

TAKKEN YAMANASHI

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

御岳昇仙峡



宅建やまなし 12

December 2012 Vol.155



甲府盆地の夜景



甲府鳥もつ煮



信玄公祭り

いい
じゃん!この街

●甲府市

ハートネットワーク

- 甲府ブロック 株東亜 甲府駅前通り店 稲葉鮎美さん
- 富士・東部ブロック 芙蓉建設(株) 渡辺達也さん
- 甲府ブロック 株ダイタ 浅川和仁さん
- 甲府ブロック 国土開発興業(株) 水谷忠士さん

1 消費者誌上セミナー

安心安全な不動産取引のために一購入編 ステップ1ー

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 ～国籍を理由とした賃貸借契約の拒否～

4 理事会だより

5 入管法等改正法及び改正住基法の施行に伴う

日本に在留する外国人の本人確認を行う際の留意事項について

8

いい
じゃん!

この街

甲府市

空き家バンク協力会員お勧め：(有)マルワ企画 望月賢造

10



甲府ブロック●(株)東亜 甲府駅前通り店 稲葉鮎美

富士・東部ブロック●芙蓉建設(株) 渡辺達也

甲府ブロック●(株)ダイタ 浅川和仁

甲府ブロック●国土開発興業(株) 水谷忠士

13



14

こんにちは 新顔です。

組織替入会者、廃業・退会者

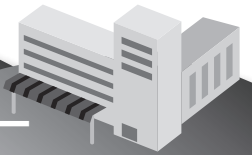
INFORMATION

- 7 人材育成流通委員会 所管 セミナー開催報告
宅地建物取引主任者資格試験 実施報告
第31回宅建親睦ゴルフ大会 実施報告
- 12 退会時の分担金返還について
宅地建物取引業者免許の変更届けについて
- 14 年末年始休暇のお知らせ

**宅建業免許更新は
お済みですか!?**

提出期間は、免許満了日の
90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス!
宅建業者免許をクリック!
<http://yamanashi-takken.or.jp/>



ステップ 1

住まいを買うとき何からはじめればよいのか？

住まいの購入を思い立ったとき、真っ先に行いたいのは「情報収集」です。マイホームに対して漠然としたイメージしかなかった人でも、集めた情報を読み込んだり整理したりしていく過程で、次第に具体的な形となって見えてくるものです。

1 何よりも大切なのは 情報収集

住まいをめぐる環境はめまぐるしく変化しています。建物のプランや工法・設備などの技術的な進展をはじめ、税制、法規制、融資制度、保証制度、さらに住宅価格相場なども大きく変化しています。

これらの最新情報を幅広く集めたうえで「自分たちは住まいに何を求めているのか」「いまの生活スタイルやライフスタイルに合った住宅とはどんなもの

なのか」など、自分たちの希望や欲求を整理していくとよいでしょう。

2 どうすれば 有効な情報が集まるか

住まいに関係する情報を集める最もポピュラーな方法は、住宅情報誌を定期的に購読する、毎日宅配されてくる新聞の広告や折り込みチラシを見る、インターネットで検索するなどです。なかでもインターネットには〈ハトマークサイト〉をはじめ、さまざまな物件情報サイトがあります。多数の

情報が一挙に掲載されているので、地域間、沿線別、新築と中古、一戸建てとマンションというように比較検討がしやすく、最新の価格相場を把握するうえでも役に立ちます。さらにハウツー記事や最新情報も掲載されているので、住まいに関する知識を身に付けるうえでも有効です。

3 不動産会社を 上手に活用しよう

仲介会社を直接訪ねるという方法もあります。宅建協会の会員会社は、宅

Process

住まいを購入するときのプロセス

①情報収集をする

新聞広告、住宅情報誌、インターネットのほか、仲介会社を訪ねるなどして、積極的に物件情報を集めます。このとき住宅ローンの情報なども集めておくことで役立ちます。

②資金計画を立てる

自分たちはいくらまでの住宅が買えるのか、住宅ローンはいくらまで借りられるのかを把握します。目先のことばかりでなく、マイホーム購入後の生活も視野に入れて、長期的な展望から検討するように。

③地域を選ぶ ④物件を選ぶ

購入予算を念頭に置きながら、いっしょに入居するメンバーも含めて、どこで家を買うのか、どんな家を選ぶのかを話し合いながら購入物件を絞り込んでいきます。長期的な展望から検討するように。

⑤現地見学をする

現地では通勤・通学の足の便はどうか、日常の買い物はどうか、といった周辺環境をチェック。また、購入候補の物件そのものを調べたりします。

⑥不動産会社をチェックする

住まい選びはいくら念入りに行っても住んでみなければ分からないなど、「不動産会社や施工会社を信頼して任せる」ということが数多くあります。過去の実績などを要チェックしましょう。

2ページへ続く

地建物取引業者間のコンピューターネットワークである国土交通大臣指定公益財団法人 東日本不動産流通機構（通称：レインズ）に加盟しているので、そこから物件情報を得ることができます。

また、既に購入する物件を絞り込んでいる場合でも、一度訪ねてみるのもよいでしょう。買手側の立場に立った仲介を依頼することで、プロの視点から現在検討している物件内容に対するアドバイスや取引条件などの交渉を行ってもらえます。

4 希望条件に優先順位を付けよう

ある程度、物件情報に慣れ親しんだら、雑多な情報集めに終止符を打って、次のステップに踏み出しましょう。その第一歩は自分たちが取得したいと考えている希望条件に優先順位を付けることです。

