

# TAKKEN YAMANASHI

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



屋敷平から富士山



## 宅建やまなし ③

March 2013 Vol.156



千年桜



茶摘み

いい  
じゃん! この街  
●南部町



- 甲府ブロック 株B'sクリエイト 塩沢文子さん
- 富士・東部ブロック 芙蓉建設株住宅事業部 小野宏憲さん
- 甲府ブロック 株ユー・エステート 上杉晋弘さん
- 甲府ブロック 甲府住販株甲府駅前店 若林幸造さん

- 1 **消費者誌上セミナー**  
安心安全な不動産取引のために—購入編 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 ～原状回復特約は消費者契約法10条により無効～  
～ペットの消毒費用の請求～
  - 5 物件の重複登録の禁止 ◆しっかりチェック!レインズルール
  - 6 ハトマークサイト インターネット・エクスプローラー9への対応について
  - 7 重要事項説明書が改正!  
犯罪収益移転防止法の一部改正について

10 いい  
じやん！この街 南部町 空き家バンク協力会員お勧め：仲亀土地建物 仲亀佳定

12 **リノベーション** シリーズ  
甲府ブロック●株B'sクリエイト **塩沢文子**  
富士・東部ブロック●芙蓉建設株住宅事業部 **小野宏憲**  
甲府ブロック●株ユー・エステート **上杉晋弘**  
甲府ブロック●甲府住販株甲府駅前店 **若林幸造**

15 パソコン  
豆知識

16 こんにちは 新顔です。  
組織替入会者、廃業・退会者

## INFORMATION

- 5 (公財) 東日本不動産流通機構  
「会員の章」頒布についてのお知らせ
  - 8 「公益社団法人」移行のお知らせ  
宅地建物取引主任者 法定講習会 報告とお知らせ
  - 9 ソフトボール大会開催の御礼及び今後のお願い  
変更届の提出はお済みですか?
  - 14 空き家バンク事業市町担当者との意見交換会  
開催報告  
消費者のための広告セミナー 開催報告

## 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/>

## ◆表紙の写真について

南部町

併せてP10の「いいじゃん！　この街」もご覧ください。

## ステップ 2

# あなたはいくらの家が買えるか

家を購入する場合、自己資金の用意と無理のない住宅ローンを組むということが最重要になります。まずは、全体の流れを把握し、住宅購入に向けて資金計画に必要な知識の準備を始めましょう。

## 1 「頭金」は20%以上用意する

住まいを取得するためには少なくとも住宅価格の20%以上の「頭金」を用意しておく必要があります。これは住宅ローンを貸し出す金融機関の多くが、融資割合を住宅価格の80%程度としているためです。金融機関によってはそれを超えて貸し出すケースがありますが、資金計画の大原則はなるべく頭金を増やしてローンの負担を少なくすること。仮に、3,000万円の住宅を

取得するときには最低でも600万円以上の頭金を用意するようにしましょう。

## 2 「自己資金」は25～30%以上必要

頭金とは別に「予備費」を用意しておくことも忘れてはなりません。これは住まいの取得に伴ってかかってくる登録免許税や不動産取得税などの税金、火災保険や地震保険などの保険料、住宅ローンを借りるときの手数料などの諸費用分に充てる分です。

必要な諸費用は取得する住宅のタイプなどによって異なります。一般に新築住宅を購入する場合は、住宅価格の5%程度、中古住宅を購入する場合は10%程度を目安にしておくとよいといわれています。

このほか引っ越し費用がかかりますし、新居への入居に合わせ家具や調度品を購入する方が多く見られます。また、買換えでは、いったん賃貸住宅を借りて仮住まいする場合は、賃貸料が必要になってきます。

これらを考え合わせると、予備費と

## Process

### 資金計画の立て方と住宅ローンの選び方

#### ①用意できる自己資金を出してみる

住まいを取得するには住宅価格の最低でも20%以上の頭金を用意する必要があるといわれています。さらに税金、保険料、引っ越し費用、備品購入費などの予備費分として住宅価格の10%程度が目安といわれています。したがって自己資金は30%程度必要です。

