.jp/koshu_wdm/html/citizen/04911019140.html



家族のきずな

巨摩ブロック 昭和土地 山中邦雄



田 私は、20歳前後の頃より40年以上現在に至るまで会社を経営し、朝は早く仕事をし、夜は遅くまで仕事をしているという若さを武器に、そして自分の体の頑丈さだけをたよりにがむしゃらに毎日を過ごしてきました。そんな私も60歳代後半を迎え、ふと振り返ってみることがあります。

田 私には、長女に2人、次女に3人の孫がいます。次女には、小学生と幼稚園の年長、そして11月9日の誕生日で3歳になる子です。男の子の3人兄弟です。土曜日ともなれば、家の 中は、まさに戦場で次女が一人で、男の子3人兄弟と立ち向かう姿は、まさに圧巻です。

長女は、思春期の男の子、小学生の女の子の2人を育てながら、私の会社を切り盛りしてくれています。また、長女の旦那つまり私の義理の息子は、私のもとで私のむずかしい要求に耐えながら、日々建築士として私の会社を切り盛りしてくれています。

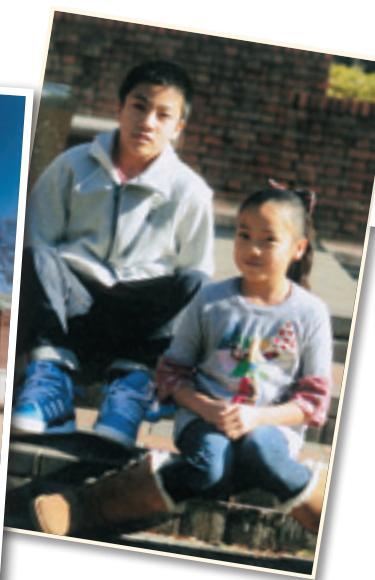
田 現在、次女の家族と一緒に私の家に同居しています。というのは、3年前にアメリカから帰国し、そのまま我が家に同居しました。引越には、夫婦で手助けと観光、ショッピングの20日間のアメリカ旅行をしてきました。

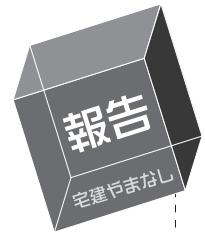
最近、次女が新築住宅を建てました。建築士である息子と長女、次女、私と私の妻で話し合いをしながら計画を立てました。それぞれが主張をし、衝突する場面もありましたが、最後には、立派な家が建築されました。孫たちの自然の中の広い庭でかけまわる姿が思い描かれます。

家を建築したということは、私の家から出て行くということになります。週末に家に静けさが戻ってくる反面やはり、寂しくなるという気持ちは、否めません。私が疲れて事務所にいると、一番下の孫がやっと覚えた言葉で声をかけてくれ、私の疲れを癒してくれます。「邦ちゃんと遊ぶのが大好き…」その数分後には、私の膝の上で孫が疲れて寝てしまいますが。

田 私は、どちらかというと家族よりも仕事をとってきた人間です。娘2人には楽しい思い出となるものをあまり与えてやれなかったという思いがあります。当然父としては、良く思われていないだろうと考えるときがあります。しかし、いつのまにか2人の娘は、私をサポートしてくれるどころか、私が誤っているとそれを正してくれたり指導してくれたりするほどになりました。建築士の息子は、私が不得手な建築法規等を教えてくれたり、夜遅くに仕事のことで呼びだした場合でも駆けつけてくれたりもします。もちろんまだ本人たちの未熟な部分はたっぷりとあります。そこは私が助言をし、私の妻がサポートしたりします。

私は、妻と2人で厳しい時代を駆け抜けてきました。苦労が続き、涙が流れるのを我慢する日を過ごす時もありました。しかし、今では目の前にどんな困難な事が生じても皆で協力し、解決できるという自信をもっています。ふと振り返ってみるとそれは家族のきずなによるものであり、家族のきずなとは、こんなにも素晴らしい、また、力強いものとは、私が仕事に没頭していた時には思いもませんでした。私は、今、とても幸せでまた、家族もそのように私に言ってくれます。





