

# TAKKEN YAMANASHI

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



## 宅建やまなし 7

JULY 2012 Vol.153



いいい  
じゃん! この街

●北杜市



- 有寿土地開発 山本千寿さん
- 共栄商事(株) 大森敏彦さん
- 有ライフポート 柳沢重久さん
- 株けやき総合管理 竜王駅前店 古屋真宏さん

今月の  
TOPICS



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 ステップ2—

3 宅建業者誌上セミナー  
●景品提供の相談事例  
●宅地建物の判例 —心理的瑕疵—  
5 ホームページリニューアルのお知らせ

6 いよいよ!  
『やん!この街』 北杜市 空き家バンク協力会員お勧め

8 宅建協会だより  
第47回定期総会開催

9 時代の流れを見極め「選択と集中」を的確に! 会長●市川三千雄

10 新理事です。よろしくお願いします!  
11 平成24・25年度 協会・保証 委員会等の構成

12 理事会だより



甲府ブロック●有寿土地開発 山本千寿

富士・東部ブロック●共栄商事(株) 大森敏彦

甲府ブロック●(有)ライフポート 柳沢重久

巨摩ブロック●(株)けやき総合管理 竜王駅前店 古屋真宏

18 こんにちは 新顔です。

18 組織替入会者、廃業・退会者

#### INFORMATION

- 8 森林の所有者届出制度が4月からスタート!  
平成24年度会費納入のお願い
- 11 消費者のための不動産無料相談
- 12 平成24年度 宅地建物取引主任者資格試験日程
- 13 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  
ハトマークサイト リニューアルのお知らせ
- 14 不動産コンサルティング技能試験  
不動産コンサルティング入門研修インターネット  
通信講座のご案内

フラット35のお申し込みは全宅住宅ローン(株)へ!!

#### 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://yamanashi-takken.or.jp/>

## ステップ2

# 契約を結ぶ前に「重要事項説明」を受けよう

賃貸借契約を結ぶ前に、重要事項説明書に基づいた説明がされることになっています。契約をスムーズに進めるためにも、各項目の内容を理解しておきましょう。

### 1 宅建主任者から重要事項説明を受ける

賃貸物件を決めると入居申込書および添付書類を提出（または提示）し、申込み手続きを行います（図表1）。

貸主から承諾を得ると、いよいよ賃貸借契約へと進みます。このとき仲介会社（宅地建物取引業者）を通じて借りる場合は、契約に先立って「重要事項説明書」に基づく説明が行われます。

宅地建物取引業者はこの重要事項説明

書を交付し、内容を説明した後ではないと、契約を結ぶことができないことになっているのです。

また、書類の作成と説明は宅地建物取引主任者が行うことが義務付けられているので、説明に際しては宅地建物取引主任者証の提示を受けたうえで重要な事項説明に臨みましょう。

### 2 事前に関係書類のコピーを読んでおく

重要事項説明書には図表2のように、これから借りる住まいについて重要な事項が記載されています。説明内容に疑問があればそのたびに質問し、その場で解消するように心がけましょう。

また、重要事項説明は契約の直前に行われるケースが多いので、事前に重要事項説明書や賃貸借契約書などのコピーをもらっておき、疑問点を整理しておくというのもよい方法です。

図表1 入居申込み手続き時に提出または提示を求められる主な書類等

#### 借主本人

- ①住所を確認できる書類
- ②勤務先証明書
- ③収入証明書  
(源泉徴収票または納税証明書)
- ④学生証 など

#### 連帯保証人が必要な場合

- ①連帯保証人の印鑑証明書
- ②連帯保証人引受承諾書
- ③連帯保証人の収入証明書 など

図表2 重要事項説明書に記載される主な内容

#### 項目

#### 主な内容

- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| ①物件の表示                 | 物件の所在、建物の構造や床面積などが記載されます。           |
| ②登記簿に記載された事項           | 所有者の氏名、住所、抵当権等の有無などが記載されます。         |
| ③設備の整備状況               | 台所、浴室、トイレなどの他の設備の有無などが記載されます。       |
| ④石綿使用調査の内容および耐震診断の内容   | 石綿使用の調査記録の内容および耐震診断の内容などが記載されます。    |
| ⑤契約の期間および契約の更新に関する事項   | 賃貸借の期間や借家契約の種類、更新する際の取決めなどが記載されます。  |
| ⑥利用の制限に関する事項           | 居住用か事務所用か、ペット飼育の可否などについて記載されます。     |
| ⑦契約の解除、損害賠償の予定に関する事項   | 賃貸借契約を解除するときの予告期間などが記載されます。         |
| ⑧契約の終了時における金銭の清算に関する事項 | 敷金の精算方法などの取決めが記載されます。               |
| ⑨管理の委託先および管理形態         | 共用部分などの管理業務を委託している管理会社の名称などが記載されます。 |
| ⑩その他、法令の制限等            | 新住宅市街地開発法や新都市基盤整備法などによる制限が記載されます。   |

### 3 | 知っておきたい 契約時にかかる費用

契約時に必要になる費用には、どんなものがあるのかを見ていくことにしましょう。

#### ●敷金（保証金）

「敷金」は借主が家賃を滞納したり、不注意によって部屋に損傷を与えたいた場合の修繕費用や損害賠償金などを担保するために、貸主に預け入れるお金です。明渡しの際に負担すべき債務がない場合や余剰金がある場合は、借主に返還される性格のものです。「保証金」という場合もありますが、一般に敷金と同様です。地域の慣習によって敷金の有無や金額は大きく異なります。

#### ●敷引（償却）

「敷引」は、敷金について約定に基づき、精算時にその一部を償却し、返還しない取扱いをするものです。この敷引が損害賠償額の予定に当たるときは、特別の事情がある場合を除いて、それ以上の請求も減額もできないことになります。

#### ●礼金

地域によって、「礼金」との名目で一時金を支払う慣行があります。明渡し時には返還されません。礼金の性格は借家権設定の対価、家賃の前払いなどさまざまな考え方があります。

#### ●共益費（管理費）

一般に共用部分の清掃費、電球の取り替え、エレベーターなどの維持費や電気代などに充てる費用です。

#### ●家財（借家人賠償）保険料

入居時に家財（借家人賠償）保険などへの加入を勧められます。加入する保険がどのような内容になっているのかを、必ず確認するようにしましょう。

#### ●家賃債務保証

借主が連帯保証人をたてる代わりに、一定の保証料を負担することによって、保証会社が借主の滞納家賃等を保証するもの。滞納保証の範囲・保証料等は、取扱いの保証会社により異なりますので、必ず確認するようにしましょう。

## トースターデイ

### 賃貸借契約を結んだが、入居前に解除したい

賃貸借契約を結んだものの、入居前にほかに良い物件が見つかったので、「契約を解除したい」というケースがあります。こんな場合、すでに支払った敷金や前家賃、仲介手数料などはどうなるのでしょうか？

まず、正式に契約をしたわけですから、原則としては解約することはできません。しかし、契約書に中途解約の特約がある場合は、所定の金額を支払うことで解約することができます。

