



# 宅建 やまなし



## ハトネットワーク

- 有しまや薬産 片川 学さん
- 株フロンティア技研 國澤裕美さん
- 有ルピー 水上 勇さん
- 富士住宅(株) 三森 俊さん

## いいじやん! この街

- 南アルプス市

今月の  
TOPICS



# 表紙の写真大募集!



## 目次

宅建やまなし

## 第152号

1 消費者誌上セミナー  
安心安全な不動産取引のために—賃貸編—

3 インターネット登記情報提供サービスが平成24年2月20日から新しくなります!!

4 宅建業者誌上セミナー  
●不動産広告の相談事例  
●DK・LDKの広さ（畳数）の目安基準（下限）を決定  
●宅地・建物取引の判例

5 いい  
じゅん！この街 南アルプス市 空き家バンク協力会員お勧め

8 宅建協会だより  
「固定資産税の清算に伴う起算日」に関するアンケート結果について  
広報・IT委員会所管 パソコン研修会報告  
土地住宅対策委員会所管 税金セミナー報告  
第30回 親睦宅建ゴルフ大会開催  
理事会だより

11 パソコン  
豆知識

12 ハーフサットワーク

甲府ブロック●㈲しまや薬産 片川 学  
富士五湖ブロック●㈱フロンティア技研 國澤裕美  
峡東ブロック●㈲ルビー 水上 勇  
峡東ブロック●富士住宅㈱ 三森 俊

14 こんにちは 新顔です。

組織替入会者、廃業・退会者

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！

## INFORMATION

10 平成24年度 宅地建物取引主任者法定講習会のご案内  
平成23年度 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会  
14 宅地建物取引業者免許の変更届けについて

## 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/>

# ステップ 1

## 賃貸住宅を探すときには 何からはじめればよいのか

賃貸住宅を探す場合も購入と同じように、情報収集には力を入れましょう。  
できるだけ希望に沿った好条件の物件を探しましょう。

### 1 | 全体の流れを 把握しよう

希望の賃貸マンションやアパートを探すプロセスには、下のフローチャートに示したように大きく7つのステップがあります。まずは大づかみで結構ですから、全体の流れを把握してください。

### 2 | 借家契約には 2タイプがある

住まいを借りるときの賃貸借契約には、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つのタイプがあります。

普通借家契約制度は旧来からあったのに対して、定期借家契約制度は、借

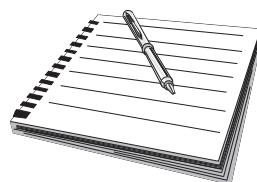
地借家法の一部改正によって2000(平成12)年3月から施行された新しい形の借家契約です。

両者の最大の違いは、「契約更新」に関する取決めにあります。普通借家では契約期間が満了しても、実質的に借主が契約の打ち切りを申し出ない場合は自動的に更新されます。対して定期借家契約では更新がありません。継続して賃貸借する場合は新しい契約を結び直す必要があります。

それぞれの特徴は図表にまとめたとおりです。借りる物件がどちらの借家契約に基づくものなのか、両者にはどのような違いがあるのかを、しっかり確認したうえで契約を結ぶようにしましょう。

### 3 | 入居申込時には 「預かり金」に要注意

気に入った物件が見つかると、借主は貸主に対して「入居申込書」および添付書類を提出するのが一般的です。これらの書類は、貸主が賃貸借を承諾するかどうかを判断するものですから、賃貸借契約とは異なるので注意が必要です。さらに入居申込書の提出に合わせて、「申込金」「申込証拠金」「予約金」「交渉預かり金」などの名目で、金銭を請求される場合があります。このときに授受される金銭は、契約時に支払う「手付金」とは異なり、「成約



## Process

### 賃貸住宅を探すときのプロセス

#### ①情報収集をする

- インターネットや情報誌、広告、仲介会社の物件案内書などを活用して、できるだけ広く物件情報を集め、最近の傾向や、地域・沿線ごとの賃料相場などをチェックします。併せて各仲介会社がどのような物件情報に精通しているのかなども見ておくとあとで役に立ちます。

#### ②予算を立てる

- ▶ いくらまでの月額家賃だったら無理なく支払えるのかを確認します。このとき家賃だけでなく共益費も含めて考慮しましょう。また、入居時に支出する仲介手数料や敷金等の一時金、引っ越し費用などの諸費用も忘れないようにしましょう。

#### ③希望条件に優先順位を付ける

- ▶ 自分たちが新居に対して何を望んでいるのかを書き出してみます。そのうえで先に集めた物件情報や予算を念頭に置きながら、希望条件を整理し、優先順位を付けていきます。仲介会社を訪ねる前に考えをまとめておくと、物件探しがスムーズです。

2ページへ続く

しなかった場合に返還されるべき性格の金銭」です（注）。しかし、性格をあいまいなままに授受すると後日トラブルになりかねません。預かり金は、借主の意思確認の意味合いが強く、簡