地域にこだわった探し方をするの

か、広さを優先するのか、庭付き一戸建てというように住宅の形態にこだわるのかを見極めます。「日当たりの良い家が欲しい」「ホームパーティーができる広い台所とリビングがある家が欲しい」「犬を飼いたい」「最寄り駅から徒歩で5分以内の物件」「毎月のローン返済額は15万円以内に抑えたい」など、些細なことでもいいので、家族それぞれの希望を思い付く限り紙に書き出してみましょう。

希望が出尽くしたら各希望項目の内容を検討して、「譲れるもの」と「譲れないもの」という観点から優先順位を付けていきます。こうすることで自分たちが求めている住宅の具体的なカタチが客観的に見えてきますから、それに沿って集中的に情報収集を再開すると効率的です。

5 契約前に再検討することが大切

情報収集を行って、購入物件の候補

がいくつか挙がってきたら、下に掲げたフローチャート（ProcessP1・P2）を参考にして、「資金計画を立てる」「物件を選ぶ」というように次の段階へと進みましょう。ただし、実際の過程においては、ここに挙げたようにすんなり順序よく進行するのはむしろ稀です。複数のことを同時に行ったり、ときには行きつ戻りつすることが多分に起こります。

情報収集についても第1ステップで完了ということではありません。常に最新の動きに目配りして軌道修正しながら進めていくことが大切です。さらに売買契約を結ぶときには、全体を見つめ直して、希望に合わないようであれば改めて再検討してみることもときには必要です。フローチャートを眺めて、住宅購入のプロセスを把握してください。

次回で、購入時の資金計画の立て方や住宅ローンの選び方、住まいの選び方などを順次述べていきます。

Process

住まいを購入するときのプロセス

⑦売買契約を結ぶ

さまざまな観点から検討した結果、間違いがないことを確信したら購入を申し込み、売買契約を結びます。このときに手付金（契約金）を支払います。契約に先立って行われる「重要事項説明」は最大の山場との心構えで臨みましょう。

⑧住宅ローンを借りる

住宅ローンを取り扱っている金融機関はたくさんあります。金利の決定方法や返済方法はどのようなタイプのものが自分たちに合っているかなどを検討して申し込みます。

⑨残金決済・所有権の登記をする

住宅ローンの融資が下り、購入代金の残金を支払います。そして司法書士の立ち会いのもと所有権移転登記を行います。

⑩購入物件へ入居する

購入物件の引渡しを受け、いよいよ入居です。この時期は引っ越しの手配、住民票、転校手続きなど慌ただしい日々を送ることになります

今回は、〈あなたはいくらの家を買えるか〉です。

景品提供の相談事例

1. 3か月の媒介契約期間内に当社が査定した価格よりも安い価格でしか売れなかった場合は、その差額を当社が支払う、いわゆる売却保証をする旨を広告したい。

お尋ねの場合は、媒介という役務の取引に附随して、売買対象物件の査定価格で売れることを保証し、もしその価格で売れなければ貴社がその差額を補填するというものですが、貴社は中古住宅等の売買当事者ではなく、あくまでも媒介報酬を得ることを事業目的としているのですから、売買代金の不足分を補填することは値引きと考えることはできず、景品類の提供となります。

したがって、補填額がその住宅の媒介に際して受けることができる報酬の10%を超える場合は、景品規約に違反することになります。

2. 購入者の持っている古い家具を最低30万円で買い取ることにし、その旨を広告したい。

ある商品の売却に際し、他の商品を相手方から買い取る行為は、その商品の買い取り価格が市場価格であるときは、別の取引の対価と考えられますので、全く問題はありません。

しかし、相手方から買い取る中古家具の市場価格がたとえ0円であったとしても最低30万円で買い取るというものであるときは、表現次第で景品類の提供として取り扱われる場合もあれば、値引きと認められる場合もあると考えられますが、「※お持ちの古い家具を下取りいたします。最低保証価格30万円」というように、著しい特典であると認識されない表現で広告する場合は、原則として値引きと認められるものであると考えられます。

また、著しい特典であるかのように表示して、景品類に該当する場合であっても、高く買い取る額が100万円以内であれば問題はありません。

3. 分譲マンションの販売と同時に、家具の販売を行い、購入者には家具を50%引きで販売したい。

マンション購入を条件として、家具を50%引きで販売することは、取引に附随して取引の相手方に家具が安く買えるという経済上の利益を提供することですから、景品類の提供に該当します。

したがって、家具の割引額がマンションの価格の10%又は100万円のいずれか低い額以内であれば問題はなりません。家具の割引額がこれを超える場合は景品規約に違反することになります。

4. 各住戸の内部仕様、設備等の組み合わせを3コース（費用は同額）に分け、購入者にどれかを選択してもらう方法をとりたい。

宅建業者誌上セミナー

お尋ねのようないわゆるメニュー方式の販売方法は景品規約上特に問題はありません。

景品規約施行規則第3条第2項第1号では、「電気、ガス、上下水道施設、暖冷房施設、照明設備、厨房設備その他不動産と機能上、構造上直接の関連を有する設備（一定の範囲内で取引の相手方が選択できる場合を含む。）」は、「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」に該当するものと規定しています。お尋ねの場合は、これに該当します。

ただし、[1] 仕様、設備等の選択をできる購入者を懸賞の方法により特定（限定）する場合、[2] 相手方に景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合は、景品類の提供として取り扱われますから、表現には十分注意して下さい。

5. 100万円相当の家具を購入者に提供し、半年間、家具の使い易さなどをモニターしてもらい、期間終了後その家具をモニター報酬として、無料で提供したい。

モニターするとは、何々を監視するとか、患者の容態を検査するとかという意味ですが、「消費者モニター」等のように事業者の活動を消費者の立場から監視するとか、「商品モニター」等のように事業者から依頼されてその商品の耐久性等を検査するという意味でも使われているようです。