所定の金額とは特約によりますが、例えば「予告期間の賃料1カ月相当分」などです。

つまり、このような借主による解約では、敷金や前家賃から日割り計算に基づく予告期間分の賃料を差し引いたお金が戻ってくることになります。

もっとも、支払済みの仲介手数料（媒介報酬）については、契約が成立したことによる成功報酬ですから、返してもらえないことになるでしょう。

## Column

### 高齢者をサポートする「高齢者居住法」

高齢者が安心して賃貸住宅に居住できるように「高齢者居住法」が制定されています。

この法律は高齢者向けの貸家の供給を促すとともに、高齢者が借りやすく、生涯住み続けられるように支援することを目的としています。具体的には次のような特色があります。

①貸主が居室などをバリアフリー化したり、家賃を減額したりする場合に、補助が受けられること。

- ②「高齢者の入居を拒まない貸家」と登録した貸家については、家賃滞納があった場合に高齢者居住支援センターの債務保証が利用できるようになっていること。
- ③高齢者が貸家に住み続けられるように、借主が死亡したときに終了する旨を定めた「終身建物賃貸借（生涯借家）」という新しい形式の借家契約ができるようになっていること。

## 景品提供の相談事例

### 1. 景品規約で規制される景品類とは。

「景品類」とは、次のすべての要件を満たす経済上の利益であって、取引の相手方に提供されるものをいいます。ただし、正常な商慣習に照らして[1]値引き又は[2]アフターサービスと認められる経済上の利益及び[3]正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益は、当然ながら景品類ではありません。

#### 1 「顧客を誘引するための手段として」 提供されるものであること。

ここでいう「顧客」とは、実際の購入者だけではなく、広く取引の相手方となる可能性がある者をいいます。「顧客を誘引するための手段として」行われたかどうかは、その行為が客観的にみて顧客誘引効果があるかどうか、言い換えると、一般消費者に自己の競争事業者との取引をやめさせ、自己と取引するように仕向ける効果があると認められるかどうかによって判断されます。従って、提供する事業者の主観的意図や利益提供の名目とは無関係に顧客誘引性の有無が判断されます。

#### 2 「事業者」が提供すること。

景品規約でいう「事業者」とは、宅地建物取引業者をいいます。

#### 3 「自己の供給する不動産の取引」に附隨して提供されるものであること。

「自己の供給する不動産の取引」とは、

- (1) 事業者自らが売主として不動産を売買すること、
- (2) 事業者自らが貸主として不動産を賃貸すること、
- (3) 事業者自らが不動産の交換の当事者となること、
- (4) 事業者が上記(1)から(3)の行為の代理をすること、
- (5) 事業者が不動産の売買、交換又は貸借の媒介をすること、

(5)の場合は、媒介という役務を独立の取引の対象としていますから、例えば売買の媒介においては、売手、買手の双方が役務取引の相手方となりますから、「売り」の媒介の依頼者（媒介役務の購入者）に対して経済上の利益を提供する場合も景品提供行為として規制の対象となります。

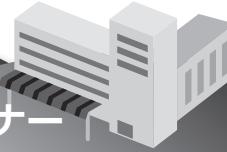
#### 4 「取引に附隨して」 提供されるものであること。

「取引に附隨して」とは、「取引を条件として」よりも広く、「取引に関連して」と同義に解されています。取引を条件として景品を提供する典型的な例は、「Aを買えばBをプレゼント」するという場合ですが、買わなくとも来店者に景品を提供する場合も取引に附隨して提供する場合に該当します。また、訪問販売（セールスマンが戸別訪問や喫茶店などへ購入者を呼び出すなどして商品・役務を販売すること）に際し、物品等を持参するような場合も含まれます。

取引付随性の解釈については、「景品類等の指定の告示の運用基準」（昭和52年4月1日事務局長通達第7号。最終変更平成8年2月16日事務局長通達第1号）において、次のとおり明らかにされています（消費者庁においても、公正取引委員会のガイドライン、運用基準等を踏まえた法運用を行っています）

- (1) 取引を条件として他の経済上の利益を提供する場合は、「取引に附隨」する提供に当たる。
- (2) 取引を条件としない場合であっても、経済上の利益の提供が、次のように取引の相手方を主たる対象として行われるときは、「取引に附隨」する提供に当たる（取引に附隨しない提供方法を併用していても同様である。）。

## 宅建業者誌上セミナー



- ア 商品の容器包装に経済上の利益を提供する企画の内容を告知している場合（例：商品の容器包装にクイズを出題する等応募の内容を記載している場合）
- イ 商品又は役務を購入することにより、経済上の利益の提供を受けることが可能又は容易になる場合（例：商品を購入しなければ解答やそのヒントが分からぬ場合、商品のラベルの模様を模写させる等のクイズを新聞広告に出題し、回答者に対して提供する場合）
- ウ 小売業者又はサービス業者が、自己の店舗への入店者に対し経済上の利益を提供する場合（他の事業者が行う経済上の利益の提供の企画であっても、自己が当該他の事業者に対して協賛、後援等の特定の協力関係にあって共同して経済上の利益を提供していると認められる場合又は他の事業者をして経済上の利益を提供させていると認められる場合もこれに当たる。）
- エ 次のような自己と特定の関連がある小売業者又はサービス業者の店舗への入店者に対し提供する場合
  - [1] 自己が資本の過半を拠出している小売業者又はサービス業者
  - [2] 自己とフランチャイズ契約を締結しているフランチャイジー
  - [3] その小売業者又はサービス業者の店舗への入店者の大部分が、自己の供給する商品又は役務の取引の相手方であると認められる場合（例：元売業者と系列ガソリンスタンド）
  - [4] 取引の勧誘に際して、相手方に、金品、招待券等を供与するような場合は、「取引に附隨」する提供に当たる。
  - [5] 正常な商慣習に照らして取引の本来の内容をなすと認められる経済上の利益の提供は、「取引に附隨」する提供に当たらない（例：宝くじの当せん金、パチンコの景品、喫茶店のコーヒーに添えられる砂糖・クリーム）。
  - [6] ある取引において二つ以上の商品又は役務が提供される場合であっても、次のアからウまでのいずれかに該当するときは、原則として、「取引に附隨」する提供に当たらない。ただし、懸賞により提供する場合（例：「〇〇が当たる」）及び取引の相手方に景品類であると認識されるような仕方で提供するような場合（例：「〇〇プレゼント」、「××を買えば〇〇が付いてくる」、「〇〇無料」）は、「取引に附隨」する提供に当たる。
- ア 商品又は役務を二つ以上組み合わせて販売していることが明らかな場合（例：「ハンバーガーとドリンクをセットで〇〇円」、「ゴルフのクラブ、バッグ等の用品一式で〇〇円」、美容院の「カット（シャンプー、ブロー付き）〇〇円」、しょう油とサラダ油の詰め合わせ）
- イ 商品又は役務を二つ以上組み合わせて販売することが商慣習となっている場合（例：乗用車とスペアタイヤ）
- ウ 商品又は役務が二つ以上組み合わされたことにより独自の機能、効用を持つ一つの商品又は役務になっている場合（例：玩菓、パック旅行）
- (6) 広告において一般消費者に対し経済上の利益の提供を申し出る企画が取引に附隨するものと認められない場合は、応募者の中にたまたま当該事業者の供給する商品又は役務の購入者が含まれるときであっても、その者に対する提供は、「取引に附隨」する提供に当たらない。
- (7) 自己の供給する商品又は役務の購入者を紹介してくれた人

に対する謝礼は、「取引に附隨」する提供に当たらない（紹介者を当該商品又は役務の購入者に限定する場合を除く。）。

## 5 「経済上の利益」であること。

経済上の利益とは、規約第2条第3項各号に掲げるものをいますが、提供する事業者が無償で取得したものや、市販されていない物品等を提供する場合でも、景品の提供を受ける者に

とって通常経済的対価を支払わなければ入手できないものは、経済上の利益に該当します。また、ある商品の購入に附随して、他の商品を安く購入できるという利益もこれに該当します。なお、取引の相手方に提供される経済上の利益であっても、不動産の取引とは別個の取引の対価として給付されるものは景品類に該当しません。