単にキャンセルされることを避けることを目的にしていると思われますが、行政では契約締結前に「借主は安易に預けない、宅建業者は預からない」よう指導しています。

また、借主はいくつかの物件を比較検討している最中でありながら、取りあえず「入居申込書」を提出する、というようなことは慎みたいものです。

図表 普通借家契約と定期借家契約の特徴

	普通借家契約	定期借家契約
契約の方法について	・書面でも口頭でも契約は成立します。 ・ただし、宅地建物取引業者の仲介などによって契約を結んだときは、契約書の作成が必要です。	・書面（公正証書等）による契約に限ります。 ・貸主は「契約更新がなく、契約期間の満了によって終了する」ことを、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければなりません。
契約更新の有無について	・原則として貸主に「正当な事由」がない限り、借主の意向で契約は更新されます。	・期間満了によって終了し、更新はありません。 ・ただし、再契約は可能です。このとき双方の合意によって「普通借家契約」に変更することが可能です。
契約期間の上限について	・2000年3月1日より前の契約……20年以内 ・2000年3月1日以降の契約……無制限	・無制限
1年未満の契約の可否について	・期間の定めのない契約とみなされます。	・1年未満の契約も有効です。
賃料の増減について	・事情が変化すれば、借主と貸主の双方から、賃料の増額や減額が請求できます。 ・ただし、一定の期間賃料の増減しない旨の特約がある場合は、その定めに従います。	・特約の定めに従います。 ・ただし、特約の定めがない場合は、事情が変化すれば、借主と貸主の双方から賃料の増額や減額が請求できます。
借主からの中途解約について	・中途解約に関する特約があれば、その定めに従います。	・次の条件を満たしている場合は、借主から一方的に中途解約を申し出ることができます。「床面積200m <sup>2</sup> 未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった場合」 ・上記以外の場合は、中途解約に関する特約があればその定めに従います。

## Process

### 賃貸住宅を探すときのプロセス

#### ④物件探しを仲介会社に依頼する

仲介会社を訪ねて、先にまとめておいた希望条件を伝え、物件探しを依頼します。できれば複数の仲介会社を訪ね、希望物件を多く取りそろえ、親身になって探してくれる信頼できる宅地建物取引業者に仲介を依頼するようにしましょう。

#### ⑤現地見学をする

候補物件を絞ると担当者に案内されて現地へ出かけます。一度の訪問で決めずには何度も足を運びましょう。建物の日当たりなどはもちろんのこと、通勤・通学の交通の便、周辺環境やショッピングセンターなどの利便施設が整っているかどうかを、自分の目で確かめましょう。

#### ⑥賃貸借契約を結ぶ

物件が決まったら「入居申込書」を貸主に提出し、賃貸借の承諾を得ます。そのうえで仲介会社から重要事項説明書の説明を受け、内容に納得がいけば手付金等を支払い、賃貸借契約を結びます。このとき契約が「普通借家契約」か「定期借家契約」かを確認しましょう。

#### ⑦入居する

賃貸住宅のカギを受け取る際には、仲介会社の担当者や貸主の立ち会いのもとで部屋の現状確認を行います。できれば「入・退去時チェックリスト」を作成し、部屋や設備などの状況を書き込んでおくと、退去時に部屋の汚れなどをめぐるトラブルの防止に役立ちます。

注)《宅建業務に関する禁止事項》宅建業法施行規則第16条の12第2号／宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

次回は、〈賃貸借契約を結ぶ前に「重要事項説明」を受けよう〉です。

インターネット

# 登記情報提供サービス

平成24年2月20日から

# 新しくなります!!

同一物件の  
登記事項・  
地図・図面等が  
同時に請求可能

請求履歴の  
管理が可能

登記情報の提供は、  
PDFファイルに <sup>注2</sup>

簡単スピーディー!  
インターネットで確認!!  
が



10件までの  
一括請求が可能

請求等の履歴を  
利用した再請求・  
検索が可能



## 請求機能を強化!

登記情報提供サービスとは、不動産登記情報(全部事項又は所有者事項)、商業・法人登記情報(全部事項)、動産及び債権譲渡登記事項概要ファイルに記録されている情報、地図等<sup>注1</sup>の情報の内容をインターネットに接続されたパソコン等の画面上で確認することができるサービスです。

詳しくは、ホームページをご覧ください

**http://www.touki.or.jp/**  
財団法人 民事法務協会

注1:閲覧可能な登記所(地域)等については、左記のホームページをご参照願います。

注2:従来はJavaアプリケーションにより登記情報等を提供していましたが、PDFファイルで提供することにより、登記情報等をパソコン等に保存することができるようになります。

※お申し込みに際しては、必ずホームページの「初めての方へ」をお読みいただき、ご利用になる環境で当サービスが利用できることを事前に確認してください。なお、既に登録している方の再登録は不要です。

### 甲府税務署庁舎移転のお知らせ

甲府税務署は、平成24年2月13日(月)に甲府市丸の内1丁目1番18号 甲府合同庁舎へ移転しました。

#### ●新庁舎での執務開始日

平成24年2月13日(月)