土地住宅対策委員会所管「フラット35」セミナー報告



土地住宅対策委員会 委員長 小林 誠



講師の平澤敦氏



講師の野田秀人氏



平成23年9月8日（木）午後1時30分より、昭和町アピオ甲府2階平安の間において、開催しました「フラット35」セミナーについてご報告させていただきます。

研修内容は、第1部を、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）首都圏支店 営業推進第三グループ長 平澤敦氏を講師に迎え、現在の「フラット35」の利用状況、1%金利引き下げ終了に伴う手続き上の留意点、機構団信特約制度の利用メリット、会員自身でできる中古住宅の技術基準事前確認の方途などについて大変わかりやすい説明をしていただきました。

第2部は、平成23年3月から、宅建協会事務所内に常駐している、全宅住宅ローン（株）山梨エリア担当の野田秀人氏を講師に、宅建協会会員のみ利用可能な全宅住宅ローン（株）「フラット35」の利用方法について、資料「ご利用の手引き」により、アドバイスを交え、事前申込みをすることから融資実行までの具体的な取り扱い説明がされました。

このセミナー開催にあたり、事前質問を受け付けていたことから、年収、転職などの申込み要件などの質問内容とその回答発表や、会場での質疑応答を経て閉会となりました。51会員59名が出席され、2時間余りの研修でしたが、会員が実際行う実務内容であったため充実したセミナーとなりました。



広報・IT委員会所管 IT活用基礎講座報告



講師の中村喜久夫氏

広報・IT委員会 委員長 河本勝彦

平成23年10月12日（水）午後1時30分から、昭和町アピオ甲府本館3階富士の間において、（社）全国宅地建物取引業協会連合会より、専門講師を招聘し、「宅建業者のIT活用基礎講座」として開催致しました。

主催者を代表して市川会長が「我々宅建業者も業務するにあたり、インターネットは、欠かせない時代となつており、消費者のニーズに応えた物件情報の提供等業務戦略を勉強して頂き、皆様の業務に反映させてください。」と挨拶を行いました。

講師については、昨年と引き続き、（株）リクルート住宅情報審査課長として、広告掲載ルールの作成・運用に携われ、独立後は、不動産鑑定士業に従事するとともに、リクルート社や大手不動産会社にて、不動産広告規制、不動産行政法規の研修会の講師を数多く担当され、また、宅建試験対策講座等の講師を務める等、大変好評を得ている中村喜久夫氏を迎えました。内容については、ネット時代における広告戦略のポイント、自社HPの活用メール応対術等宅建業者が知っておくべき基礎知識について講義をして頂き、加えて、携帯端末やタブレットPCを利用した物件管理等、現在に合わせた活用情報の説明がありました。



出席会員は以下のとおり44会員49名の参加がありました。

甲府 ブロック	17会員	19人の出席
富士五湖 ブロック	5会員	5人の出席
東部 ブロック	2会員	2人の出席
峡北 ブロック	6会員	7人の出席
巨摩 ブロック	12会員	14人の出席
峡東 ブロック	2会員	2人の出席

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●(有)コーポーライフ 望月雅司

1 6年

2 賃貸仲介、売買仲介、テナント、賃貸管理業務をやっております。



3 不動産業はダーティーなイメージがあるので、とにかくオーナー様、お客様には信頼して頂く事を第一に考えております。

4 甲府市住吉2丁目4-10です。新平和通り沿いで4階建のマンションの1階にて営業しております。
北隣にはオリックスレンタカーさんがあります。

5 お客様を紹介して下さい (笑)