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

## 宅地建物の判例

### 一 心理的瑕疵一

#### 賃借人の長女の自殺につき、賃借人に賃料等の差額分、内装工事費、供養費用の賠償責任が認められた事例

(東京地判 平23・1・27 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

賃貸人が、賃借人に対し、入居者であった賃借人の長女が学生向け賃貸マンションの賃室において自殺したことが、善管注意義務違反にあたるとして損害賠償請求をした事案において、履行補助者による故意過失として、賃借人に対し、賃料等の差額分、内装工事代金、供養費用の賠償責任を認め、請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年1月27日判決 一部容認 控訴（控訴後和解）ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

##### (1) 建物賃貸借契約

賃貸人Xは、賃借人Yとの間で、平成20年3月13日、Yの長女を入居者とする、下記内容の建物賃貸借契約を締結し、同月30日にYに対して、下記賃貸目的物（以下「本件貸室」という。）を引き渡した（以下「本件契約」という。）。

・賃貸目的物の所在 神奈川県川崎市

・賃貸期間2年間

・賃料7万5000円、共益費5000円 敷金15万円、礼金15万円

##### (2) 自殺等

Yの長女は、平成21年3月22日頃、本件貸室内で死亡していた。所轄警察は、死亡原因を「自死」とする死体検査書を作成した。

Yは、平成21年3月31日、本件契約の中途解約を申し入れた。

##### (3) 原状回復工事等

本件貸室貸室内全体に悪臭があったことから、Xは、ルームクリーニング及びクロス全体の張替として内装工事代金21万9450円（税込み）、本件貸室の現場供養費用5万2500円（僧侶手配手数料、現場供養費用）をリフォーム業者等に支払った。

##### (4) 新契約

Xは、本件貸室で自殺のあった約7ヶ月後に（但し、Xは同年6月30日までの賃料相当額は既に受領している。）、①賃貸期間平成21年10月20日から平成27年3月20日（65ヶ月）、②賃料等月額合計4万6000円の内容で、新たな賃借人ととの間で賃貸借契約を締結するに至った。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Xの請求を一部容認した。

##### (1) 入居者の自殺につき、Yの債務不履行責任の有無

ア わが国においては、建物を賃借する者にとって、賃借すべき物件で過去に自殺があったとの歴史的事情は、当該不動産を賃借するか否かの意思決定をするに際して大きな影響を与えるものであるとされており（従って、貸主や宅建業者は、賃貸借契約を締結するに当たり、一定期間はかかる事実を説明すべき義務があるものと解される。）、そのため、自殺者の生じた賃貸物件は、心理的瑕疵物件として、自殺後相当期間成約できなかったり、賃料を大幅に減額しないと借り手が付かないという状況が続くこととなる。

イ ところで、建物賃貸借契約において賃借人は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益をする権

利を有し、義務を負う（通常使用による損耗を除く。）ものである。そうすると、当該賃貸物件内で自殺をするということは、上述のように当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、賃借人としては用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、また、本件のように、賃借人であるYの長女が入居者として本件貸室に入居している際には、Yとしては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れないといわざるを得ない。

##### (2) 損害の範囲

- まず、平成21年7月1日から新契約が締結される同年10月19日までの3ヶ月と19日分の賃料等相当額分28万9032円（8万円×3ヶ月+8万円×19／31日=28万9032円（小数点以下切捨て））は損害ができる。
- 新契約分については、Xが、aマンションの各貸室を、学生を対象に（主に音大生を対象としていると推測できる。）、賃料等合計月額8万1000円以上、賃貸期間2年の条件で賃貸していること等の事情を総合すると、少なくとも、新契約の賃貸契約当初の2年分（平成21年10月20日から平成23年10月20日までの24ヶ月）に加え、その翌日である平成23年10月21日から学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月20日までの約5ヶ月の間の新契約の賃料等の額（月額4万6000円）と、本件契約の賃料等の額（月額8万円）との差額（月額3万4000円）については、逸失利益として認定するのが相当であり、その合計額は、98万6000円となる（3万4000円×29ヶ月）。
- Xが支払った貸室内のクロスの張替（109m<sup>2</sup>）、クリーニング等の費用21万9450円及び現場供養費用5万2500円（合計27万1950円）は、XがYに請求すべき損害として認めるのが相当である（同認定を覆すに足りる証拠はない。）。

#### 3まとめ

本事例は、都市部（神奈川県川崎市）の学生向けの賃貸マンションにおける賃借人の長女（履行補助者）の自殺事故について、履行補助者による故意過失として、賃借人の債務不履行責任を認めた上で、その損害賠償の範囲として、①新たな賃貸借契約が締結されるまでの賃料等相当額並びに新契約の当初の2年分及びそれ以降で学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月までの5ヶ月の間の賃料等の差額分（合計約128万円）、②本件貸室貸室内全体に悪臭があったことから、ルームクリーニング及びクロス全体の張替として内装工事代金（約22万円）、③供養費用（約5万円）について、借主（父）の損害賠償責任（合計約155万円）を認めた事例であり、特に賃料の逸失利益分については、原告である賃貸人は6年分を請求していたのに対し、上述のように期間を限定（全体で約2年9ヶ月）して認めている点など、賃貸住宅における自殺に係る損害賠償の範囲を認定した事例として参考となるものである。

財团法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

# ホームページリニューアルのお知らせ

社団法人山梨県宅地建物取引業協会では、皆様に当協会のホームページを便利で快適に利用頂き、さらには、消費者の皆様、宅建業者の皆様にお役に立つ情報を一早くお届けするため、リニューアルを致しました。是非、ご活用ください。

The screenshot shows the homepage of the Yamagata Land and Building Transaction Association website. At the top, there are logos for the association and the Japan National Land and Building Transaction Association, followed by links for document download and member page. Below the header, there are navigation menus for Home, Yamagata Land and Building Association Case Studies, Real Estate Agent Information, and Joining Information.

Key features highlighted in the homepage banner include:

- Information about real estate agent examinations, including tests, legal seminars, and application procedures.
- Links for downloading application forms for real estate business license applications, change registrations, and consolidated registration.
- A notice for members of the real estate association regarding the HatoMark site and Rainz's property listing service.

In the main content area, there is a section for free consultation centers, information on real estate agent examinations, and a news archive. A large callout box points to the news archive section, which lists various notices such as joint real estate auctions, new office openings, and the introduction of permanent residence certificates. Another callout box points to the "empty house bank" section, which discusses measures for empty houses.

On the right side, there are two columns of links to external services:

- Top column: Rent-to-own properties, office spaces, stores, and parking, as well as sales of real estate.
- Bottom column: Notices from local real estate companies, a link to a mortgage company, a link to Nihonken Real Estate, and a "full-scale" link.