さて、お尋ねの場合は、不動産会社が他の事業者の供給する家具を不動産の購入者にモニターしてもらおうということですが、家具メーカーが自己の商品（特に試作品）のモニターを依頼する場合はまだしも、不動産会社が家具のモニターをってもらう意味がありませんから、不動産取引とは無関係な独立の仕事の報酬と考えることはできません。したがって、モニター報酬に名を借りた単なる景品類の提供と考えられますので、そのマンションの価格が1,000万円以上であれば、違法性はありませんが、1,000万円未満の場合は、違法な景品類の提供となります。

6. 購入者等を紹介してくれた人に謝礼（紹介者謝礼）を提供したい。

自己の供給する商品の購入者を紹介してくれた者に対する謝礼は、景品類には該当しません。したがって、額の制限もありません。

《要旨》 媒介業者の媒介で、賃貸借契約の契約条件がすべて決まり、契約書の作成と決済を残すだけの段階になって、賃貸人が合理的な理由なく契約締結を拒否することは、信義則の義務に違反し、在日韓国人であることを理由とすることは、合理的な理由にあたらない。

宅地建物取引業法の目的である「取引の公正の確保」とは、宅地建物取引の経済的公正の確保を指し、国籍を理由とする取引拒否は、「取引の公正」を害する行為とはいえない。

1 事案の概要

借主X (協定永住の在留資格を持つ在日韓国人) は、平成元年1月16日媒介業者Y2らの媒介で、Y1が所有するマンションの入室について、Y2の担当者Aに、外国籍でもよいか確認の上、申込みをし、重要事項説明を受けて、手付金名目の5万円を支払った (その預り領収書はY2名義で、かつ、「家主確認後本手付金とする」旨の書込みがあった)。

本件マンションは、Y1が建設会社Y3に請け負わせて、昭和63年12月完成したもので、Y1はその管理のために管理会社Bを昭和63年11月設立し、入居者の募集は、Y2らが入居申込希望者を探してY3を通じてY1に申込書を送付し、Y1が諾否を決定して、Y3を通じてY2に連絡し、B名義で賃貸借契約を締結することとされていた。また、入居条件は、Y1、Y2、Y3らの協議の結果、「原則として日本国籍であること」という条件が付されていた。

Aは、Xの再度にわたる確認に対して、Y1の了解をとることなく、「問題はない」と答え、1月20日までに入居保証金等及び翌日以降の日割家賃を支払うよう求めた。また、Aが運送業者を紹介したので、Xは、同業者に引越運送契約を申し込み、予約金を支払った。

しかし、Y1は、Xの申込みを断り、Y3を通じてY2に連絡し、Y2とXが交渉したが、Xは強く抗議し、他の物件を紹介するから断念して欲しいとの要請も断った。

1月19日、Y2の所長が、Xに「九分九厘入居して頂くことになりました」と電話したので、翌20日Xが残金と必要書類を準備し、待機していたところ、Y2から急に「入居は無理だ」との連絡が入り、Aが5万円を返しに来たが、Xはこれを拒絶した。

Xは、Y1に対し、賃貸借契約が成立しているとして賃借権の確認、引渡しと、入居拒否は憲法に違反する等として損害

賠償を求めるとともに、Y2、Y3及び行政庁Y4に対しても損害賠償を求めた。

2 判決の要旨

① 本件賃貸借契約については、5万円の「預り領収書」がY2名義で、貸主の代理人を示す記載がなく、「家主確認後本手付金とする」旨の書込みがあることからして、貸主との賃貸借契約が成立したものと認められない。

② しかし、本件交渉は、平成元年1月16日Y2の媒介で、契約条件がすべて決まり、手付金充当金員の授受もなされ、後日契約書の作成と決済が残るだけの段階に至って、Y1が国籍を主たる理由に契約締結を拒んだものである。

③ 憲法の基本的人権の保障規定は、私人相互間の法律関係に直接適用されるものではないが、Y1がY2らを用いて賃貸借契約の申込の誘引行為を開始し、Y2とXとの間で交渉が相当進行して、Xが契約の成立を確実に期待するに至った以上、Y1が合理的な理由なく契約締結を拒否することは信義則義務違反になるところ、国籍を主たる理由とする契約締結の拒否には合理的理由は存しないから、Y1は損害賠償責任を負う。

④ Y2、Y3については、本件契約締結の決定はY1が判断したものであるから、Xの請求は理由がない。

⑤ Y4については、宅地建物取引業法の目的である「取引の公正の確保」とは、経済的公正の確保を指し、国籍を理由とする取引拒否は「取引の公正」を害する行為とはいえず、知事は権限を行使することができないのであり、また、行政指導については、行政庁の専門的判断に基づく自由裁量に委ねられているから、Y4に対するXの請求は理由がない。

⑥ Xの損害額は、運送契約解約に伴う違約金1万7,000円、慰謝料20万円、弁護士費用5万円の計26万7,000円である。

⑦ 従って、Y1は、Xに対し26万7,000円を支払え。

3 留意点

本件判決については、判例時報のコメントは、「在留外国人の権利をめぐる問題に一石を投じる事例として注目値する」としている。

なお、本件判決はY2に対するXの請求を斥けたが、本件紛争はY2の担当者AがY1の了解をとることなく、話を進めたのが発端であり、その経緯からすると、Y2はY1に対しては責任を免れないと思われる。