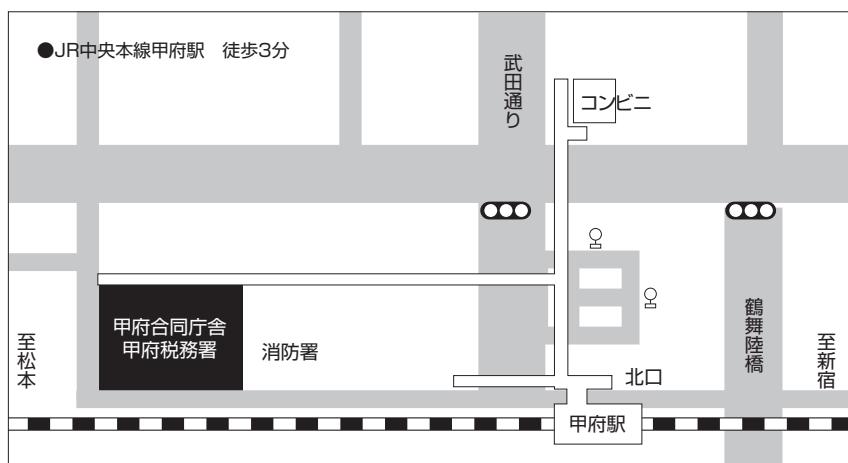
#### ●新庁舎の所在地・電話番号

〒400-8584

甲府市丸の内1丁目1番18号 甲府合同庁舎

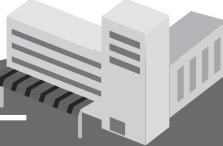
電話 055-254-6105

※電話番号が変更になりますのでご注意ください。



## 不動産広告の相談事例

## 宅建業者誌上セミナー



### ●表示規約適用の有無

#### 1. 特定人に対する面接調査等の趣旨と、これを実施する場合の注意点を教えてください。

住宅の品質内容に対する消費者の欲求は高度化・多様化しており、アンケート（多くの人に意見を求める通信調査や面接調査）による市場調査を実施して、商品企画の立案に際し消費者の意見・要望を聞く必要が高まっていますが、この場合、住宅は立地条件により基本的な属性が決定されることにかんがみ、事業予定地の所在や規模を明らかにする必要があると考えられます。

しかし、表示規約第5条（広告表示の開始時期の制限）は、建築確認を受けた後でなければ未完成のマンションや建売住宅の取引に関する広告表示をしてはならないと規定している関係から、このような市場調査が同条に違反するのではないかという問題があります。

そこで、表示規約実施細則第1項において、「特定人に対する面接調査等の取り扱い」を定め、「特定の物件の開発企画の参考とするために行う特定人に対する面接調査又は通信調査（以下「面接調査等」という。）であって、次に掲げる事項を、分かりやすい表現で明りように表示しているものについては、特定の開発予定地を明示してその開発構想を示す場合であっても、宅地の造成工事又は建物の建築工事完了前の物件の取引に関する広告表示としては取り扱わないものとする。」こととしています。

つまり、次の4つの事項を明示している限り、不動産の取引に関する広告表示ではない=表示規約5条（広告表示の開始時期の制限）の規定の適用を受けない=ことを明らかにしています。

- (1) 市場調査である旨
- (2) 面接調査等の対象となっている開発計画等を実施する場合には、前条に定める許可等の処分を受ける必要がある旨及びその許可等の処分を未だに受けていないこと並びに将来その許可等の処分を受けられるとは限らない旨
- (3) 面接調査等の主体者が当該調査に係る開発計画等を実施することを保証するものでない旨
- (4) 面接調査等に係る開発計画等を実施することとなった場合においても、当該調査に協力した者に対して当該計画に係る物件の取引について何ら特別の取扱いをしないものである旨

なお、ここで注意を要するのは、その手法は面接調査又は通信調査（アンケート用紙の郵便による発送・回収の方法）に限られるということです。ときどき、新聞・雑誌・チラシ（ポスティ

ングも含む。）等の媒体でこの面接調査等ができないかという相談を受けますが、これは面接調査等に名を借りた不動産の取引に関する広告表示であり、表示規約第5条に違反することになりますから、実施することはできません。また、アンケートの内容が面接調査という名を借りた「予告広告」的な色合いが強いものが目立っています。いずれにしても面接調査を行う際には事前に最寄りの不動産公正取引協議会にご相談ください。

#### 2. 新聞折込チラシ、雑誌、インターネット広告などが不動産広告のルールの規制の対象になるのは分かりますが、社内資料、業者間情報図面なども規制の対象になりますか。

表示規約において、「「表示」とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています（表示規約第4条第5号）。

質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業者間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。

しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示するものではなかったとかいつても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主（広告表示の主体者）にありますから、当該図面に記載された内容が表示規約に照らして問題がないかどうかを聴取したり、仮に記載された内容に規約に違反するものがあれば、これを修正して広告するなど、十分注意して広告を作成してください。

#### 3. 倉庫やテナントビルの売買、工業団地の分譲に関する広告表示に対して表示規約の適用はあるのでしょうか。

表示規約は、消費者を対象とした不動産の取引に関する広告表示を規制の対象としています。

したがって、お尋ねの事業者を対象とした倉庫やテナントビルの売買、工業団地内の工場用地の取引に関する広告表示は表示規約の適用を受けません。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会ホームページより転載

## DK・LDKの広さ（畳数）の目安基準（下限）を決定

平成23年11月11日に開催した不動産公正取引協議会連合会第9回通常総会におきまして、表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項の第3号「ダイニング・キッチン（DK）」及び第4号の「リビング・ダイニング・キッチン（LDK）」それぞれに定める意義に鑑み、下記の「適正な広告表示並びに最低必要な広さの目安となる指導基準」が承認されましたのでお知らせします。

### ●主旨

DK・LDKについては、表示規約第18条（特定用語の使用基準）第1項第3号及び第4号において、それぞれ「…居室数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。」と規定していますが、「必要な広さ」については、具体的な数値を定めていませんでした。

このため、事業者や広告会社等によって広さの基準がまち

まちであり、異なった基準で広告表示されている状況となっております。

そこで、一般消費者に適正な情報を提供する観点から、事業者を指導する際の適正な広告表示と最低必要な広さ(畳数)の目安を設けることとなりました。

表示規約第18条(特定用語の使用基準)第1項第3号及び第4号に定める広さ(畳数)の目安となる指導基準

## 1 DK又はLDKの適正な広告表示

広告表示においてDK又はLDKとの表示を用いるときに、表示規約の要件(居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの)を備えているのであれば、単に「2DK」、「3LDK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

## 2 DK又はLDKの最低必要な広さの目安

事業者(広告会社などを含む。)が、DK又はLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、次表に記載する居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)を定め、これをもって指導基準とする。