6 スポーツ全般。動くことが好きです。



7 (有)しまや薬産 片川 学さん
一言推薦メッセージ

面倒見が良く、常に新しい視野をお持ちの方です。



富士五湖ブロック●(株)備後(ビンゴ夢ハウス) 渡辺わか江

1 4年

2 営業・賃貸仲介・売買・事務等全般

3 一人一人のお客様の望まれているもの、不安等に誠実な対応をこころがけています。

4 富士急ハイランド駅から富士山駅方面に向かいブックオフの反対側に位置し、ハウスメイト加盟店です。

5 今後もあらゆる情報発信をお願い致します。

6 韓流・カラオケ・温泉・ショッピングが好きです。

7 (株)フロンティア技研 國澤裕美さん
一言推薦メッセージ

同性として、学ぶことがある存在の方です。



甲府ブロック●㈲甲斐地所 秋山 傑

1 5年

2 不動産売買及び仲介、賃貸仲介及び管理
私の主な業務は、賃貸仲介及び管理です。



3 特に賃貸業務全般の事。また、取り扱っている賃貸物件やその周りの賃貸情報も把握し、且つ、どういう環境に建つ物件かをお客様に提案し、より良い賃貸生活が送れる様なアドバイスが出来る事。

4 国道20号線（甲府バイパス）と廃棄道が交わる徳行立体東交差点角。
大きな黒ネコ（マーシー）看板が目印です。

5 円滑に業務が遂行出来るように各種研修会。また、常に新しいものに更新され、パソコンからダウンロードが出来る各種書類様式など迅速な対応。これからもお願いします。

6 スポーツ観戦

7 (有)ルピ一 水上 勇さん
一言推薦メッセージ
純粛に仕事に打ち込む姿勢となんでも相談出来る男です。



峡東ブロック●山下石油店 山下 伊

1 1年

2 土地、建物、売買の仲介業務

3 お客様、取引業者様、それぞれの立場を考えながら、より良い取引となる様、業務に取り組んでいます。

4 創業40年のガソリンスタンド事業で培った地域に密着したお客様との信頼関係を大事にしながら新規事業になる不動産業務を行っています。

5 · 新規の協会員が他の協会員様との交流が出来る様な組織作り
· 引き続き新しい情報発信

6 車、バイク

7 富士住宅(株) 三森 俊さん
一言推薦メッセージ
気さくで話のしやすい方です。



宅地建物取引主任者資格試験 実施状況報告

法務倫理委員会 委員長 古屋英幸



平成23年度の宅地建物取引主任者資格試験が、10月16日（日）山梨学院大学において実施されました。本年度は、3月11日に発生した東日本大震災のこともあり、本部員、監督員は、避難経路の確認、また避難マップの貼付け等を行い、試験に臨みました。特に大きな混乱も無く、午後1時から3時まで受験者817名が無事試験を終了しました。

受験者数は、全国では、231,596名で、その内訳は、一般192,996名、登録講習修了者（5問免除）38,600名でした。

山梨県の詳細は、以下のとおりとなります。

全 体			一 般			登録講習修了者		
申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率
1,032	817	79.2	956	746	78.0	76	71	93.4



平成23年度 第2回 宅地建物取引主任者 法定講習会 開催



司会
古屋法務倫理委員長



挨拶
三枝副会長



挨拶
斎藤修総括課長



講師
大星賞先生



講師
鈴木優先生



講師
大橋勇太先生

平成23年9月28日（水）午前10時30分より、昭和町 アピオ甲府 本館2階 扇の間にて、平成23年度 第2回 宅地建物取引主任者 法定講習会を開催いたしました。

今回の受講対象者数は47名ですが、実際の申込者数は40名となりました。また当日の欠席者はなく、40名全て出席となりました。

講習会は古屋英幸法務倫理委員長の司会進行で始まり、三枝照二副会長による主催者挨拶を経て、山梨県 県土整備部 建築住宅課の斎藤修総括課長補佐よりご挨拶をいただき、講習に入りました。

講師につきましては、『税制改正の主要な改正点と実務上の注意』について、税理士法人東京シティ税理士事務所より税理士の大橋勇太先生、『紛争事例と関係法令及び実務上の留意事項』について、大星法律事務所より弁護士の大星賞先生、『改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項』について、(有)不動産ソフトバンクリミテッドより不動産鑑定士の鈴木優先生を、それぞれお迎えいたしました。いずれもポイントを絞った分かり易い講習内容となり、受講者の方々も熱心に聞き入っている姿が見られました。