財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

理事会だより

第6回二団体合同理事会・幹事会平成24年 10月24日

報告事項

- (1)入会者等について
- (2)平成24年度宅地建物取引主任者資格試験について

審議事項

- (1)公益認定申請について

報告書による事項

- (1)平成24年度宅地建物取引主任者資格試験受験申込状況 報告
- (2)人材育成流通委員会 所管 宅建業者向け「事例から学ぶ重要事項説明書の留意点」報告

(3)第2回 総務財務委員会 報告

(4)第3回 総務財務委員会 報告

(5)平成24年度 第2回 宅地建物取引主任者 法定講習会 報告

(6)消費者支援業務委員会 所管 消費者向け

「税金セミナー」報告

(7)第2回 人材育成流通委員会 報告

(8)第3回 消費者支援業務委員会 報告

その他

- (1)会員口座振替制度の促進について

日本に在留する外国人の 本人確認を行う際の留意事項について

平成24年7月9日に施行された「出入国管理及び難民認定法及び日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法の一部を改正する等の法律」(平成21年法律第79号。以下「入管法等改正法」という。)及び「住民基本台帳法の一部を改正する法律」(平成21年法律第77号。以下「改正住基法」という。)により新しい在留管理制度及び外国人住民に係る住民基本台帳制度が開始されることに伴い、日本に在留する外国人の本人確認書類の取扱いが従来と異なることとなります。

1 在留カード等について

入管法等改正法により、日本で在留資格をもって中長期間在留する外国人(以下「中長期在留者」という。)又は特別永住者は、従来の外国人登録証明書に代えて、在留カード又は特別永住者証明書(以下「在留カード等」という。)を所持することとなり、これらの書類を本人確認書類として用いることができることとなります。

2 住民票の写し等について

改正住基法により、日本に住所を有する中長期在留者や特別永住者等の外国人住民は、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)の適用対象となります。

これにより、外国人住民についても、日本国籍を有する者と同様に住民票の写し又は記載事項証明書(以下「住民票の写し等」という。)の交付を受けることが可能となり、従来の外国人登録原票の写し又は記載事項証明書(以下「外国人登録原票の写し等」という。)に代えて、住民票の写し等を本人確認書類として用いることができることとなります。

3 外国人登録証明書及び外国人登録原票の写し等の本人確認書類としての取扱いについて

(1) 従来の外国人登録証明書は、中長期在留者又は特別永住者の申請等により順次在留カード等に切り替わることとなりますが、入管法等改正法の施行後一定期間は、中長期在留者又は特別永住者の区分に応じて在留カード等とみなされ、引き続き本人確認書類として用いることができるとされています。

しばらくの間は「外国人登録証明書」が 在留カード・特別永住者証明書とみなされます

在留カードとみなされる期間

永住者

16歳以上の方	2015年(平成27年)7月8日まで
16歳未満の方	2015年(平成27年)7月8日又は16歳の誕生日のいずれか早い日まで

特定活動※ ※特定研究活動等により在留する方とその配偶者に限ります。

16歳以上の方	在留期間の満了日又は2015年(平成27年)7月8日のいずれか早い日まで
16歳未満の方	在留期間の満了日、2015年(平成27年)7月8日又は16歳の誕生日のいずれか早い日まで

それ以外の在留資格 ※「短期滞在」や在留資格がない者等、在留カードの交付対象とならないものは除かれます。

16歳以上の方	在留期間の満了日
16歳未満の方	在留期間の満了日又は16歳の誕生日のいずれか早い日まで

特別永住者証明書とみなされる期間

16歳未満の方

16歳未満の方	16歳の誕生日まで
---------	-----------

16歳以上の方

次回確認(切替)申請期間が2012年7月9日から3年以内に到来する方	2015年(平成27年)7月8日まで
上記以外の方	次回確認(切替)申請期間の始期とされた誕生日まで

※外国人登録証明書上の「次回確認申請期間」の記載にかかわらず、上記のみなされる期間が、在留カード又は特別永住者証明書としての有効期間となります。

なお、従来の外国人登録証明書が在留カード等とみなされて本人確認に用いることができるものであるか否かを判断するに当たっては、P5図を参照してください。

(2) 従来の外国人登録原票の写し等は、平成24年7月9日以降であっても、交付の日から6か月間は引き続き本人確認書類として用いることができます。

4 その他

(1) 在留カード等、外国人登録証明書、住民票の写し等及び外国人登録原票の写し等を所持しない外国人については、旅券等その他の本人確認書類を用いて本人確認を行うこととしてください。

また、住民票の写し等又は外国人登録原票の写し等を用いる場合には、必要に応じて旅券等その他の写真付きの本人確認書類も用いるなど、適切な本人確認の実施をお願いします。

(2) 在留カード等の氏名は、原則としてアルファベットによる表記となりますが、漢字による表記を希望した場合には、アルファベットに併せて漢字により

表記をすることができます。

在留カード等に記載される外国人の漢字氏名については、「在留カード等に係る漢字氏名の表記等に関する告示」(平成23年法務省告示第582号)に基づき、正字で記載されることになります(外国人住民の住民票の氏名については、在留カード等に記載される氏名が記載されることから、住民票の写し等の氏名も同様の表記となります。)

そのため、これらの書類に記載される氏名の漢字表記が、旅券、従来の外国人登録証明書及び外国人登録原票の写し等その他の本人確認書類に記載される簡体字等による氏名の表記と異なることがありますが、表記上の置換を行ったものであり、氏名を変更するものではありません。また、簡体字等による氏名は、旅券や、在留カード等の交付の際に外国人登録証明書の返還を受けた場合は当該外国人登録証明書によって確認することができます。