いい  
じやん！この街

# 北杜市

取材協力●北杜市役所 総務部  
地域課 地域活性化担当

人口●48,785人  
世帯数●20,371世帯  
面積●602.89km<sup>2</sup>  
2012年6月1日現在



## 「杜（もり）のまち」北杜市

北杜市は、八ヶ岳、南アルプス、瑞牆山、茅ヶ岳など日本を代表する山々に囲まれた全国有数の美しい山岳景観を誇る「杜（もり）のまち」です。他にも日本の名水百選に2箇所、平成の名水百選に1箇所選ばれている名水の里で、ミネラルウォーターの生産量は日本一、日照時間、国蝶オムラサキの生息数が日本一という豊かな自然と資源に恵まれたまさに「山紫水明」の地です。

豊かな自然資源を有している北杜市は、移住先や二地域居住先として多くの方に選んで頂いており、平成19年度より推進している空き家バンク制度へのお問い合わせも多数頂いております。多くの方々に北杜市で暮らす素晴らしさや心地よさを実感していただければと思います。



## 観光スポット① 明野ひまわり畑

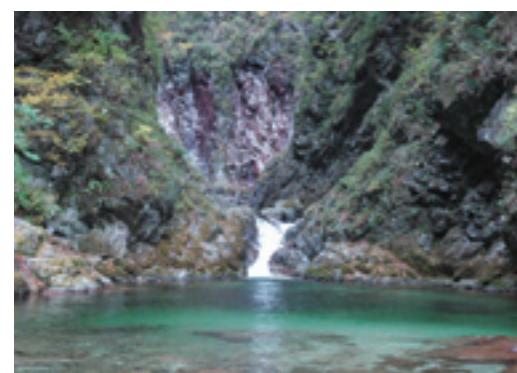
真夏のまぶしい太陽が輝く頃、太陽の里・北杜市明野町のひまわり畑は、富士山、八ヶ岳、南アルプスの山々を背景に約60万本のひまわりが咲き誇ります。青い空、緑の木々、一面を埋め尽くす黄金色のひまわり。毎年7月下旬から8月にかけて北杜市明野サンフラワーフェスが開催されます。

北杜市明野サンフラワーフェス2012 7/22 (日) ~ 8/26 (日)

## 観光スポット② 尾白川渓谷

南アルプスの懐深く、雄大な甲斐駒ヶ岳を源とする清流「尾白川」は、日本名水百選にも選ばれた清らかな名水で、清酒の醸造や洋酒のブレンドに使われるほか、味わい豊かな天然水として親しまれています。

尾白川渓谷には、大小さまざまな滝や淵、白い巨石や砂州、エメラルド色の渓流などが沢山あり渓谷美が堪能できます。



## 施設案内

### 北杜サイト太陽光発電所

北杜市は、環境日本一を目指し、太陽光発電、小水力発電の導入などに積極的に取り組んでいます。「北杜サイト太陽光発電所」は、2MW (2000kW) 級の太陽光発電施設で、発電事業、実証研究を行っているほか、エネルギー環境教育のフィールド等としても活用されています。



## イベント ハケ岳ホースショー inこぶちさわ

乗馬の町・小淵沢で存分に馬の魅力を味わえる馬と花火の祭典!!

毎年夏、町内の騎馬パレードでイベントが始まり、県馬術競技場を主会場にテレビのヒーローショーや引き馬、蹄鉄投げや地元の太鼓演奏などイベントが行われます。メインは日暮れから始まるホースショーで、ウェスタン乗馬や日本の古流馬術などの演技が楽しめます。最後は花火大会で幕を締めくくります。



## 特産品 米

豊かな自然環境に恵まれた北杜市農業の中心は、「売れる米づくり」をテーマにした水稻栽培であり、よりおいしく、より環境にやさしい米づくりを推進しています。米の品質・食味では、日本穀物検定協会がランクづける特A評価を5年連続で受け、名実ともに全国に誇れる米であるとともに大きな財産でもあります。





## トトの散歩道のご案内

このコースは、ハケ岳の麓、JR小海線の甲斐小泉駅～甲斐大泉駅沿線を歩く6キロ程のほぼ平坦な林間コースです。  
様々なクラフト作家の作品を見学しながら、  
森林浴を楽しみ一日ゆっくりと歩ける気持ちの良い散歩道です。

行き方は、JR中央本線の小淵沢駅からJR小海線に乗り換えて駅目の甲斐小泉駅で下車、散歩はここから始まります。

お洒落な無人駅を出ると、そこは標高1000メートルの高原地帯です。清々しい澄んだ空気のもとで散歩をスタートします。すぐに①平山郁夫シルクロード美術館があります。中央アジア方面の中世の仏像等をはじめ先生の絵画が多数展示されております。ゆっくりと見学したあと、甲斐大泉駅方面に歩を進めます。

ここからは陶器、漆器、木工、手芸品等のギャラリーの数々を見学しながら歩きます。

⑥造形家具「いっぴん工房」は、使う人のイメージを盛り込み、自分だけのオリジナル家具を制作しています。店内は高級感のある独創的な椅子、調度品等が多数あります。



いっぴん工房●  
ブラックウォールナットの  
サイドテーブルライス

途中の八右衛門出口湧水ではひと休みして行きましょう、大木の根元から湧き出すハケ岳の冷たくて美味しい伏流水が喉の乾きを癒してくれます。



●八右衛門出口湧水

散歩の再開後まもなく⑩「竹の造形美術館」があります。全て竹を利用し、非常に繊細な一品から大胆な作品まで様々です。教室も開催されるそうです。

先生の作品は能の舞台演出に利用されたり、皇室の御用邸で個展を開催していたりしておるそうです。必ず立ち寄っていただきたい場所だと思います。



竹の造形美術館●竹のオブジェ

さらに様々な工房を見ながら歩を進めると、やがて何軒かの食事処がある場所に出ます。ここで昼食にしましょう。お弁当持参の場合、⑬パイの家M-1でベンチをお借りして食べましょう。このアップルジャーラートは美味しいです。

昼食後は、ここから北側に道を少し逸れた場所に「夢宇宙」があります。名前のとく神秘的な谷の中にクラフト作家の集落があります。時間が許す限り見て回りたい場所です。

道を戻すと、ここからは緑眩しい爽やかな樹林帯を堪能しながら歩きます。通行量が少なくあまり車に気を遣わなくて歩けるコースです。



●散歩道



- ①シルクロード美術館
- ②ギャラリー・アシカ
- ③ギャラリーテーダ〈世界の手工芸品〉
- ④ねこんて〈各地の陶器、漆器〉
- ⑤絢彩〈備前焼〉
- ⑥いっぴん工房〈手作り家具〉
- ⑦屋のふくろう〈ふくろうギャラリー〉
- ⑧水彩画廊
- ⑨縁起堂
- ⑩竹の造形美術館
- ⑪豪ソバ・手打ソバうどん
- ⑫森の小径〈カフェレストラン〉
- ⑬パイの家M-1
- ⑭ギャラリー・彩〈藤あや子ギャラリー〉
- ⑮モーリス・アンティーク〈イギリスアンティーク〉
- ⑯デザイン工房 昂
- ⑰野菜直売所

■(有)高根商事不動産  
長田武人さん



やがて道路の突き当たりに⑯「デザイン工房 昂」があります。和紙、ガラスで創作した繊細で美しい一品のお店で、欲しい物が沢山ありました。



デザイン工房 昂●ガラスのオブジェ

すぐ隣には⑰農産物直売所があり、新鮮な高原野菜をお土産にされるのも良いかもしれません。

また日帰り温泉「パノラマの湯」もここにあります。南アルプス、富士山の大パノラマを楽しみながら旅の汗を流すのも格別です。是非一日の疲れを癒してゆきましょう。

ここからは、まもなくゴール地点の甲斐大泉駅です。

爽やかで、思い出多き散歩になると思います。

### 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。

■北杜市空き家バンク問い合わせ先

北杜市役所  
地域課 地域活性化担当  
TEL 0551-42-1323  
HP <http://www.city.hokuto.yamanashi.jp/torikumi/akiya/index.html>

# 宅建協会だより

## 第47回定期総会開催



社団法人山梨県宅地建物取引業協会第47回定期総会が平成24年5月30日(水)午後1時30分から昭和町アピオにおいて開催され、当日は、本人出席114会員、代理委任状出席402会員、総数516会員の出席となりました。