なお、一畳当たりの広さは、1.62平方メートル(各室の壁心面積を畳数で除した数値)以上をいう(表示規約施行規則第11条第16号)。

また、この基準は、あくまでも建物が取引される際に、DK又はLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDK又はLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

### 〈最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)〉

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

[1DK]	[2DK]	
居室※	DK 4.5畳 (最低)	居室※
		居室※
[1LDK]		[2LDK]
居室※	LDK 8畳 (最低)	居室※
		居室※
		LDK 10畳 以上

※居室は畳数に関係なし。

(参考) 表示規約第18条(特定用語の使用基準)第1項第3号及び第4号  
(3) ダイニング・キッチン(DK)

台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅(マンションにあっては、住戸。次号において同じ。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

(4) リビング・ダイニング・キッチン(LDK)

居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するものをいう。

## 宅地・建物取引の判例

### 築19年の中古マンションに関する売主等の告知義務

屋根・壁の老朽化、床鳴り等について、築後19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠くとは認められず、また、媒介業者にも調査・告知義務はないとされた事例。

大阪高裁判決 平成16年9月16日(判例集等未登載)

#### 1 事案の概要

売主Y1は、昭和57年築の土地付区分所有建物を、昭和61年に購入し、平成12年まで居住、その後は空き家としていた。買主Xは、業者Y2の媒介により、平成13年8月、二度にわたって本物件を確認した後、Y1と、代金2,410万円で売買契約を締結した。

本件売買契約書には、①現状有姿のまま売渡し、買主は確認のうえこれを買い受けた、②添付の「物件状況確認書」に記載された内容と異なる瑕疵があった場合で、買主が売主に対して本物件引渡し後2箇月以内に発見しつつ通知した場合は、売主は買主に対して、自己の責任と負担においてその修復をしなければならない、③付帯設備については、売主は瑕疵担保責任を負わない、等の条項がある。

Xは、本件建物には屋根・壁の老朽化、床鳴り等の「隠れた瑕疵」が存在しているとして、損害賠償を請求した。一審地方裁判所はXの請求を棄却したため、Xが控訴した。

#### 2 判決の要旨

① 本件で問題とされるべき瑕疵は、築19年の中古住宅が通常有すべき品質・性能を欠いていることをいうものと解され、また、契約書にも、本物件を現状有姿の状態で売り渡すものであり、物件状況確認書に記載された内容と異なる瑕疵があつ

た場合にのみ、売主が修繕義務を負担する旨が明記されているところ、Xの主張する本件建物に関する不具合は、いずれも、物件状況確認書に記載され、また、通常有すべき品質・性能を欠くとの証拠はない。

② 付帯設備について瑕疵担保責任を免除する特約は、原則として有効であり、仮に、Y1が付帯設備の瑕疵を知っていたとしても、そのことのみでは特段の事情に該当するものとはいえない。

③ 本件売買契約締結当時、具体的な修繕計画が存在したのであればともかく、それ以前の段階の補修についての管理組合での議論について、Y1に告知義務はない。

④ 仲介業者は、原則として、物件の物的瑕疵については、売主からの聴取等通常の調査方法で知り得るものについてのみ調査告知義務を負うと解するのが相当である。

⑤ 宅建業法上、仲介業者が過去の修繕の経過について告知義務を負うのは、当該建物の維持修繕の実施状況が記録されている場合である。

#### 3 まとめ

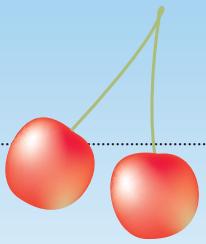
媒介業者の調査説明義務の範囲、程度等について参考となる事例であるが、「物件状況確認書」の正確な作成は、売主自身を助けるということを、再認識させるものもある。