その他制度についての詳細は、法務省ホームページ等でご確認下さい。

外国人登録証明書に代わって「在留カード」又は「特別永住者証明書」が交付されます。

「在留カード」の主な記載内容

居住地

変更があった場合には裏面に記載されます。

在留資格

在留資格のない方にはカードは交付されません。

在留期間(満了日)

有効期間

在留カードには有効期間があります。ご確認ください。

在留カード番号

この番号を使ってカードの有効性を調べることができます

就労制限の有無

就労不可

顔写真

在留カードの有効期間の満了日が16歳の誕生日までとなっているカードには写真は表示されません。

特別永住者証明書番号

この番号を使ってカードの有効性を調べることができます

在留カードは、正規に我が国に中長期間に在留する外国人の方に交付されます。具体的には、次の①～⑥にあてはまらない人です。

- ①「3月」以下の在留期間が決定された人
- ②「短期滞在」の在留資格が決定された人
- ③「外交」又は「公用」の在留資格が決定された人
- ④「特定活動」の在留資格が決定された、亜東関係協会の本邦の事務所(駐日台北経済文化代表事務所等)若しくは駐日パレスチナ総代表部の職員又はその家族の方
- ⑤特別永住者
- ⑥在留資格を有しない人

有効期間

特別永住者証明書には有効期間があります。ご確認ください。

「特別永住者証明書」



特別永住者の方には、特別永住者証明書が交付されます。

人材育成流通委員会 所管 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者セミナー 開催報告



セミナー講師

セミナー挨拶
田中副会長

平成24年11月12日（月）、午後1時30分より、昭和町 アピオ甲府 本館2階 平安の間において、人材育成流通委員会の所管にて「賃貸管理の重要性と生き残れる大家・宅建業者とは」と題し、セミナーの開催を致しました。

このセミナーは当協会員を含む全ての宅建業者、賃貸オーナー・大家・貸主の方々を対象としており、山梨日日新聞への広告掲載、協会HPによる周知等を通じて、広く参加を呼びかけました。

講師には、（一社）全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）の業務企画委員長であり、（社）宮城県宅地建物取引業協会理事を務める傍ら、第一建物㈱代表取締役として賃貸管理の実務にも精通され、賃貸管理に関連する講演活動を中心として、全国各地でご活躍中である佐々木正勝先生をお迎え致しました。

内容については、賃料不払いを始めとする迷惑入居者への対応や、空室対策といった実務に直接役立つものに加え、宅建業者・管理業者・貸主の意識改革をテーマとする内容も盛り込まれ、不動産業の将来を見据えるという意味でも、非常に有意義なセミナーとなりました。

当日の参加状況は、68協会員92名、賃貸オーナー・大家・貸主8名、（社）全日本不動産協会 山梨県本部会員・法務局供託業者の受講はなく、総計100名の参加があり、大変な盛況となりました。



宅地建物取引主任者資格試験 実施状況報告

平成24年度の宅地建物取引主任者資格試験が10月21日（日）山梨学院大学において実施されました。前年度に引き続き、本部員・監督員は、避難経路の確認等の震災時における対策を行い、試験に臨みました。

当日は大きな混乱もなく、午後1時から3時まで受験者835名が無事試験を終了致しました。

受験者数は、全国では191,175名で、その内訳は、一般154,718名、登録講習修了者（5問免除）36,457名でした。

山梨県の詳細は、以下の通りとなります。



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
1,025	835	81.5	932	751	80.6	93	84	90.3



第31回宅建親睦ゴルフ大会 実施報告

第31回宅建親睦ゴルフ大会が11月9日（金）境川カントリー倶楽部において開催されました。秋も深まり、紅葉も素晴らしい絶好のロケーションの中、熱戦が繰り広げられ、本年度の優勝者は、甲府ブロック（株）ディー・プラン 高城正男さんでした。ゲーム終了後、表彰式及び懇親会が行われ、食事を楽しみながら、プレーを振り返り、和気藹々のなかで、会員相互の親睦を深めました。

来年は、富士・東部ブロック地域で開催される予定です。沢山の会員の皆様の参加を期待しております。

今年度もチャリティホールが設けられ40,000円の寄付が集まりました。全額、消費者支援業務委員会を通じて、山日YBS厚生文化事業団へ寄付いたします。



いい
じゃん! この街

甲府市

人口●195,879人
世帯数●88,731世帯
面積●212.41km²
平成24年11月1日現在

取材協力●甲府市役所
企画部 南北地域振興課 振興係



美しい自然に囲まれた「山の都」

甲府市は、四方を山々に囲まれた盆地都市で、渓谷美日本一の折紙がつけられた御岳昇仙峡や平成百景の上位にランクされた甲府盆地の夜景など、豊かな水・空気・緑が織り成す美しい自然に囲まれた「山の都」です。

また、武田信玄公ゆかりの地をはじめ甲府五山や数々の史跡・文化財を有するなど、長い歴史と文化に培われたまちです。

豊かな自然や多くの史跡を残す甲府市は、移住先として多くの方々に選んで頂いております。多くの方々に甲府市に訪れ魅力を実感いただき、甲府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。

イベント 信玄公祭り

甲斐の英雄、武田信玄公の遺徳を偲びたえる、山梨県最大のお祭りです。

信玄公祭りの面「甲州軍団出陣」は有名な1561年の「川中島大合戦」に出陣の様子を忠実に再現しようとするものです。1500余名の軍勢が勇壮に出陣する様子は戦国ロマンを彷彿とさせます。