田中玉男専務理事の司会で、三枝照二副会長の開会のことばにより開会され、物故会員の默祷の後、市川三千雄会長の挨拶、来賓の祝辞がなされました。

議長団には、浅川清太朗氏、三浦進吾氏、古屋秀樹氏が選出され、慎重審議の結果、議案は全て原案のとおり承認されました。議題は次の通りです。

- 第1号議案 平成23年度事業報告承認の件
- 第2号議案 平成23年度収支決算報告承認の件
- 報告事項 施行規則一部改正報告
- 第3号議案 平成24年度事業計画(案) 承認の件
- 第4号議案 平成24年度収支予算(案) 承認の件
- 役員改選承認の件
- 第5号議案 定款改正変更承認の件



任期満了に伴う役員改選承認の件について、新理事、新監事が承認されたところで、一時休憩し、新理事による理事会が開催され、会長に市川三千雄氏、副会長に三枝照二氏、田中玉男氏が選任され、即時就任となりました。祝電が披露された後、久保川博芳相談役による万歳三唱、広瀬修副会長の閉会のことばにより締めくくりました。

一方、公益法人に移行してから初めての全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会も同日開催され、盛会裡に終了いたしました。

### お知らせ

## 森林の所有者届出制度が4月からスタート!

昨年4月の森林法改正により、今年4月以降、森林の土地の所有者となった方は市町村長への事後届出が義務付けられました。

**■届出対象者** 個人・法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積に関わらず届出をしなければなりません。

**■届出期間** 土地の所有者となった日から90日以内に、取得した土地のある市町村の長に届出をしてください。  
※詳しくは、市町村や都道府県の林務担当までお問い合わせ下さい。

### お願い

## 平成24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。

なお、口座振替を希望されている会員の皆様は、6月27日に引き落とさせていただきました。

(社)山梨県宅地建物取引業協会 年額 54,000円

(公社)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。

# 時代の流れを見極め 「選択と集中」を的確に!

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申し上げます。

さて、世界は、ヨーロッパの金融市場不安により、グローバルな視点からもその進むべき道筋を示す力が求められています。

経営者にとって、時代の流れを見極め、「選択と集中」を的確に、かつ、タイムリーに行わなければなりません。日本の不安定な政治状況ではありますが、変化に対応しながらスピーディーに実行するのが必要不可欠であります。

日本政府は、平成24年度不動産市場の倍増に向けた住宅政策など、国家戦略プロジェクトを定め、実質成長率を2%とする成長目標を掲げています。

なかでも、国土交通省「中古・リフォーム市場整備のトータルプラン」の策定では、不動産流通活性化とは、インターネットなど活用して、物件・価格情報の提供の充実、宅建業者のコンサルティング機能の向上、インスペクション（建物検査）リフォームの助成・ローンの円滑化、瑕疵保険といった、ワンストップで消費者に提供する窓口を増やしたり、ガイドラインの策定などが挙げられます。

中古不動産流通市場の支援として、国土交通省は流通を活性化するために補助金の申請を受け付けています。是非国交省のホームページ等をごらんになり、業者が仲介して、リフォーム工事費用を支払った購入者、もしくは売却者どちらかに、物件ごとに上限100万円まで工事金を補助しています。日本政府は、既存住宅の整備として、本年度も行っております。

日本全体が安心安全な取引が出来るように願いながら、消費者の保護にも積極的に取り組んでまいりますが、協会の運営には、更なる組織の改善、経費削減を重視し、会員や理事の意見を集約しながら進めているところであります。

全国宅地建物取引業協会連合会、全国宅地建物取引業保証協会が、内閣府より3月にどちらも答申を受けて、この4月より公益社団法人として活動が始まっています。

山梨県宅建協会は、今年度・秋に公益社団法人への移行認定申請書の提出を予定しておりますが、全国47都道府県のうち15都道府県で、この4月より公益社団法人の宅建

協会として活動を行っているところであります。

わが山梨県宅建協会も今までに、何度となく山梨県の担当課によるヒアリングを受けて参りましたので、公益認定までもう一歩のところまで来ていることをご報告いたします。

山梨県宅建協会及び全宅保証山梨本部では、632社の厳しい経営環境の業務支援として、ハトマークサイト山梨のバージョンアップ、新規の地域無料相談所の開設や、今後も全国46都道府県協会の動向も見極め、効率的な構築を図って行きたいと思います。

各地域の宅地開発等に伴い、農地転用における見直しは、都市計画法、農地法、不動産登記法などに係る特別条例などで柔軟な対応と、現況確認証明書などについても昨年にも増して、県レベルで積極的に話し合いを設けるとともに、住みやすい・暮らしやすい県土作りを進めながら、社会貢献として一般消費者と共に、専門的な研修会などを計画して参ります。

また、協会員の協力のもと、公益事業である「消費者の不動産無料相談所」を県内6市で開設しております。加えて、協会員からの重要な相談についても、専門的に「顧問弁護士による相談」を強化しながら、多様化する組織運営について、将来に向かい財政基盤の見直しを進め、民間企業の経営視点に立ち、もう一度、事務局体制の再構築、職員の指導管理・育成を進めてまいります。

最後になりましたが、いまだ厳しい不動産業界ですが、協会員様が、県民に不動産の安心安全な取引を行う事や、信頼のおける宅建業者でありながら、地域密着型の不動産関連・相談窓口になれるよう努力してまいりたいと思います。