午後5時に講習は終了となり、受講者に新主任者証をお渡しして閉会となりました。

なお、平成23年度の開催・お申し込みにつきましては、全て終了いたしました。平成24年度第1回宅地建物取引主任者法定講習会は、4月26日（木）となっております。

※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へお問い合わせ、もしくは同協会ホームページでのご確認をお願いいたします。

(<http://www.yamanashi-takken.or.jp/kosyu.html>)

理事会だより

第4回二団体合同理事会・幹事会

平成23年10月25日

審議事項

- (1)就業規則の一部改正について
- (2)施行規則の一部改正について
- (3)広報・IT委員会所管 IT研修会について
- (4)法務倫理委員会所管 公正競争規約のセミナーについて
- (5)公益社団法人への認定申請について
 - ①公益社団法人としての「新」定款
 - ②平成24年度からの執行体制
 - ③平成24年度の事業計画・収支予算
 - ④未納会費の未収金計上
 - ⑤今後の予定

報告事項

- (1)入会者等について
- (2)組合の残余財産の分配に伴う指定口座の振込み申込み状況について
- (3)東日本大震災における義捐金について
- (4)中央市 医大南部土地区画整理事業に関する保留地処分

の媒介に関する協定の終了について

- (5)東日本大震災の被災者への民間賃貸住宅の提供について
- (6)広報・IT委員会所管 宅建業者のIT活用基礎講座について

報告書による事項

- (1)第1回 賃貸・経営管理委員会 報告
- (2)平成23年度 甲信越地区懇話会 報告
- (3)第2回 空き家バンク推進事業特別委員会 報告
- (4)平成23年度宅地建物取引主任者資格試験 受付・受験状況 報告
- (5)第1回 総務委員会 報告
- (6)賃貸・経営管理委員会所管「定期借家契約セミナー」報告
- (7)空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会 報告
- (8)第2回財政・財務委員会 報告
- (9)土地住宅対策委員会所管「フラット35」研修会 報告
- (10)富士山での清掃活動及び研修会を兼ねた施設見学会 報告
- (11)第2回 法務倫理委員会 報告
- (12)平成23年度 第2回 宅地建物取引主任者法定講習会 報告

INFORMATION

お知らせ

花壇・生け垣補助制度を利用しませんか？

南アルプス市では、緑豊かな街並みを形成し、うるおいとやすらぎを与えてくれる住環境をつくるとともに、地震や火災等の災害に強いまちづくりに寄与し、道路幅の拡幅や家庭緑化を進めるため、市民を対象に花壇・生け垣補助制度があります。二酸化炭素の削減に努めるなど多くの効果が期待できる制度です。



<補助基準>

個人が居住するために所有し、または管理する宅地で公道に面した部分に設置する花壇・生け垣について補助をします。また、花壇・生け垣を新設するため、既存のブロック塀等の取り壊しについても補助の対象になります。

※補助をうけるためには、延長5m以上、幹を道路境界線から0.6m以上離す等、市で定めた基準がありますので、申請される方は下記までご連絡をお願いします。なお、花壇・生け垣を設置してからの申請(事前着工)は認められませんのでご注意下さい。

<お問合せ> 南アルプス市みどり自然課 花とみどりの推進担当
TEL 055 (282) 7259



トラブル は、こうしておきる

土地売買契約の買主が、土壤に鉛が検出される等瑕疵が存在するため、瑕疵担保責任を理由として売買契約を解除し、売主に対し代金等の返還等求めた。一方、売主（法人）は、売買契約において、瑕疵担保責任の追及は引渡日から3か月以内にしなければならないとする特約があり、買主の瑕疵担保責任の追及が3か月経過後であったため、買主の請求は認められないとして争ったが、同瑕疵免責特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるなどとして、買主の鉛等の除却費用の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成22年6月29日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X1と売主Yは、土地売買契約を、平成20年1月31日、売買代金2750万円で締結した。特約として、瑕疵担保責任の行使期間を本件土地の引渡日から3か月以内とした。また、X1の子にあたるX2が本件土地上に二世帯住宅を建築する目的で、同日、ハウスメーカーとの間で、工事請負契約を締結した。なお、Yは、貴金属、宝石類の卸売業等を目的とする株式会社である。同年3月10日、YはXに本件土地を引渡し、X1はYに残代金を支払った。