施設案内 マウントピア黒平

マウントピア黒平は、コテージ10棟を備えた宿泊施設として、景勝地として有名な御岳昇仙峡から更に奥山に入った、甲府市最北の集落「黒平町」にあります。澄んだ空気、小川のせせらぎの中、川遊びや山梨百名山「黒富士」への登山など豊かな自然を満喫することができます。



観光スポット 昇仙峡

長い歳月をかけて削り取られた花崗岩の断崖や奇岩・奇石は、岩肌に群生する松、ツツジ、モミジとあいまって四季折々、幽谷の旅情を誘います。

天神森から仙娥滝（せんがたき）までの約4kmのうち、天神森から能泉（のうせん）までの2.5kmは名物のトテ馬車で、その先は滝まで歩くのが一般的なコースです。

特産品

ほうとう

甲州の代表的な郷土料理で、小麦粉のうどん状のめんと季節の野菜の味噌煮込みです。武田信玄の陣中食とも言われています。



甲州印伝

印伝の名前の由来は、印度伝来によると言われています。鹿の皮を松脂でいぶし、漆で紋様を染め出したもので、かつては武士用具のすね当てやよろい兜にも使われていました。



昇仙峡

空き家バンク協力会員の 『旬な甲府のお勧めスポット』 をご紹介します

■(有)マルワ企画
望月賢造さん



●くさ笛●

中心では有名な弁天通り（通称：裏春日）を商工会議所から北に少し歩くと、東西に通っているオリンピック通りがある。その道を入っていくとその店はあります。「くさ笛」

昭和39年よりオープンしており今年で創業48年のお店はカウンター席のみ。昭和の雰囲気満点な店構えです。暖簾をくぐってお店に入ると、割烹着を着たお母さんが優しい笑顔で迎え入れてくれます。

このお店のウリはお母さん（年齢不詳）が毎年春になると山へ山菜を採りに行き、秋になればキノコを採りに行き、旬の食べ物を美味しく料理して食べさせてくれます。また、コロッケは注文してから握って衣を付けて揚げしてくれるので本当に美味しいです。

粋で素敵なお母さんとお話をしながら美味しい料理とお酒を飲みに皆様も是非どうぞ♪

山梨県甲府市中央1-20-23

055-232-3948



●ゆめソーラー館やまなし●

旧中道町の米倉山にある米倉山太陽光発電所「ゆめソーラー館やまなし」。

東京電力と山梨県が共同で計画したこの施設は2012年1月27日に営業運転が開始されました。

この発電所は内陸部国内最大規模の太陽光発電所で、一般家庭3,400軒分の年間使用電力量に相当する1,200万キロワットアワーの電力を一年間に生み出すことができ、5,100トンの二酸化炭素排出抑制効果を見込んでいるそうです。

またPR施設では、地球温暖化の状況などの紹介や太陽光、小水力、燃料電池などの実際の

装置も展示されており、地球温暖化対策や再生可能エネルギー等について学習することができます。

また、展望台もありその頂上から見る景色はソーラーパネルと山が一望でき絶景です。ちょっと階段がキツイですが帰りは約800mの遊歩道もあるので日頃の運動不足解消を兼ねて出かけてみてはどうですか？

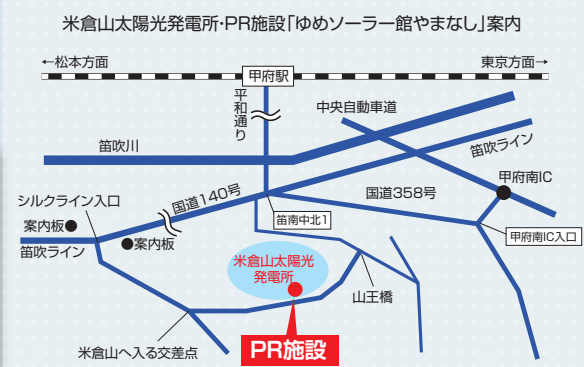
●入館料 無料

●開館時間 9:30 ~ 16:30

●休館日 毎週月曜日

山梨県甲府市下向山町3443-1

055-269-6685



●酒処 千●

甲府市中小河原町の平和通り沿いに安くて美味しい割烹料理系の居酒屋さんがあります。

酒処「千」！ ここの料理はお通しからひと手間かけてあり非常に美味しいです。

またマスターの盛り付けセンスがとても良いので刺身の盛り合わせを注文するとお皿の上は宝石を並べたような感じになります。マスターはいろいろなところで修行をされたので日本料理はお手の物！ 宴会などで事前に予約をしておけばメに寿司も握ってくれます。夜も2時頃まで営業されていますので最後にちょっと寄ってみても大満足なお店です。誰に紹介しても恥ずかしくない最高の料理を提供してくれるステキなお店なので是非立ち寄ってみてください！

山梨県甲府市中小河原673-102

トータスマンション 055-243-0116



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しております。

■甲府市空き家バンク問い合わせ先

甲府市役所
企画部 南北地域振興課 振興係
TEL 055-237-1173（直通）
HP <http://www.city.kofu.yamanashi.jp/nanboku/machi/sumai/kekaku/aki.html>