#### ②自分たちの返済可能額を出してみる

住宅ローンを借りる際には、「いくらまで借りられるか」ではなく、「いくらまでだつたら無理なく返済できるか」という心構えが大切。金融機関がつくっている返済基準は参考程度にとどめておいて、自分たちなりの返済可能額を計算してみましょう。

#### ③住宅ローンの情報収集

最近は銀行の数だけ住宅ローンの種類があるといわれるほど多彩。有利なローンを借りるには情報収集が重要な決め手です。インターネットをはじめ、新聞、マネー雑誌、住宅情報誌などからできるだけ多くの情報を集めよう。

#### ④条件に合う住宅ローンを

住宅ローンを選ぶときには金利が高いか低いかばかりでなく、その金利がどのように決まるシステムになっているかも大事な要素。いまは有利でも将来不利になってしまふこともあります。また、借りるときにはどのくらいの諸費用が必要かも要チェック。

2ページへ続く

して住宅価格の10%程度は見積もつておいたほうが無難でしょう。

したがって、先の頭金と合計すると「自己資金」として住宅価格の25～30%程度を用意することになります。仮に3,000万円の住宅を取得する場合は750万～900万円の現金が必要ということです。

### 3 住宅ローンの「返済可能額」を算出する

さて、住宅ローンを借りるときは、「自分たちはいくらまでだったら無理なく返せるか」ということを基本において借入計画を立てることが大切です。

一般に税込み年収に占める住宅ロー

ンの年間返済額は、25%以内におさめるとよいといわれています。仮に税込み年収が400万円の場合は、年間返済額は100万円以内ということになります。しかしこれはあくまでも目安です。自分たちに合った無理のない返済額を算出する際には、住宅を取得することで「不要になる支出」と「新たに発生する支出」を整理することからスタートさせます。例えばいま賃貸住宅に住んでいる場合は、住宅を取得することで月々支払っている賃料が不要になります。また、頭金づくりのために定期的に行っていた預貯金も取りあえずなくすることができます。駐車場を借りてマイホームの取得に伴って自前の駐車場を確保できることには、その分を住宅ローンの返済に回

すことができるでしょう。

逆に住宅を取得することで、固定資産税などがかかり、光熱費や交通費が増えることもあるでしょう。また、マンションでは管理費や修繕積立金などがかかります。これらのプラス・マイナスをチェックして返済可能額を計算してみるのです。

例えば、自分たちの返済可能額が月々10万円という人は、年利2.5%、35年返済という条件で借り入れた場合は、2,797万円が借入限度額となります。これに用意できる頭金をプラスした金額が、あなたが「買える家の値段」となります。

## Process

### 資金計画の立て方と住宅ローンの選び方

#### ⑤返済方法を選ぶ

ある程度、利用するローンを絞り込んだら、返済方法を選びます。何年で返すのか、ボーナス払いを併用するのか、返済方式は元利均等か元金均等かなどを決めるのです。返済方法によって借入額が同じでも返済負担は大きく異なります。

#### ⑥借入額と返済額を確認する

以上のことを決めたら再確認。借入額と毎月の返済額などを計算して、もし不安が残るならスタートに戻る勇気が必要です。

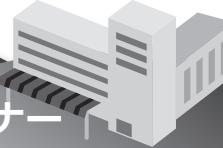
#### ⑦住宅ローンを申し込む

金融機関の審査が通り承認が下りたら、ローン契約（金銭消費貸借契約）を結びます。このとき中間金はいつまでにいくら下りるのか、そのときの利払いの方法などをしっかり確認。場合によってはつなぎ融資を借りることがあるのです。

#### ⑧借入金を受け取って返済を開始

ローン返済がスタートした当初は、新居に移った喜びの方が大きいのでさほど負担を感じないかもしれません、時とともにじわじわと重みを感じる人もいます。ボーナスや保険金の満期などある程度まとまったお金ができたときは、繰り上げ返済を検討してみましょう。なお返済方法の変更については金融機関にご相談ください。