同年6月4日ころ、X2は本件土地近隣住民から、過去に本件土地で皮革が燃やされ埋設されたことがあると聞き及んだため、仲介業者を通じて、Yに確認を求めたところ、Yは同月21日、Y代表者Aの兄であるBが皮革を燃やして埋設したもの、少量であるなどと回答した。X2は、Yに対し土壤調査をするよう求めたが、Yは、同月28日ころ、X1の負担で土壤調査するよう回答した。同年7月8日、X1は専門業者に土壤調査を依頼した。土壤を採取した結果、環境基準を超える鉛が検出された。また、同年8月25日、埋設物の有無を確認するため、本件土地の西側について掘り起こしたところ、皮革等の燃え殻が多数発見された。同年9月30日、X2はハウスメーカーとの建物請負契約を解除した。

同年10月16日、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

以上のような経緯から、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除したとして、2793万6695円及びうち売買代金相当額に対する遅延損害金の支払いを求め、解除が認められない場合は、土壤改良費用の一部として2750万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、また、X2は150万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 本件売買契約は、住宅を建築することを目的としており、本件土地から環境基準を超える鉛が検出されるとともに、六価クロムを含む皮革等の燃え殻が多数埋設されていたことが認められるから、本件土地は、通常有すべき性状を備えたものとはいうことはできず、瑕疵があるといるべきである。
- (2) しかし、本件土地上に住宅を建築することができない程度のものということはできない。したがって、本件土地の瑕疵に

瑕疵免責特約

瑕疵担保責任の追及を引渡日から3か月以内とする特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるとした事例

よって本件売買契約の目的を達成することができないということはできない。

(3) 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、X1が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信頼利益に限られると解されるところ、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用が信頼利益に含まれるのは明らかである。X1は本件土地の全面的な土壤改良が必要だとして、その費用が最大7425万円であると主張するが、本件土地の瑕疵の性質・内容等に照らして、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用として200万円を相当であると認める。

(4) Yは法人であるから、消費者契約法2条2項の事業者に該当する。本件特約は、本件土地の引渡日から3か月以内にするというものであって、瑕疵担保責任の行使期間を、X1の認識にかかわらず、その期間も民法の事実を知った時から1年以内から3か月に短縮するものであるから、消費者契約法の公の秩序に関する規定の適用による場合に比し、消費者であるX1の権利を制限するものであることは明らかである。本件土地の瑕疵は、その発見が困難であるとともに、このような瑕疵によって、X1は相当の損害を受けるものというべきところ、本件特約は、X1による瑕疵担保責任の行使期間を、瑕疵の認識の有無にかかわらず、本件土地の引渡日から3か月以内という短期間に制限するものである。認定事実によれば、Yは、売買契約締結時、X1の妻から、本件土地の従前の利用方法や埋設物の有無等の確認を求められたのに対し、居住のみに使用しており、問題はない旨回答し、埋設物の可能性を記載することなく、X1に対し物件状況等報告書を交付したものの、後日鉛の検出や埋設物が判明したため、X1は、本件売買契約を解除すると意思表示した。X1は、適宜本件土地の調査等を尽くしたというべきである。上記の事情に照らせば、本件特約は、民法の信義誠実の原則に反して消費者であるX1の利益を一方的に害するものである。したがって、本件特約は、消費者契約法10条の規定により無効である。