財団法人 不動産適正取引推進機構「RET10」より

いいい  
じゃん！この街

# 南アルプス市

取材協力●南アルプス市役所 総合政策部  
政策推進課 政策研究担当



## 南アルプスの豊かな自然や樹園地

南アルプス市は、白根三山と称される北岳（日本第2位の高峰）・間ノ岳・農鳥岳をはじめ、3000メートル級の山々が連なる赤石山脈のふもとに位置しています。

平野部では、さくらんぼ、桃、スモモ（貴陽）、ぶどう、柿、キウイフルーツといった果樹栽培が盛んで、北岳と並んで南アルプス市を印象づけるもうひとつの顔となります。

6月からは、市を代表するさくらんぼ狩りのシーズンで、毎年、全国から多くの人たちがさくらんぼ狩りに訪れます。

都市部市民との交流拡大、移住促進を目的にスタートした空き家バンク制度は大変好評で、現在まで23件が成約しております。

今後も制度充実に取組み、沢山の方々に南アルプス市に移住して頂きたいと思います。



## 施設案内

### 安藤家住宅



安藤家住宅は甲府盆地西南部、金無川と滝沢川に挟まれた水田地帯に位置しています。

約300年前に建てられた江戸時代から続く豪農の旧家で、国重要文化財に指定されています。一歩足を踏み入れると歴史や懐かしさを感じられます。

開館時間：午前9時～午後4時30分

（入館は午後4時まで）

定休日：火曜日、祝日の翌日

入館料：大人300円 子供100円

問合せ：安藤家住宅

055-284-4448

## 特産品

### 貴陽（スモモ）



さくらんぼ、もも、ぶどう等果樹が豊富。中でもスモモの生産量は日本一！

本市で誕生した新品種「貴陽」は今までのすもものイメージを一変する糖度と適度の酸味が絶妙です。

スモモの中でも1個の重さが200g前後もあり、桃のように大きいのが特徴です。

果汁たっぷりで、さわやかな甘さが人気です。最近「貴陽」を求めるお客様が多く、人気No.1です。

問い合わせ JAこま野在家塚直売所（道の駅しらね） 農産物直売所

TEL 055-280-2100

ハッピーパーク TEL 055-285-2088

## 観光スポット②

### アヤメフェスタ



## 観光スポット① 夜叉神峠

夜叉神峠は、南アルプスの前衛の山にあり、鳳凰三山の南端に位置しています。

豊かな自然や白根三山の絶好の展望台、鳳凰三山の登山口であることに加え、ルートもわかりやすく1時間ほどで登れることから、四季を通じてたくさんの人々をひきつけています。正面に白根三山を眺めながらお弁当を楽しむには最高のロケーションで、家族登山にお勧めのスポットです。新緑の5月と紅葉の10月中旬から下旬の時期が特にオススメです。



## イベント 桃源郷マラソン



1977年から続いている大会です。4月の第2日曜日、全国各地から5,000人余りのランナーが参加し、春を彩る桃やスモモの花のトンネルを走者が次々とゴールを目指します。

5月上旬の土日に行われるアヤメフェスタ。滝沢川河川公園の花壇に、約2万株のアヤメの花が綺麗に咲きほこります。当日は種の無料配布や苗の販売等を行う予定です。

小笠原地区滝沢川河川敷のアヤメは一見の価値あります。

河川の両岸には約1kmにわたりアヤメが咲き誇り人々に感動を与えてくれます。

南アルプス市空き家  
バンク協力会員お勧  
めは「チラ!!」

人口●73,932人  
世帯数●26,023世帯  
面積●264.07km<sup>2</sup>

2012年1月1日現在

## 「市立春仙美術館」

春仙美術館は同市小笠原出身の版画家、名取春仙の役者絵版画を中心に、日本画や挿絵、装幀などの作品を多数収蔵している。

また、同時代に新版画を製作し活躍した山村耕花・吉田博・川瀬巴水らの作品と、現代作家の笠松紫浪・萩原英雄・深沢幸雄・南アルプス市出身の山本正文等の作品も多数所蔵している。

### お問い合わせ

住所：南アルプス市小笠原1281

電話：055-282-6600

開館時間：AM9：30~PM5：00

定休日：月曜日、祝日の翌日

入館料：一般 300円

大高校生 250円

中小生 150円

団体割引あり



不動産部 株式会社MKC  
塩田玉夫さん



## 地域に根ざしたなごみの老舗

### 「着物乃塩田」

市役所の隣に私の実家でもある、創業65年の老舗「着物乃塩田」がある。

昨年店舗改装により本来の着物屋業もさることながら、本を読みながらゆっくり癒される空間「BOOKカフェ529」や、日本手ぬぐいなどの和雑貨が充実した「互福庵」そして新進気鋭の作家のためのギャラリー「伽羅里」など、一步足を踏み入れると、そこはまるで和のテーマパークのような素敵な空間が広がっている。

また、「着物乃塩田」では出会いを大切にした「一期一会」のおもてなしの心で、春は「観桜会」、夏は「紫陽花の会」「きもの縁日」、秋は「紅葉狩り」、冬は「クリスマスパーティー」などを催し、お客様に春夏秋冬を通じ着物を気軽に楽しんでいただいている。

今回「宅建やまなしを見た」と言っていただければ、「ブックカフェ529」において、コーヒーなどの飲み物を一杯無料に致します。

是非、南アルプス市にいらした時は訪ねてみたら如何でしょうか。



店名：着物乃塩田  
住所：南アルプス市小笠原379  
電話：0120-509-529  
営業時間：AM11：00~PM7：00  
定休日：毎週木曜／第1・3水曜  
<http://www.shiotanoya.co.jp>

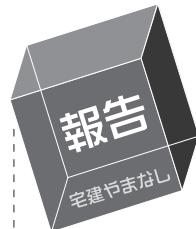
全景

## 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。

### ■南アルプス市空き家バンク問い合わせ先

南アルプス市役所  
空き家バンク担当  
TEL 055-282-1111  
HP  
<http://www.city.minami-alps.yamanashi.jp/shisei/shisei-torikokumi/akiya-bank/akiyabanku.html>



# 宅建協会だより

## 「固定資産税の清算に伴う起算日」に関するアンケート結果について

土地住宅対策委員長 小林 誠

土地住宅対策委員会では、消費者の利益の保護及び推進を図り、消費者のための政策・税制改正等の提言活動の参考資料とするため、また、状況把握のためのアンケートを行いました。

内容は、日頃、宅地建物取引業務である宅地及び宅地建物の売買において、例外なく行われる「公租・公課の負担」の一つである「固定資産税」の清算に伴う起算日に関するものであります。

全会員を対象としてアンケートを実施し、平成23年11月30日の締切日までに、回答率16.04%・102会員からの回答を得ました。

固定資産税は、賦課期日である毎年1月1日時点での所有者が、その年の4月1日から始まる年度分の納税義務者となります。

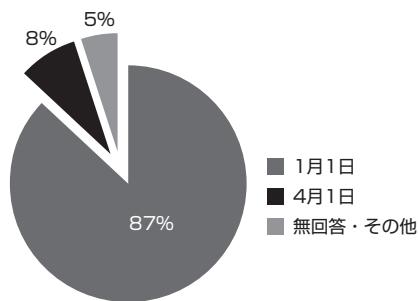
そのため、課税期間を、暦年（1/1～12/31）と考えるか、年度（4/1～3/31）と考えるかによって、売主・買主間の税負担額が異なってきます。