次回は、〈信頼できる不動産会社から家を買おう〉です。



1. 千葉市に所在する分譲マンションの現地へ東京遊覧飛行を兼ねてヘリコプターで送迎したい。

東京・千葉間のように近い場所にある物件の案内をヘリコプターで行なうことは、正常な商慣習に照らして、妥当な範囲内の案内費用ということはできないので、景品類の提供に当たると考えられます。この場合の景品類の価額は、ヘリコプター1機のチャーター料をパイロットを除く定員で除した額となります。

例えば、チャーター料が30分間30万円で乗客定員が5名とすると一人当たりの景品類の価額は、6万円となります、100万円以内ですから問題はありません。

2. 当社所有の賃貸物件の募集広告に、「4年契約を結ばれた方には、契約満了時（4年後）に3ヶ月分の賃料をキャッシュバックいたします」と広告したい。

お尋ねの企画は、値引きと考えられますので、景品規約上の問題はありません。

なお、この場合値引きではなく、景品類を提供する企画であっても、貸主が提供する場合であれば、その取引価額は、契約時に必要な費用の額（敷金など契約満了時に返還される費用を除く。）に4年間分の賃料の総額を加えたものになりますから、その取引価額の10%か100万円のいずれか低い価額の範囲内であれば、景品類を提供することも可能です。

3. 販売中のマンション全住戸に150万円相当の家具や家電製品をつけて販売したいと考えています。キャッシュコピーは「全戸エアコン、家具付」としたいのですが、可能であれば「特典」等のインパクトのある表現を使いたい。

景品規約では、もれなく景品を提供する場合（総付景品）の上限は、取引価格の10%又は100万円のいずれか低い価額までと規定しています。

「全戸エアコン、家具付」と表示する場合は、これらは不動産に付属するものとして取り扱われますから、問題はありませんが、「特典」等の表現を用いる場合は、150万円相当の景品を提供するものとして取り扱われ（景品規約施行規則4条2号）、景品規約に違反することになります。

景品類の提供と認識される表示をする場合は、提供する商品の価額は取引価額の10%か100万円のいずれか低い額にする必要があります。

4. 購入者の中から抽選で数名の者に100万円を値引き（キャッシュバック）をしたい。

景品類等の指定の告示の運用基準（平成8年2月16日公正取引委員会事務局長通達第1号）第6項第4号では、「対価の減額又は割戻しであっても、懸賞による場合、減額し若しくは割り戻した金額の使途を制限する場合（例：旅行費用に充当させる場合など）又は同一の企画において景品類の提供と併せて行なう場合（例：取引の相手方に金銭又は招待旅行のいずれかを選択させる場合）は、値引きに該当せず、景品類に該当するものとしています。

お尋ねの場合は、購入者の中から抽選で景品類の提供を受けることができる者を決定するため、懸賞景品となります。したがって、懸賞景品の限度額は10万円ですから、100万円の景品類を提供することはできません。

5. 20種類の設備等をセレクトできる方式（上限は200ポイント）で販売しようとしていますが、契約前に販売センターに来場した回数に応じて、ポイントを付加することとし、その旨を「特典！モデルルーム来場者には1回ごとに5ポイント、事前相談会等の各相談会出席者には各10ポイントプレゼント」と広告したい。（※1ポイント=1万円）

新築マンションの販売に際し、一定の設備や家具などをセレクト方式により購入者が選択する方法を取ることは、そのセレクト対象枠（お尋ねの場合は200万円（200ポイント）相当額はこのマンションの価格に含まれているものであり、事実である限り、表示規約上も景品規約上も特に問題はありません。

しかし、契約前の販売センターへの来場回数に応じて付加されるポイントは、景品類に該当すると考えられますから、その合計ポイント数が物件価格の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲を超えて提供することはできません。