会員のご協力の下、宅地建物取引業、賃貸不動産管理業についても発展と、将来を見据え、社団法人山梨県宅地建物取引業協会の組織を強化していきたいと思います。

会員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。

# 新 理 事 で す。

よろしくお願ひします！



会長  
**市川三千雄**



副会長  
**三枝照二**



副会長  
**田中玉男**



専務理事  
**青山秀人**



常務理事  
**長田 満**



常務理事  
**新谷 繁**



常務理事  
**横内孝文**



常務理事  
**衣川常弘**



理事  
**上杉 潔**



理事  
**小久江良平**  
巨摩ブロック長



理事  
**川口修時**



理事  
**久保田孝夫**



理事  
**小泉 茂**  
峡北ブロック長



理事  
**新谷 博**



理事  
**瀧本兼一**



理事  
**武井 納**



理事  
**内藤正俊**



理事  
**中野 清**



理事  
**広瀬 修**  
甲府ブロック長



理事  
**古屋英幸**  
富士・東部ブロック長



理事  
**村松啓孝**



理事  
**山田政仁**



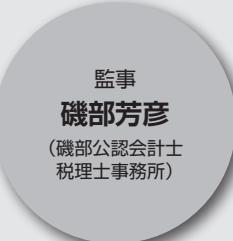
理事  
**山本輝幸**  
峡東ブロック長



監事  
**川井博祐**



監事  
**保坂武彦**



## 平成24・25年度 協会・保証 委員会等の構成

( ) 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会	人材育成・流通委員会	総務財務委員会	公益法人制度改革特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会 (保証協会山梨本部)	消費者支援業務委員会所管
空き家バンク事務取扱責任者	地域相談所責任者					
委員長（富士・東部） <b>長田 満</b>	委員長（峠北） <b>新谷 繁</b>	委員長（巨摩） <b>横内 孝文</b>	委員長（甲府） <b>衣川 常弘</b>	委員長（巨摩） <b>田中 玉男</b>	委員長（峠東） <b>三枝 照二</b>	山梨市 <b>内田 正朗</b>
副委員長（富士・東部） <b>古屋 英幸</b>	副委員長（巨摩） <b>小久江良平</b>	副委員長（甲府） <b>内藤 正俊</b>	副委員長（巨摩） <b>横内 孝文</b>	副委員長（峠東） <b>三枝 照二</b>	副委員長（巨摩） <b>田中 玉男</b>	甲州市 <b>青山 秀人</b>
委員（甲府） <b>上杉 潔</b>	委員（甲府） <b>川口 修時</b>	委員（峠北） <b>小泉 茂</b>	委員（峠東） <b>三枝 照二</b>	委員（甲府） <b>青山 秀人</b>	委員（甲府） <b>青山 秀人</b>	富士吉田市 <b>丸山 昇</b>
委員（甲府） <b>久保田孝夫</b>	委員（富士・東部） <b>瀧本 兼一</b>	委員（峠東） <b>新谷 博</b>	委員（巨摩） <b>田中 玉男</b>	委員（富士・東部） <b>長田 満</b>	委員（富士・東部） <b>長田 満</b>	南アルプス市 <b>横内 孝文</b>
委員（巨摩） <b>武井 賢</b>	委員（富士・東部） <b>中野 清</b>	委員（甲府） <b>広瀬 修</b>	委員（甲府） <b>青山 秀人</b>	委員（巨摩） <b>横内 孝文</b>	委員（峠北） <b>新谷 繁</b>	北杜市 <b>長田 武人</b>
委員（峠東） <b>山本 輝幸</b>	委員（甲府） <b>山田 政仁</b>	委員（甲府） <b>村松 啓孝</b>	委員（富士・東部） <b>長田 満</b>	委員（峠北） <b>衣川 常弘</b>	委員（巨摩） <b>横内 孝文</b>	韮崎市 <b>浅川 武</b>
			委員（峠北） <b>新谷 繁</b>		委員（甲府） <b>衣川 常弘</b>	甲府市 <b>小林 誠</b>
						南アルプス市 <b>仲亀 佳定</b>
						身延町 <b>仲亀 佳定</b>
						大月市 <b>中島 辰也</b>
						都留市 <b>中野 清</b>
						市川三郷町 <b>村松 正徳</b>
						甲斐市 <b>武井 賢</b>
						上野原市 <b>和田博夫</b>

### お知らせ

## 消費者のための不動産無料相談

消費者支援業務委員会では、以下の日時・会場において、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実施しております。

### ■本部相談所：甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館2階

電話055-243-4304

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：市役所 相生仮庁舎 4号館 1階 市民対話室

午後1時30分～午後4時

平成24年 7/19・8/23・9/20・10/18・11/15・12/20

平成25年 1/17・2/21・3/21

### ■富士吉田市：下吉田南コミュニティーセンター 1階 相談室

午後1時～午後4時

平成24年 7/20・8/20・9/20・10/19・11/20・12/20

平成25年 1/21・2/20・3/19

### ■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

平成24年 7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19

平成25年 1/16・2/20・3/19

### ■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

平成24年 7/20・8/20・9/20・10/19・11/20・12/20

平成25年 1/21・2/20・3/19

### ■甲州市：峠東森林組合 杜の交流館

午後1時～午後3時

平成24年 7/19・8/23・9/20・10/18・11/15・12/20

平成25年 1/17・2/21・3/21

### ■笛吹市：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24年 8/17・10/17・12/19

平成25年 2/20

# 理事会だより

平成23年度

第6回二団体合同理事会・幹事会 平成24年3月23日

## 審議事項

- (1)現行 施行規則の改正について
- (2)旅費規定の改正について
- (3)協会 平成23年度事業報告(案) 決算見込みについて
- (4)現行 施行規則の改正報告について
- (5)協会 平成24年度事業計画(案) 予算(案) について
- (6)保証 平成23年度事業報告(案) 決算見込みについて
- (7)保証 平成24年度 事業計画(案) 予算(案) について
- (8)協会・保証の役員改選について
- (9)協会の「新」定款について
- (10)協会の「新」施行規則について
- (11)定期総会・総会の議事日程について

## 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)協会 ホームページ リニューアルについて
- (3)会費徴収不能者について
- (4)A I J 投資顧問(株)について
- (5)公益社団法人への認定状況等について

平成24年度

第1回二団体合同理事会・幹事会 平成24年4月18日

## 報告事項

- (1)協会への理事資格審査会について
- (2)地域無料相談所について
- (3)定期総会・総会の当日役割について
- (4)定期総会・総会までの日程等について

## 審議事項

- (1)就業規則の一部改正について
- (2)平成24年度からの事務局体制について
- (3)選挙管理委員会の設置について
- (4)定期総会への提出事項について
- (5)山梨本部規則の制定について
- (6)総会への提出議題の変更について
- (7)総会への提出事項について

第2回二団体合同理事会・幹事会 平成24年5月21日

## 報告事項

- (1)入会者等について
- (2)定期総会・総会への出欠席状況について
- (3)平成23年度 業務・経理監査会について

## 審議事項

- (1)山梨本部規則の一部修正と総会への提出議題の一部修正について
- (2)定期総会・総会への対応について
- (3)総会への提出事項について

## 報告書による事項

- (1)平成24年度 第1回宅地建物取引主任者 法定(更新)講習会報告
- (2)建築基準法に基づく道路の取り扱いについての研修会報告

第3回二団体合同理事会・幹事会 平成24年5月30日

## 審議事項

- (1)会長・本部長の選出について
- (2)副会長・副本部長の選出について

第4回二団体合同理事会・幹事会 平成24年6月8日

## 審議事項

- (1)副会長の代行順位  
協会の専務理事及び常務理事等の承認について  
保証の専任幹事及び常任幹事等の承認について
- (2)協会の特別・専門委員会等の承認について  
保証の委員会等の承認について
- (3)協会ブロック長の選任について
- (4)顧問・相談役の委嘱について
- (5)全宅連・全宅保証の理事・代議員候補者の選出について
- (6)全宅連 東日本地区 指定流通機構協議会への幹事・評議員候補者の派遣について
- (7)賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について
- (8)首都圏 不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について

お知らせ

## 平成24年度 宅地建物取引主任者資格試験日程

試験日 10月21日(日)

### 申込書の受付期間

- ◇インターネット 7月2日(月)9:30～7月17日(火)21:59
- ◇郵送 7月2日(月)～7月31日(火)(当日消印有効)

合格発表 12月5日(水)

### 試験案内の配布期間及び配布場所

- ◇配布期間 7月2日(月)～7月31日(火)

◇配布場所 (社) 山梨県宅地建物取引業協会・ジュンク堂書店(岡島甲府店)・ブックスアマノ・朗月堂書店(本店・韮崎店)・BOOKS・KATOH(富士吉田本店・河口湖店・都留店)・天真堂書店(本店・加納岩店・塩山店・甲府国母店)・上野原市役所建設課

\*詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/>) をご確認下さい

## 顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ 一会员限定

毎月1回、早川正秋顧問弁護士による「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場合などにご利用ください。

なお、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、下記へご連絡ください。

### 開催日

毎月第3木曜日(ただし、8月は第4木曜日)  
平成24年 7月19日・8月23日・9月20日・10月18日・  
11月15日・12月20日  
平成25年 1月17日・2月21日・3月21日

### 開催時間

午後1時30分～午後4時30分 お一人様30分(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、ご都合のよい時間をご予約ください。

### 問い合わせ

(社)山梨県宅地建物取引業協会 Tel055-243-4300

## 平成24年度 第2回 宅地建物取引主任者 法定講習会開催について

### 講習会開催日

平成24年9月28日(金)