(5) Yが、信義則上、Bから本件土地の利用状況を聴取して説明したり、皮革を加工する仕事がなされていた旨を説明する義務を負っていたということはできない。

(6) X2のYの不法行為の主張は採用することができない。

3 まとめ

本事例は、売主を宅建業者ではない事業者、買主を消費者とする消費者契約にあたる不動産取引であって、瑕疵担保責任の期間を3か月とした特約が、消費者契約法10条に照らして、その有効性が争われた事例である。本事例のように、売主が宅建業者でなくても消費者契約法上の事業者に該当する場合、瑕疵担保責任の期間を短期間に設定すると、消費者契約法10条に基づき無効となることがあることから、改めて留意が必要である。なお、本誌80号において、「消費者契約法は不動産取引にどのような影響をもたらしているか」の掲題で、消費者契約法の事例を紹介しているので、あわせて参考とされたい。

（調査研究部調査役）

メールを活用しましょう

広報・IT委員会 久保田孝夫



■物件資料はメールで送ります

最近ある業者の近くまで来たので、物件資料をもらおうとして電話したところ、返事はメールに添付して送りますとのことでした。今まで案内図を始め、公図や間取り図、測量図など、FAXでもらっても汚くて読めなく、2次使用ができないため、再度コピーした紙の資料をもらいに行ってはいたので、良い意味戸惑いました。

今まで会うたびにメールに添付して送ってくださいと言ったが、面倒だからとか難しいとか言っていたのに、なぜ気が変わったのか聞いてみると、実際に県外の業者から案内図や図面をFAXでもらったが、全然使い物にならず、後日郵送で入手したが、必要な期日に間に合わなかった為、仕事を無くしたとのことでした。実際使える情報を、故意では無くても使えなく（読めなく）して渡しても、ほとんど意味がないと自分自身で実感したので、メールに添付する事を覚え、実行し始めたという次第です（メールはFAXと同じように即送受信できます）。

実際送信するまでのプリントアウトする手間や、紙代インク代通信代を考えると、メール添付を使わない手はないと思います。もちろん元の原稿をパソコンの中に保存しておけるので、整理も出来て場所も取らないので最適です。どこにしまったか忘れてしまっても、文章の一部やタイトルを覚えていれば、すぐに探す（検索）ことができます。

■情報交換どうしていますか

物件情報は一昔前までは手書きで作っていました。もちろん手渡しです。

ワープロで作りプリントをして、FAXで送っていた時もありました（今でもこのようにしている業者もあるかと思いますが…）。この部分を過去形で書きましたのは、わけがあります。ここ数年情報伝達の方法が、急速に様変わりしているからです。

モノクロの時代のFAXは急速に勢いを弱め、カラー映像をメール添付するに舵を切っています。これもまたWeb閲覧やダウンロードにと、すごい勢いで情報発信の道具は進化し、この先いろいろな方向に進んでいくと思います。もちろんすべて無くなるとは思いませんが、淘汰されていくことは間違いないでしょう。

一時期絶対的に普及した、当時としてはきれいな文字がプリントできて、絵や写真も送れたワープロやFAXでしたが、絵や写真もカラーでプリントアウト不要で（必要なとき必要な部分をプリントすることができます）、きれいに送れるメールに移行していく時代へすごい速度で進んでいます。実際、

家庭用では、FAXは普及する間もなく、一気にメールへと移行していきました。

■メールに添付（同封）って どういうことなの（どうするの）

メールのイメージは、携帯電話でカシャカシャキーを打っているイメージしかないという人がいました。あれでどうやって資料を送れるのか不思議だと質問をされました。

確かに町中でメールを確認したり返事をしたりしているのを見て、資料を交換しているように見えませんし、実際にもほとんど手紙のやり取りです。なぜなら情報のデーターは自分のパソコンの中にあるので、そこからでなければ情報をメールに添付したり、Webに公開は出来ませんでした。