従って、来場者に対して付加するポイントは100ポイント（100万円）以下で、物件価格の10%のいずれか低い額が限度となる旨を明記する必要があります。

### 1 原状回復特約は消費者契約法10条により無効

大阪高裁判決 平成16年12月17日（判例集等未登載）

**《要旨》** 貸借人に自然損耗等の原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例

#### 1 事案の概要

Xは、平成10年7月、貸主Yとの間で、建物の一室（以下「本件建物」という。）を月額5万5千円、1年契約で貸借し（以下「本件賃貸借契約」という。）、敷金20万円を預託した。本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約（以下「本件原状回復特約」という。）があり、また、「原状回復費用は家賃に含まれないものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約は平成14年6月9日終了し、Xは、本件建物をYに明け渡した。Yは、本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

Xは、Yに対し、敷金の20万円の返還を求めたが、Yは、特約に基づく原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないこと、及びXは建物明渡しの際に原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないことを了解したと主張し、これに対しXは、本件原状回復特約は無効であると主張するとともに、上記了解を否認し訴訟に及んだ。

#### 2 判決の要旨

① 消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された本件覚書によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、

X及びYは、同法を前提にして賃貸借契約をするか否かを含め、その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

② 自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、一方的に不利益であり、信義則にも反する。また、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

③ 本件原状回復特約は、無効の特約にかかるものであるから、民法の規定に従い、賃借人の負担するものではなく、賃借人に過失ある損耗についての原状回復費用に関する部分は、賃借人の負担するものであるが、これを区分・特定することができないので、Xが負担すべき原状回復費用を認めることができない。

#### 3まとめ

本判決は、京都地判平成16年3月16日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。

### 2 ペットの消毒費用の請求

東京簡裁判決 平成14年9月27日（確定）（ホームページ下級裁主要判決情報）

**《要旨》** 賃貸借契約の解除に伴い、ペット飼育に起因する室内消毒代を賃借人に負担させる特約は有効であると認められた事例

#### 1 事案の概要

平成12年4月、賃借人Xは、賃貸人Yと賃貸借契約を締結したが、本件契約書には、「本契約解約時における①室内のリフォーム、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替、③ペット消毒については、貸借人の負担でこれらを行うものとする。なお、この場合専門業者へ依頼するものとする。」との特約があった。

Xは、本物件がペット飼育可であったので、居住期間のうち、約3か月にわたり、小型犬であるチワワを、ほとんど飼育用のケージ内で飼育していた。

平成13年12月、Xは、本件契約をYと合意解約し、本物件をYに明け渡した。

Yは、本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス、クッションフロア張替費用、クリーニング費用等の合計50万円余の支払をXに対して求めた。これに対しXは、通常損耗以上の損害を与えた事実はなく、Xの負担すべき費用はないとして、敷金全額の返還を求めて提訴した。

#### 2 判決の要旨

① 建物の賃貸借において、賃借人が負担する「原状回復」の合意とは、賃借人の故意・過失による建物の毀損や通常の使用を超える使用方法による損耗等につき、その回復を約定し

たもので、賃借人の居住、使用によって通常生ずる損耗についてまで、それがなかった状態に回復することを求めるものではない。

② しかし、修繕義務に関する民法の原則は任意規定であるから、これと異なる当事者の合意も一定限度に許される。

③ 本件特約のうち、室内リフォームのような大規模な修繕費用を何の限定も無く賃借人の負担とする合意は、借地借家法の趣旨等に照らしても無効といわざるを得ない。壁・付属部品等の汚損・毀損の修理等は、前記①と同趣旨の原状回復の定めに過ぎないと解される。

④ しかし、ペットを飼育した場合には、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題等があるので、その消毒の費用について賃借人の負担とすることは合理的であり、有効な特約と解される。

⑤ 以上によれば、Xの負担すべき費用は、5万円余である。

#### 3 留意点

本判決は、「ペット飼育可」の賃貸住宅において、明渡しに伴う原状回復義務の範囲について争われた事例である。

① 民法の原則に基づく原状回復義務とは、賃借人の故意・過失による毀損や通常の使用を超える使用による損耗の回復であること、②民法の規定は任意規定であるから、これと異なる当事者の合意も、特約として許されたとした上で、ペット消毒費用について賃借人負担とする特約は有効と認定した。