ハートネットワーク



甲府ブロック
(有)チューブ建託
若狭裕乃さん
からご紹介

甲府ブロック●(株)東亜 エイブルネットワーク甲府駅前通り店 稲葉鮎美

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。



1 2年

2 賃貸の仲介、事務

3 お客様に信頼して頂けるよう、誠実な対応を心がけています。
楽しく、納得できるお部屋探しをして頂きたいと思っています。

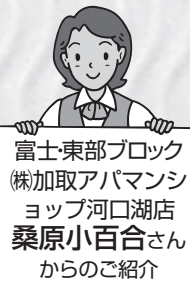
4 甲府市相生1-15-7。昭和通り沿い、飯豊橋北詰交差点角にあります。

5 今後とも様々な情報の提供をお願い致します。

6 読書、マラソン

7 (株)B'sクリエイト 塩沢文子さん

一言推薦メッセージ
いつもお世話になっている、明るく素敵な方です。



富士・東部ブロック
(株)加取アパマンシ
ヨップ河口湖店
桑原小百合さん
からご紹介

富士・東部ブロック●芙蓉建設(株) 渡辺達也

1 4年

2 不動産賃貸の管理業務

3 よく食べてよく笑う

4 建設会社の為、建築・土木工事も請負います。
その他にグループ会社としてホテル業、介護事業と手広くやらせて頂いています。

5 貴重な情報をこれからも宜しくお願いします。

6 酒、ウィンタースポーツ

7 芙蓉建設(株)住宅事業部 小野宏憲さん

一言推薦メッセージ
とても明るく笑顔の似合う方です。

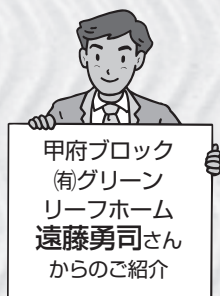




甲府ブロック●(株)ダイタ 浅川和仁



- 1 10年
- 2 不動産全般の仲介及び管理業務
- 3 お客様のご要望をしっかり確認し、より満足して頂けるようにサポートしていきます。
- 4 甲府駅から徒歩3分ファミリーマート横です。
- 5 様々な情報をこれからもお願い致します。
- 6 ゴルフ・ソフトボール
- 7 (株)ユー・エステート 上杉晋弘さん
一言推薦メッセージ
たいへんお世話になっている方です。



甲府ブロック●国土開発興業(株) 水谷忠士



- 1 12年
- 2 不動産業務全般（仲介業・管理業・コンサル業）
- 3 成果の余韻に浸らない。
- 4 不動産の視点による相続支援業を行っています。
- 5 勉強会・研修の充実
- 6 読書・子育て
- 7 甲府住販(株) 若林幸造さん
一言推薦メッセージ
丁寧な対応と優しいお人柄に安心できます。



◆保証協会からのお知らせ◆

退会時の分担金返還について

返還される金額は、本店60万円（但し、官報公告料及び事務手続費用40,000円が差し引かれます。）、支店については事務所毎に30万円（但し、事務手続費用20,000円が差し引かれます。）です。

なお、未納会費がある場合は分担金から控除されます。

返還までの期間は、県の廃業届受付より約10ヶ月（官報公告期間6ヶ月を含む）程度かかります。

ご不明な点等につきましては、協会事務局までお問い合わせください。

【参考】

（公社）全国宅地建物取引業保証協会 入会金・会費等に関する規則

（退会等事務手続費用及び弁済業務保証金分担金の返還等）

第5条より抜粋

本会は、会員の退会等又は事務所の一部廃止により、当該会員が納付した弁済業務保証金分担金を返還するため、宅地建物取引業第64条の11第1項の規定に基づき、東京法務局より弁済業務保証金分担金の取戻し及び同条第4項に基づき、その取戻しのための官報公告をしなければならない。

2 定款第14条に基づき、前項の弁済業務保証金取戻しに係る公告料（独立行政法人国立印刷局官報公告掲載料金）は、当該会員が負担するものとする。

3 前条の退会者等又は事務所を一部廃止した会員は、定款第14条に基づき、退会等事務手続費用を次のとおり負担するものとする。

(1) 主たる事務所につき 40,000円

(2) 従たる事務所一ヶ所につき 20,000円

4 本会は、宅地建物取引業法第64条の11第2項及び第3項の規定に基づいて当該会員の弁済業務保証金分担金を返還するときは、同分担金より第2項の公告料、第4条の会費及び前項各号の退会事務手続費用を差し引いて返還する。

宅地建物取引業者免許の変更届けについて

宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は、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。

変更処理が適正に行われていない場合、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。

なお、山梨県宅建協会会員各位については、商号・事務所所在地・代表者及び政令で定める使用人については、協会への変更届も提出ください。

会費請求につきましては、4月1日現在の会員に対し、行われ、原則として、変更届・廃業届とも協会への提出が基準となります。

最近の動き

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



本体の最近の状況は、パソコン本体や周辺環境が著しく変動しています。

デスクトップ型パソコン本体は、少し前まではブラウン管テレビと、横にはパソコン本体の四角い箱が有り、おなじみのキーボード、マウスが有りました。数年前には、ブラウン管はすべて液晶に変わりました。また、すぐに、パソコン本体の四角い箱が小さく薄くなって、液晶画面の後ろに張り付いた様な形になり、視界から消え、設置場所も取らず、重さも軽くなりました。同時にノート型パソコンも性能が上がり、価格も下がったため、今ではデスクトップ型に取って代わるまでになりました。置き場所を取らずに性能が変わらないとなれば、普及するのは必然かも知れませんが、画面も大きくきれいになり、ブルーレイDVDや無線LANも付いています。デスクトップ型ではテレビが普通に見られるようにもなりました。

パソコンと言えば、デスクトップとノート型に分かれていましたが、近年スマートフォン(電話機能付きのパソコン)が仲間入りし、アップルがノート型のキーボードの部分を無くし、軽くて薄くし、インターネットで資料の閲覧を重視した、アイパッド(タブレット型)を発売したところ、大ブレイクしました。それを横目で見ながら、インターネット上でデータとして買える本の閲覧を目指した、アイパッドより小さいが、スマートフォンより大きい画面を持つ、価格の安いタイプや、それより少し性能の高い、同じくキーボードのないタイプや、10月末にはウィンドウズ8の発売に合わせて、キーボードを外したり、裏返したり、畳んでキーボードを隠したりと、色々に変形させて使える小さめのノート型パソコンがたくさん発表されました。