\*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24年9月7日(金)～9月13日(木)  
(土・日祝日は除く)

### 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(縦3cm×横2.4cm)
- ③受講料・手数料 15,500円

\*詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/>) をご確認下さい

平成24年度 第3回宅地建物取引主任者法定講習会は、12月14日(金)の開催となります

## ハトマークサイト リニューアルのお知らせ

平成24年6月5日(火)より、ハトマークサイトの登録システムがリニューアルされました。

今回のリニューアルによる大幅な操作方法等の変更はございません。IDやパスワードについても、現在のものを引き続きご利用いただけますが、ブラウザにIDやパスワードを記憶させている場合については、再度のご入力が必要となりますのでご注意ください。また、登録されている物件情報及び公開状況についても、変更は生じません。新たに追加・変更されたメニュー・機能の概要については、以下の通りです。

### ホーム

- ・「物件状態」…公開満了直前になった物件のお知らせが表示されるようになりました

### 物件管理

- ・「公開予約中」…公開予約中物件の検索が可能になりました
- ・「公開満了済」…公開満了済物件の検索が可能になりました
- ・「ダイレクト検索」…物件所在地・最寄駅や建物名での検索が可能になりました

### 事例検索

- ・「成約事例検索」…成約済物件情報の検索が可能になりました
- ・「不動産データライブラリー」(※有料)  
…アットホーム社にて集積・統合したデータの検索が可能です

### 利用状況確認

- ・「検索利用状況」…当月含め6ヶ月以内の成約物件利用状況が表示されるようになりました
- ・「課金集計」(※7月から機能公開予定)…一般消費者向けサイトへの公開料金確認が可能です

### ユーザ管理・設定

- ・「ユーザメンテナンス」…ユーザの追加(子ID×1の付与)が可能です
- ・「ユーザ情報修正」…ユーザ情報(IDの利用者名等)の修正が可能です

### その他

- ・「利用時間について」…システム利用可能な時間帯が表示されます
- ・「各種ダウンロード」…MicrosoftやAdobe等への各種リンクが表示されます

## 平成24年度「不動産コンサルティング技能試験」

受験申込受付期間：平24年8月1日（水）～9月10日（月）

郵送にて受付

試験申込書：（公財）不動産流通近代化センターに申込

<http://www.kindaika.jp> から請求も可

受験料：30,000円（税込み）

試験実施日：平成24年11月11日（日）

試験地：札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、

大阪、広島、高松、福岡、沖縄（予定）

合格発表：平成25年1月10日（木）

受験資格：①宅地建物取引主任者資格登録者で現に宅地

建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方

②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方

試験内容：択一試験 50問 4肢択一式

事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目

記述式試験

必修科目……実務、事業、経済の3科目

選択科目……金融、税制、建築、法律のうち

1科目選択

## 不動産コンサルティング入門研修インターネット通信講座のご案内

### 不動産コンサルティング技能試験合格のために！

不動産流通近代化センターでは、不動産コンサルティングの基礎的な勉強をしたい方のためのインターネット通信講座を開講します。

受付 平成24年6月1日（金）～9月30日（日）

受講料 25,000円（税込み）

申込方法 ホームページ「不動産コンサルティング入門研修」(<http://consul-e.net>) にアクセス

ココがメリット！

- ①いつでもどこでも受講できます！
- ②業務に精通した講師がわかりやすくレクチャーします！
- ③充実のテキストで勉強し、100問をネットでチャレンジできます！
- ④不動産コンサルティング技能試験の受験に必要な知識の向上につながります！

## フラット35のお申し込みは 全宅住宅ローン(株)へ!!



- 事前審査あり（原則 当日回答）
- 本申込も3営業日程度で回答
- つなぎ融資あり
- 融資金利は業界最低水準
- 全期間固定金利



- 足らず前資金、諸費用、リフォーム資金の融資あり
- フラット35S工口取扱中（一定期間の金利の優遇あり）
- 実行後、会員さまには事務取扱手数料をお支払い中

いずれも詳しくは当社ホームページをご覧ください。

連絡先 全宅住宅ローン(株) 山梨県担当 野田 山梨県不動産会館内

電話 055-269-5581 FAX 055-269-5582

関東財務局長（2）第01431号

日本貸金業協会会員第003606号



# 最近のIT事情

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



パソコンを購入しようと思っていたがウインドウズ8（エイト）の発売が気になり購入を控えていた方、もう大丈夫です。6月からウインドウズ7から8への乗り換え優待ソフトが、1,200円で手に入るようになりました（8の発売は10月か11月ごろだと見られています）。秋ころまでに7搭載機を価格コムなどのネットで買えば、今販売している夏モデルが相当安く手に入りますが、8搭載の新型機を購入するかは悩むところです。

**マイクロソフトは**自社コンピュータを発売予定です。  
[米Microsoftは18日(現地時間)、Windows 8に向け、自社ブランドのタブレット製品「Surface」を投入することを発表した。]

Surfaceはこれまで、40型程度の液晶を内蔵したテーブル型の製品のブランドだったが、今回Microsoftは、これまでOEMメーカーに任せてきたWindows OS搭載ハードウェアを自社でも開発することを表明するとともに、そのブランド名をSurfaceとした。[http://pc.watch.impress.co.jp/docs/news/20120619\\_541089.html](http://pc.watch.impress.co.jp/docs/news/20120619_541089.html)]

**アップル関係**のニュースです。スマートフォンで使えるグーグルマップというソフトは無料で使え、カーナビの機能もついているので私も大いに利用しているが、今回アップルから高機能の無料対抗ソフトがこの秋に公開される。これに伴いカーナビ業界は大きな痛手をこうむると予想されます。

[i Phone (アイフォーン) や i Pad (アイパッド) を動かすOS (基本ソフト) の最新バージョンが今秋に登場する。目玉の一つが地図機能をアップル独自のシステムに切り替えることだ。これまでライバルの米グーグルの地図サービスを搭載していたが、アップルは豊富な資金力で最先端技術を持つ複数の地図関連会社を買収し、一気に同等以上のサービスを作り上げた……。]

<http://www.sankeibiz.jp/top.htm> 位置：企業→情報通信→ニュース詳細

**最近ネットストレージ**という言葉をよく聞くようになりました。今まで写真やデーターをCDやUSBメモリーで持ち歩いていたものをインターネット上に預けておき、いつでも出先でも使えるようにしたものです。無料（容量2～7ギガ）でも使える上、他人にも閲覧できダウンロードも可能です（月1,000円で1TBバイトも可能です）。自分のコン

ピュータの最新の中身を外からすべて見る事が出来るソフトもあるので、これを使えば自分のパソコンの容量いっぱい外から使うことが出来ます。

**パソコン本体**も小さいのはスマートフォン（4インチ位）からタブレット型（10インチ位）、ノート型（8から18インチ位）、大画面で映画やゲームが楽しめるデスクトップ型まで多様にあり選ぶのが大変なくらいです。テレビが見られ録画が出来てブルーレイディスクの再生ができるものが普通になってきています

価格もこの1・2年で驚くほど下がっています。

10万円以上20万円以上も当たり前の価格だったノートパソコンはオフィスソフトが付いて5・6万円くらいから手に入ります。もちろん普通に使うには十分の性能が有ります。15インチの画面のノートパソコンが使い勝手がよいえ、それより小さい画面のパソコンより価格も安いでお得感があります。