## ◆しっかりチェック！レインズルール

# 物件の重複登録の禁止

(※ (公財) 東日本不動産流通機構 会報誌  
「れいんす Vol.88」より、一部修正の上抜粋)

## 事 例

「ある会員がひとつの物件を複数登録していて、閲覧するのにまぎらわしく、たいへん不便である。是正するよう指導してほしい」との苦情が、(公財) 東日本不動産流通機構の事務局に入りました。確認したところ、沿線・駅を変えて複数登録をしています。ひとつの物件以外は削除するように指導しました。

## 解 説

「会員は自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない」と (公財) 東日本不動産流通機構の物件登録・情報検索規定第5条3項で規定され

ています。

物件を登録する場合、「一物件・一登録」を厳守して下さい。

現在のシステムでは利用可能な駅が複数ある場合、1登録で3沿線・駅まで入力が可能です。その場合、登録画面の「交通1」の右下にある「その他入力項目を表示する」ボタンをクリックすると、さらに2沿線・駅（「交通2」「交通3」）の入力が出来るようになります。

物件の登録・削除を何度も繰り返す行為についても、同じく物件登録・情報検索規定第5条3項で「正当な理由なく削除、変更、再登録を行ってはならない」ことが定められており、禁止されています。

## ◆レインズセンターについて

(公財) 東日本不動産流通機構では、レインズの機能や操作についての問い合わせ窓口として、コールセンターを設けています。レインズの利用方法等についてご不明な点がありましたら、下記の電話番号までお問い合わせ下さい。

■ナビダイヤル：0570-01-4506

■IP電話（050で始まる電話等）ご利用の場合：045-330-0112

※9:00～18:00 土日祝、レインズ休止日を除く

※次回は、「レインズF&Q」となります



## (公財) 東日本不動産流通機構 「会員の章」頒布についてのお知らせ

国土交通大臣が指定している公的組織のシンボルマーク  
東日本地域を網羅する不動産情報ネットワーク加盟店の「証」

「会員の章」をお申し込みいただく際には、以下の点にご注意下さい。

- 「会員の章」は、本機構に加入している事務所に1枚とする。
- 「会員の章」は、会員の事務所内に掲示する（事務所以外への掲示は不可）
- 当機構の会員資格の喪失または退会の場合、事務所掲示は不可。
- 「会員の章」への文字・記号・絵などの記入  
　　あるいは、改ざん・形状の変更などは一切不可。

購入ご希望の方は、下記問い合わせ先までご連絡下さい。

<問い合わせ先>

千代田美巧(株) 電話：050-3790-5656



- 材質  
　　本体/アルミニウム合金  
　　(アルマイ特下地、4色スクリーン印刷)  
　　額縁/ツヤ消し金メッキ仕上げ  
　　(印刷の文字は半永久的で変色などはありません)
- 寸法 (たて×よこ×厚さ)、重さ  
　　335×225×18mm、650g
- 頒布金額 (消費税・送料込) 5,000円

# インターネット・エクスプローラー9への対応について

インターネット・エクスプローラー9をお使いの一部の会員様において、新ハトマークサイトの登録システムが上手く作動しない、という事象が発生しております。

以下に対処方法を記載致しますので、お手数ですが設定のご確認等お願い致します。

- 1** アドレスバーの横にある「互換表示」をクリックするか、ツールをクリックし、その中に表示されている「互換表示設定」を押下し、本システムのアドレスを追加する。



※1. 「ツール」の表示がない場合は「Alt+T」を押していただくと、メニューが表示されます。

※2. アドレスバーの横に「互換表示」のボタンそのものの表示がない場合、

- ①ツールをクリックし、「互換表示設定」を押下
  - ②「互換表示設定」の1番下にある「すべてのWebサイトを互換表示で表示する」のチェックの有無をご確認ください。
- チェックがある場合には、すでに「互換表示」の設定がされています。
- 本システムのアドレスを入れて追加する。  
[hatomarksite.athome.jp]