コンピュータのOS(コンピュータを動かすための基本ソフト)を開発して販売してきた各会社が、自社OSを組み込んだ製品の販売に進出した(アップル、マイクロソフト、グーグル等)今後、本体を作るだけの電機メーカーは苦しい戦いになりそうだ。

ウィンドウズ8が登場です

8が発売されたと言って、私たちが大騒ぎすることは有りません。今までの環境でパソコンは問題なく動作します。アップルがアイパッドと 아이폰を発売し、タブレット端末とスマートフォンの基本ソフト販売のシェアの半分近くを取り、アンドロイド(グーグル)が30%ほどを確保している今日、出遅れたマイクロソフトが、90%以上のシェアを維持している、パソコン用のウィンドウズOSの実績を背景に、パソコン、タブレット端末、スマートフォン、クラウドを統合するソフトとして開発し、アップル、グーグルが向

かい始めた将来的には、自社の基本ソフトは、自社で開発するハード(機器)のみで販売するという、戦略に向かっているのではないとも思われますが、推移を見ていたいと思います。

テレビなどの映像を見ていると、ウィンドウズ7から8になってスタートの画面が今までとは大きく変わっていることに気が付くと思いますが、これは前述した様に、タッチパッドやスマートフォン用に指でタッチして使えるように、大きなタイルという画面を採用したためです。実際には、最初の画面でデスクトップというボタンをタッチすれば、今までのデスクトップ画面が現れます。マウス以外の指でタッチするという行動を、今までのマウス操作と一緒に画面で行なおうとしているところに、多少、無理があるように感じますが、詳しくは、書店で解説書を購入するか、webで確認してください。

ウィンドウズへのアップグレード

ウィンドウズ8のアップグレードは、あまり費用が掛からないので興味のある方はお試しください。(7搭載機器では問題なく動作すると思います)タッチパネルに対応していない、今までのディスプレイでも普通に使えますが、当然、タッチパネルは利用できません。最近買ったパソコンでは、優待アップグレードを1,200円、それ以外のパソコンはパッケージ版で5,800円ほど、ダウンロード版は3,300円ほどで入手できます。8はウィンドウズメディアセンター メディアプレイヤーが入っていないので、注意が必要です。(別途プログラムをインストールの必要があります。メディアセンターは1月31日までは無料で手に入れることが出来ます)

<http://windows.microsoft.com/ja-JP/windows-8/feature-packs>

お持ちのパソコンメーカーのホームページより、インストールの注意をご確認の上、インストールしてください。

ウィンドウズ8の解説

ウィンドウズ8の概要については、[PCオンライン]と言うページで図解されています。日経BP社ホームページ([PCオンライン]で検索➡ホーム > PC&Mac > OS)で探せます。
<http://pc.nikkeibp.co.jp/article/technique/20121023/1067862/>
http://pc.nikkeibp.co.jp/article/special/20120927/1064863/?set=ml_a
[ウィンドウズ8]で検索すれば、他にもいろいろな情報が得られます。

こんにちは
新顔です。
よろしく



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

不動産の取引については、必ず上記の手続を経た正規の宅建業者と行ってください。
以下は、この度新たに山梨県知事及び国土交通大臣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加入した宅建業者です。



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
甲府昭和店
代表者 稲葉 優
取引主任者 佐々木 眞一郎
事務所所在地 中巨摩郡昭和町築地新居2269-1
電話番号 055-230-8833
FAX番号 055-230-8834

昭和町に新規出店させていただきます。サービスの追求と山梨全体の活性化に貢献できるよう全力でがんばります。



免許番号 山梨県知事(6)1548
商号又は名称 株式会社早野組 早野リパブル
代表者 齋田 剛美
取引主任者 高野 真
事務所所在地 甲府市宝2-22-6
電話番号 055-268-3333
FAX番号 055-268-3335

心新たに、皆様の暮らしに貢献できる企業でありたいと考えております。どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 国土交通大臣(3)6139
商号又は名称 株式会社新昭和 甲府昭和営業所
代表者 相川 竜也
取引主任者 相川 竜也
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条123
電話番号 055-268-6677
FAX番号 055-268-6670

山梨県内は「クレバリーホーム、ウィザースホーム」の2ブランドで展開しております。建物にプラスして不動産業としてもお客様へ最高の提案を心がけて参ります。宜しくお願い申し上げます。

(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、(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。

組織替入会者

(株)地場工務店	地場 亜紀子	笛吹市御坂町金川原850-1
(株)地場工務店 甲府営業所	地場 亜紀子	甲府市下飯田3-5-17

廃業・退会者

(株)やすらぎ 富士吉田店	長田 美鈴	富士吉田市下吉田2067-1
(株)ミユキホーム	地場 亜紀子	笛吹市御坂町金川原850-1
(株)ミユキホーム 甲府店	新津 浩之	甲府市下飯田3-5-17

年末年始休暇のお知らせ

平成24年12月29日～平成25年1月5日までを年末年始休暇とさせていただきます。

仕事始めは平成25年1月7日(月) からとなります。

ご不便をお掛けしますがよろしくお願い致します。

◆表紙の写真について

甲府市

併せてP8の「いいじゃん! この街」もご覧ください。

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。

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 相生仮本庁舎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

下吉田南コミュニティセンター1階 相談室

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://yamanashi-takken.or.jp>