協会としては、固定資産税の起算日について、参考資料を添付したアンケートを回答していただくことにより、固定資産税の賦課に関する起算日についての考え方を周知でき、会員への指導啓発（トラブル未然防止）を図れたと考えております。

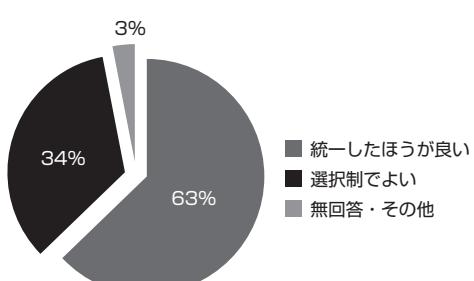
起算日を1/1か、4/1とするかは、課税期間のとらえ方であり、売主と買主の合意事項であります。山梨県内の状況を別紙アンケート結果に分かり易く表示をしてございますので、ご覧いただき参考にして下さい。

最後に、アンケートにご協力いただいた会員各位に感謝申し上げます。

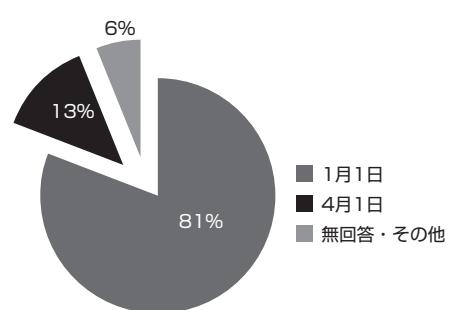
設問1) 固定資産税精算の起算日はいつですか



設問2) 起算日を業界として統一したほうが良いと考えますか



設問3) 設問2で統一したほうが良いと回答された方のうちいつに統一したほうが良いですか



固定資産税 精算起算日 アンケート集計表

設問No.	回答	甲府	富士五湖	東部	峡北	巨摩	峡東	合計
1)	1月1日	33	12	6	11	16	11	89
	4月1日	2	0	1	0	4	1	8
	無回答・その他	2	1	0	0	1	1	5
2)	統一したほうが良い	24	8	4	8	16	4	64
	選択制でよい	12	4	3	3	4	9	35
	無回答・その他	1	1	0	0	1	0	3
3)	1月1日	21	6	3	7	11	4	52
	4月1日	2	2	0	1	3	0	8
	無回答・その他	1	0	1	0	2	0	4

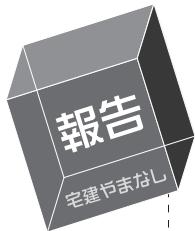
ブロック別	回答件数	37	13	7	11	21	13	102
ブロック別	回答率%	5.82%	2.04%	1.10%	1.73%	3.30%	2.05%	16.04%



## ■広報・IT委員会所管 パソコン研修会報告

平成23年11月10日、17日、24日の午後2時から不動産会館3階研修室においてパソコン研修会を開催しました。

この研修会は、広報・IT委員が講師となり、「会社のオリジナルホームページを作ってみよう!」と題し、会社のホームページを作成したいが…「どのようにしてよいかわからない」「どういうソフトを使って作成するのかわからない」「作成会社に頼むと高額なので安価で本格的なホームページを作成したい」という会員を対象に開催しました。ホームページを作成する際に覚えておかなければならぬ基礎等、簡単にできるホームページのソフト等を紹介し、最後にわからないことの個別指導としました。



## ■土地住宅対策委員会所管 税金セミナー報告

平成23年12月6日の午後1時30分から昭和町アピオ甲府1階寿の間において、税金のセミナーを開催しました。

講師には、中小企業の事業承継サポート、相続税・贈与税対策を得意としている、税理士法人ふじはらの代表社員である藤原実税理士を迎え、「家族の未来を守る相続対策」をテーマに講義をお願いしました。本家を守るために確実に本家の後継者に財産を承継させるには、遺産分割協議と遺言書の必要性、相続対策ポイント等をわかりやすく解説されました。



## ■第30回 親睦宅建ゴルフ大会開催



平成23年11月15日、恒例の親睦宅建ゴルフ大会が昇仙峡カントリークラブで開催されました。当日は、天候にも恵まれ、30名の参加者が日頃の腕前を発揮しました。

優勝は、(株)コーホー企画 依田堅二氏、準優勝は、(株)ミサワ 三澤恒徳氏、三位(有)夢ライフ館 小久江良平氏となりました。



## 理事会だより

### 第5回二団体合同理事会・幹事会 平成24年1月26日

#### 審議事項

- (1)定期総会の開催等について
- (2)暫定予算の承認について
- (3)役員候補者の推薦等について
- (4)公益社団法人への認定申請について
  - ①平成24年1月10日現在の公益認定申請状況について
  - ②公益目的事業の再構築について
  - ③平成24年度からの執行体制
    - 理事等の職務
    - 書面表決
    - 総会における普通・特別議決
  - ④公益社団法人としての「新」定款等について
    - 施行規則
    - 入会・入会審査手続要綱
    - 名誉会長、顧問、相談役委嘱規程
    - 旅費規程

#### 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)平成23年度 中間 業務・経理監査について
- (3)平成24年度 税制改正及び土地住宅対策等に関する提言について
- (4)第3回 広報・IT委員会について
- (5)パソコンに関するアンケート調査について
- (6)土地家屋調査士会からの依頼について