**レーザープリンター**（コピー機）からインクジェットプリンター（プリンター）へ変えれば経費が半分になりますというCMを見ました。少し前まではB4用紙を習慣で使っていたためA3の大きさの用紙が使える機器が必要だったが今やコンピュータで作業をすることが多くなったのでA4対応のインクジェットプリンターが主流になっています。本体価格は1万円を切るものから6万円（A3カラー対応）位です。カラーの写真印刷もでき、今ではグラフなどの細い線もストレスなく印刷できるようになっています。コピー、印刷、スキャナー、FAXなどが使えるほか、パソコンと接続してペーパーレスでFAXの送受信ができる機能を持った物もあります。ちょうど買い替え時期になっている方も多いと思いますが、是非A4対応機をご検討ください。年に何回かのプリントのために価格が高く設置場所を多く取るレーザー機を導入するのはもったいないです。コンビニで済ませば数十円で済みます。

# ハートネットワーク



甲府ブロック  
(有)しまや薬産  
片川 学さん  
からのご紹介

16年

不動産賃貸・売買の仲介業務、管理、事務

お客様の築き上げてきた貴重な財産を扱うお仕事なので、注意して業務に務めています。そしてまた、地域の人達のかかわり合いも大切にしていきたいと思っています。

事務所は道の駅と言うべき甲府昭和インターにも近い生活環境の整った地域です。今年事務所をリフォームし、明るい事務所となりました。お立ち寄り下さい。

常に業界の発信基地として、色々の最新情報を期待しています。

音楽鑑賞・ショッピング

(有)チューブ建託 若狭裕乃さん  
一言推薦メッセージ  
思いやりがある頑張り屋さんです！



富士・東部ブロック  
(株)フロンティア技研  
國澤裕美さん  
からのご紹介

富士・東部ブロック●共栄商事(株) 大森敏彦

2年

土地・建物の売買及び仲介

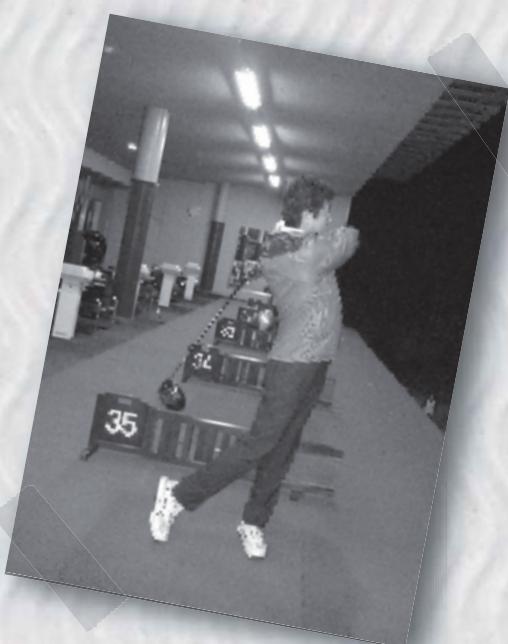
一人一人のお客様の要望を一つでも多く叶える事が出来る様に誠心誠意をもってお客様のサポートをする様に心掛けています。そして社長や天野部長の積み重ねてきた信用・信頼に+αが出来たら良いと思います。

富士吉田で富士五湖地域を中心に活動しています。スタッフ一同が笑顔でお客様をお迎えするアットホームな雰囲気の職場です。

研修会等で色々な実務でのケーススタディを教えて頂きたいです。

スポーツ観戦・カラオケ・ゴルフ(修行中)  
みんなで楽しくお酒を飲む事

(株)加取(アパマンショップ河口湖店) 桑原小百合さん  
一言推薦メッセージ  
気さくで、笑顔が似合うステキな方です。





峡東ブロック  
(有)ルピー  
水上 勇さん  
からのご紹介

甲府ブロック●(有)ライフポート 柳沢重久

1 10年

2 不動産売買の仲介、不動産賃貸物件の仲介及び管理業務。

3 物件の良い所、悪い所も隠さずお伝えして、お客様と同じ気持ちで物件をご紹介できるように心掛けています。

4 不動産にかかわる仕事を幅広くしております。住所は甲府市国母2丁目22-5です。アパマンショップに加盟しています。

5 いつもお世話になっております。  
今後とも新制度、制度改革等、不動産に関するあらゆる情報の発信をお願いします。

6 フットサル、神楽笛

7 (株)ベストハウスサポート 伊藤 潤さん  
**一言推薦メッセージ**

困った時に助けてもらっています。頼りになる方です。



峡東ブロック  
富士住宅(株)  
三森 俊さん  
からのご紹介

巨摩ブロック●(株)けやき総合管理 エイブルネットワーク竜王駅前店 古屋真宏

1 7年

2 賃貸仲介、営業をやってます。

3 お客様の要望を話しやすい環境を作り、弊社にご来店いただいた全てのお客様が、笑顔になっていただけるようにしております。

4 甲斐市大下条466-6です。竜王駅から北に歩いていただくと10分位で着きます。  
緑のエイブルの看板が目印です。

5 新しい情報の発信をお願いします。

6 ゴルフ、スノーボード、子育て

7 (有)グリーンリーフホーム 遠藤勇司さん  
**一言推薦メッセージ**

ずっとお世話になっている、とっても頼れる方です。



こんには  
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(公社)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)2310  
商号又は名称 M'sエステート  
代表者 松下 佳仁  
取引主任者 松下 佳仁  
事務所所在地 山梨市牧丘町千野々宮1018  
電話番号 0553-35-2291  
FAX番号 0553-35-2291

4月に入会させて頂きました。  
会員の皆様方の御指導を仰ぎながら、地域やお客様  
のお役に立てる様、頑張ります。



免許番号 山梨県知事(1)2308  
商号又は名称 青渡匠産  
代表者 渡邊 一雄  
取引主任者 渡邊 一雄  
事務所所在地 甲府市青沼3-5-1  
電話番号 055-235-4876  
FAX番号 055-235-4876

この度(社)山梨県宅地建物取引業協会より入会の許可をいただきました。これからは、地域の皆様、社会の方々の為に少しでもお役に立てて、貢献できますように、仕事に頑張りたいと思います。



免許番号 山梨県知事(1)2313  
商号又は名称 株式会社OGAコーポレーション  
代表者 小笠原 英之  
取引主任者 風間 清登  
事務所所在地 甲斐市龍地4548-1  
電話番号 0551-28-2121  
FAX番号 0551-28-1213

山梨県全域の不動産を取扱います。  
つねにお客様へのサービス向上に努め、山梨の活性化を目指し頑張ります。

#### (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、(公社)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

(株)セントラルサトー企画	佐藤 勝義	富士吉田市下吉田2-5-16
(有)エストート双葉	保坂 征彦	甲斐市志田453
中部総業(株)	武田憲二郎	甲府市飯田5-15-3
宮澤商事	宮澤 福一	南都留郡山中湖村平野506-296
(有)きくち	菊池 康久	甲斐市西八幡4044-2
(株)チューリップ	奥野 厚子	甲斐市西八幡605-2
(有)フジリゾート開発	藤森とよ子	北杜市大泉町西井出2145

## お盆・夏季休暇のお知らせ

平成24年8月13、14、15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、よろしくお願い致します。

(社)山梨県宅建協会 事務局

## 協会「クールビズ」実施中

東日本大震災以降、電力不足の中、本年度も節電に取り組んでいきます。

つきましては、ネクタイ非着用など「軽装での執務」を実施いたしますことに、ご理解をお願いいたします。また、会員の皆様も軽装にて、宅建協会へお越しください。

## ◆表紙の写真について

北杜市

詳しくはP6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。

公益社団法人 **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 (公社)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、地域の相談員は、(社)山梨県宅建協会が委嘱した者です。



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://yamanashi-takken.or.jp>