しかしこれからは仮想の（Web上の）書棚に保存してあるデーターを、普通に外から送ったり入手するようになると思いません（一部ではもう実施されている）。

メールに添付するという事は、日常の手紙（メール）に案内図や公図を同封すると同じで難しいことではありません。実際の流れは、メールソフトを開き相手の宛先を選び、ファイルの添付というクリップのアイコン（絵）をクリックすると、何を送るか聞いてくるので送りたいものをクリックして、送信ボタンをクリックすれば送られます（他には送りたいデーターのファイルを右クリック→保存と送信→メール送信。もしくはアイコンを右クリック→送る→メール受信者とクリックする）。どの方法でも迷うことなく資料を送信できます。もちろんパソコンからは送料無料ですので、気軽に送ってください。自分のアドレス宛に情報を送って、確認してみてください。これならば人に手間をかけてもらえないで、気軽に練習することができます。

もらったメールは、メールソフト（アウトルックエクスプレス、ライブメール等）を開いて、添付してあるアイコン（絵）をダブルクリックすれば中が見られます。別のところに保存する場合は、左上のアイコンをクリックして名前を付けて保存してください。メールの中に入ったままでよければ、そのままメールを閉じても大丈夫です。そのまま保存されて、消えることはありません。

（Web=インターネット）

届いた情報は、送信者が作成した状態とほぼ同じもので、拡大縮小にも耐えられますので加工が楽にできます。したがって今まで行ってきた「切って貼って」という作業も、きれいにできることになります。普通の映像のデーター形式だと、拡大に耐えられるようにするのには、一般的には大量のデーターが必要です。PDFの利用も検討してみてください（前回の豆知識を参照してください）。

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)2221
商号又は名称 (株)けやき総合管理竜王駅前店
代表者 谷 隆仁
取引主任者 谷 隆仁
事務所所在地 甲斐市大下条466-6
電話番号 055-269-8825
FAX番号 055-269-8826

一期一会の精神のもと最高・最良・最善のサービス
を追求し、お客様に愛されるお店づくりを目指しま
す。



免許番号 国土交通大臣(2)6857
商号又は名称 タマホーム(株)甲府店
代表者 佐々口 正紀
取引主任者 鈴木 剛
事務所所在地 甲府市上阿原1086
電話番号 055-236-3700
FAX番号 055-236-3705

初めまして、タマホーム様甲府店です。
皆様と共に盛り上げていきたいと思います。
宜しくお願い致します。

(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、入会が許可されています。

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

(株)アコール	深澤 繁招	甲府市相生2-12-5
---------	-------	-------------

廃業・退会者

(有)日生開発	深澤 繁招	甲府市天神町5-3
(株)興陽開発	松山 修	甲府市住吉5-7-12
古見工務店	古見 昭弘	大月市七保町下和田356-4
さいき不動産	斎木 正弘	甲府市池田2-6-27
(有)みわ	山下 實	上野原市上野原1152

お知らせ

平成23年12月29日（木）から平成24年1月5日（木）まで、年末・年始休暇とさせて頂きます。

ご迷惑をお掛けいたしますが、よろしくお願いします。

(社)山梨県宅地建物取引業協会

変更届けの提出はお済みですか？ —平成24年度は名簿発行の年です—

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なわれます。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なわれていない場合、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

甲州市、雪景色と大日陰トンネル

詳しくはP2の「いいじゃん！ この街」をご覧ください。

~~~~~

# 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。

|                                          |                                              |                                               |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>甲府市</b><br>每月第3木曜日<br>午後1時30分～午後4時    | <b>富士吉田市</b><br>原則毎月20日<br>午後1時～午後4時         | <b>山梨市</b><br>原則毎月20日前後<br>午前10時～正午 午後1時～午後3時 |
|                                          |                                              |                                               |
| <b>南アルプス市</b><br>每月第3水曜日<br>午後1時30分～午後4時 | <b>笛吹市</b><br>偶数月第3水曜日<br>午前10時～正午 午後1時～午後3時 | <b>甲州市</b><br>每月第3木曜日<br>午後1時～午後3時            |
|                                          |                                              |                                               |

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>