#### 報告書による事項

- (1)広報・IT委員会所管 IT研修会 報告
- (2)賃貸・経営管理委員会 オーナー向けセミナー 報告
- (3)第2回 土地住宅対策委員会 報告
- (4)第2回 広報・IT委員会 報告
- (5)広報・IT委員会所管 パソコン研修会 報告
- (6)平成23年度 宅地建物取引主任者資格試験 合格状況 報告
- (7)土地住宅対策委員会所管
  - 「家族の未来を守る相続対策」研修会 報告
- (8)平成23年度 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会 報告

# 平成24年度 宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

## 法定講習会とは

- 「宅地建物取引主任者試験」に合格し、資格の登録を終えた方が対象です。
- 新規に取引主任者証の交付を希望したい方、取引主任者証の有効期限を更新する方（有効期間の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講）が「宅地建物取引主任者証」の交付を受ける場合、受講しなければならない講習会です。

第1回 開催日 平成24年4月26日(木)

受付期間 平成24年4月4日(水)～4月10日(火)

会場 昭和町 アピオ

第2回 開催日 平成24年9月28日(金)

受付期間 平成24年9月7日(金)～9月13日(木)

会場 昭和町 アピオ

第3回 開催日 平成24年12月14日(金)

受付期間 平成24年11月26日(月)～11月30日(金)

会場 昭和町 アピオ

## 提出書類

- (1) 宅地建物取引主任者証交付申請書
- (2) カラー写真3枚 縦3cm×横2.4cm (正面上半身・無帽・無背景)  
※1枚は(1)に貼付し、残りの2枚は裏面に氏名を記入
- (3) 受講料・手数料 15,500円

## 申込方法

- 持参による申込み

(1)～(3)を受付期間内に本会までお持ちください。  
なお、(1)交付申請書は、あらかじめ記入、押印のうえ、ご持参頂けますようお願ひいたします。

- 郵送による申込み

提出書類(1)～(3)を現金書留にて本会宛ご送付下さい。  
受付後、講習会の案内と領収書を送付致します。

## お問い合わせ・申込先

(社) 山梨県宅地建物取引業協会

〒400-0853 甲府市下小河原町237-5

電話055-243-4300

## ※注意

登録事項(住所・氏名・勤務先等)に変更がある場合は、  
変更届と添付書類を山梨県住宅課に提出し、受付前に変更  
手続きを済ませて下さい。

- 提出先 山梨県 県土整備部建築住宅課 宅建業担当

〒400-0031 甲府市丸の内1-9-11 県民会館3階(スクランブル交差点東) 電話055-223-1730

※登録申請、登録移転についても、上記へお問い合わせく  
ださい。

# 平成23年度 第3回 宅地建物取引主任者 法定講習会

平成23年度 第3回 宅地建物取引主任者 法定講習会を実施いたしましたので、御報告いたします。

平成23年度 第3回 受講対象者：61名

受付：平成23年11月24日(木)～11月30日(水)

講習日：平成23年12月14日(水)

受講者：新規11名 更新49名 計60名(欠席：0)

講習内容：改正税制の主要な改正点と実務上の注意事項

紛争事例と関係法令及び実務上の留意事項

改正法令の主要な改正点と実務上の注意事項

講師：税理士 坂本晴良先生(東京シティ税理士事務所)

弁護士 大星賞先生(大星法律事務所)

不動産鑑定士 鈴木優先生(有)不動産ソフトバンクリミテッド)

なお、次回の宅地建物取引主任者 法定講習会の日程は、以下の通りとなっております。

平成24年度 第1回 受講対象者：62人

受付：平成24年4月4日(水)～4月10日(火)

法定講習会：平成23年4月26日(木)

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のお問い合わせ、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)

# コンピューター（IT情報）を活用しましょう

広報・IT委員会 久保田孝夫



## ■今からでも始められる コンピューターの世界 IT最近の傾向。

毎年毎年私たちの周りで、急速な情報関連の変化（進化）がおきています。

パソコンひとつとっても、数年前までは価格が高く性能が劣るノート型パソコンは、特別の人だけしか使えなかつたものが、液晶画面の低価格化に伴いあの大きなブラウン管利用のディスプレイが軽くて薄いものに取って代わられたように技術の進歩はすさまじく、それに伴い部品の性能も上がり反面価格も下がり、おかげで今では持ち運びができるどこでも無線で通信ができるノート型パソコンがお手軽に手に入るようになりました。今では大きめなデスクトップ型より、たくさんの方に支持されているようです。

ほとんどの周辺機器の無線接続が簡単になり、プリンターやコピー、スキャナー、FAX（ここまで機能を一つにした機械を複合機といいます）テレビ、ビデオ、はては家庭内のエアコン、冷蔵庫をはじめ有とあらゆるものが接続され、ITも家電も電気を使うものは、今日現在、遠隔操作が可能です。

## ■何もわからないあなたへ。

「もうITなんてわからなくていい」「パソコンなんて覚えなくていい」と言って今まで投げ出していた方、このままでは大きな損失です。確かに今からコンピューターの操作を習い、生活や仕事の中に取り入れていくのは、多少の努力が必要です。どんな方でも、最初から何でもできたわけではありません。一つ一つ覚えていったのです。

たとえば、自動車の運転は最初から、上手にできたわけではなく、教習所等で教わり、何度も同じ操作を繰り返しながら、最小限運転ができる技術を覚えたはずです。早くから覚えて、車を運転した方、遅くに覚えて、運転を始めた方も、ある程度の時間が経過すると、技量に差が無くなっていることは、経験的に気が付いていることと思います。

パソコンの操作もたくさんのが出来ますが、それをすべて覚える必要はありません（とっても覚えられません）。自分がやりたいこと、必要なことを、とりあえず覚えていくようにしてください。皆さんそうしてきました。

パソコンなんて怖いことはありません。なぜならば操作すること（いじること）ができるのはキーボードとマウスだけです。電源を入れて、後はマウスをチチチチ（クリック）するだけです。途中必要ならば、キーボードで文字を打ち込めば、大体の事は出来ます。

テレビやビデオ、オーディオもボタンがたくさんあるけれど、普段触るのは、簡単な操作のための限られたボタンだけだと思い

ます。パソコンも同じで、通常の使い方では、キーボードから、文字を打ち込むこともほとんどありません。長い文章を、頻繁に作成するのでなければ、キーボードの練習は特にいりません。

パソコンは今や完全な家電です。一昔前の様な、デリケートな精密機器ではありませんので、よほどの事が無ければ壊れません、どんどん触ってください。

## ■普段の生活や仕事で使ってください

最初はインターネットで色々なものを調べて（検索して）みましょう。

気になる商品や人物（芸能人？）、グルメ探訪お取り寄せ、旅行の案内等々。

仕事なら会社名から（所在地、電話番号、地図表示）、住所がわかれれば、全国の場所が地図で表示され建物の形もわかれます。書類や図面、写真等もカラーで送れ、PDF変換して送れば、きれいなまま拡大も出来るので、一部分をトリミングして、2次使用も可能です。宅建協会、全宅連、各官公庁のホームページから、書類を手に入れることや、全国の法務局より、不動産賃本、公図、会社賃本も居ながらに手に入れます。おもわぬ所に、お宝が眠っています。探してみましょう。

もちろん重要事項、契約書の作成、アパート等入居管理、家賃管理も簡単に出来ます。有料無料のソフトウェアを使えば写真や動画、アニメ、音楽の作成編集も思いのままですし、居ながらにして、これらの情報が、インターネット上で探して、購入することができるので、上手に使ってみてください。

一度「窓の杜」や「ベクター」という所で有料無料のソフトを探してみてください。ものすごい数があり驚くと思います。

宅建協会の連絡や業者間の物件情報や写真は、メールでもらい、郵送の情報や紙でもらった情報は、必要な部分をコンピューターに取り入れて、保存しておくと、場所も取らないうえ、後々検索すれば、すぐ探し出せるので非常に便利です。

以上これまでに紹介した内容と重なる部分が多々あると思いますが、今回はまだコンピューター（IT情報）の恩恵を受けていない方に向け、これを機会にコンピューターを活用し、仕事や普段の生活を効率化でき、楽に楽しめるよう再度ご案内いたします。

来年度から協会の組織も公益社団法人化に向け変更されていく様になりますが、広報IT委員会の中身は、引き継がれるそうですので、会員の皆様への啓もう活動は続けられると思います。新しい体制での船出になりますが、皆様のご意見を伺いながら、一緒に進んでいきたいと思いますので、今後ともご意見などをお寄せください。

- この業務について何年くらいですか。
- 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。
- 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)
- 事務所の紹介(宅建業以外の業務や事務所所在地のPR等)
- 協会に対しての要望・希望がありましたらお願いします。
- 最後に趣味・特技などありましたらご紹介ください。
- どなたかお仲間をご紹介ください。

## 甲府ブロック●有しまや薬産 片川 學

1 3年

2 土地、建物の売買、賃貸仲介及び管理

3 お客様第一、親切、信用をモットーに仕事をする事

4 甲府市高畑3丁目にて営業をしています。

5 会員に役立つ研修会や親睦が深まるような事業をお願いします。

6 ドライブ・お酒・カラオケ・スポーツ

7 (有)寿土地開発 山本千寿さん

### 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。



## 富士五湖ブロック●株フロンティア技研 國澤裕美

1 10年

2 不動産全般の仲介業務、管理、事務

3 住まい探しの理由は人それぞれですので、「お客様の声をよく聞く」という姿勢と女性としての細やかな「気配り」を忘れず、スタッフのサポートをしていきたいと思ってます。

4 富士急ハイランドを目の前にし、東に山中湖、西に河口湖、南には富士山とすばらしい環境の中、若いスタッフが明るく元気に皆様をお迎えしています。

5 厳しい情勢の中ですが協会員を盛り立て、山梨発展のため、引き続バップアップをお願い致します。

6 サックス修行中です♪

7 共栄商事(株) 大森敏彦さん

### 一言推薦メッセージ

おだやかな対応で気持ちの大きさを感じさせる方です。



峡東ブロック●有ルピー 水上 勇

- 1 10年
- 2 不動産賃貸、売買の仲介業務
- 3 お客様との出会いを大切にし、笑顔で対応を心掛けています。
- 4 国道20号（甲府バイパス）沿い、薬石の湯塊泉の東隣です。
- 5 いつも貴重な情報ありがとうございます。
- 6 ゴルフは好きです。 今年は『成長』したいです！
- 7 (有)ライフポート 柳沢重久さん  
一言推薦メッセージ  
同時期に業界に入り、その時からのお付き合いです。



峡東ブロック●富士住宅(株) 三森 俊



- 1 6ヶ月
- 2 建築営業
- 3 「家づくりを通じて生涯のお付き合い」をモットーに誠心誠意お客様の理想のマイホームづくりをお手伝いさせていただきます。
- 4 地元山梨市で50年、地域の皆様に愛される建築を目指しております。
- 5 島東地区の土地情報の発信をお願いします。
- 6 音楽鑑賞
- 7 (株)けやき総合管理 竜王駅前店 古屋真宏さん  
一言推薦メッセージ  
イケメン新店長です!!



# 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

宅建やまなし  
Vol. 152



●(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。

山梨宅建協会

検索

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