- 2** 上記方法で解決しない場合、

- ①ツールをクリックし、1番下にある「インターネットオプション」をクリックする。



- ②「セキュリティ」のタブをクリックし、「レベルのカスタマイズ」をクリックする。



- ③スクリプトの「Java Applets」のスクリプトが有効になっていればOK、無効の場合は有効にしてください。



なお、この対応でも不具合が生じる場合がございます。解消されない場合はたいへん恐れ入りますが、IE8へのダウングレードをお願い申し上げます。

参考：マイクロソフトHPより

<http://windows.microsoft.com/ja-jp/internet-explorer/help/ie-9/how-do-i-install-or-uninstall-internet-explorer-9>

お知らせ

## 重要事項説明書が改正！

「都市の低炭素化の促進に関する法律」が成立し、平成24年12月4日から施行されました。

これに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され重要事項説明事項「都市の低炭素化の促進に関する法律」が追加され、**平成24年12月4日から**施行されました。

追加された重要事項説明書は、以下の4種類で重要事項説明書の右下「1212」が最新です。

「土地の売買・交換用」

「土地建物の売買・交換用」

「区分所有建物の売買・交換用」

「土地賃借用」

追加された箇所は

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要の部分に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が追加。

※ 低炭素化に資する（蓄電池、蓄熱層）設備を施した建物に対して所得税等の軽減や容積率の不算入があります。

### 〈宅地建物取引業法施行令第3条の改正点〉

低炭素法第38条で、市町村が作成する「低炭素まちづくり基本計画」に基づき、市町村 又は緑地管理機構は、当該計画区域内の一定の基準を満たす樹木等について 所有者等による管理が困難である場合に、当該樹木等を保全するため 樹木等管理協定を 締結することができるとされた。

低炭素法第43条では、当該協定締結後になされる公告のあった後において、新たに協定対象樹木の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする、いわゆる「承継効」が規定されていることから、当該承継効を、新たに説明すべき重要事項と位置付ける。

※現在（平成25年2月25日）、重要事項説明書は「1212」が最新です。

警察庁からの  
お知らせ

## 犯罪収益移転防止法の一部改正について

第177回通常国会において「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」が可決成立し、平成23年4月28日に公布されました。

今般の改正により、売買契約時の本人確認方法が一部追加となるほか、なりすまし等の疑いが強い場合には、新たに「ハイリスク取引」が定義され、さらに詳細な確認が必要となります。本法律の施行は、平成25年4月1日です。

### 〈主な改正点〉

#### ①取引時の確認事項が増えます。

取引時の確認事項に、本人特定事項【氏名、住所、生年月日（個人）／名称、所在地（法人）】のほか、取引を行う目的、職業（個人）、事業内容（法人）、実質的支配者（法人）が追加されます。

#### ②特定事業者に電話転送サービス事業者が新たに追加されます。

##### ○取引確認が必要な事業者

金融機関等、ファイナンスリース事業者、クレジットカード事業者、宅地建物取引業者、宝石・貴金属等取扱事業者、郵便物受取サービス業者、電話受付代行業者、電話転送サービス事業者、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士、弁護士

#### ③ハイリスク取引時の確認が必要です。

マネー・ローンダリングのリスクの高い取引（ハイリス

ク取引）を行う際に、厳格な確認が必要です。また、当該取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、資産及び収入の状況の確認も必要です（司法書士等士業者を除く）。

##### ハイリスク取引とは？

なりすましが疑われる取引等、マネー・ローンダリングのリスクが高い一定の取引として、以下に該当する取引を言います。

- 過去の契約の際に確認した顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある取引。
- 過去の契約時の確認の際に確認事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引。
- イラン・北朝鮮に居住、所在する者との取引

詳しくは、警察庁ホームページをご覧ください。

<http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

これに関連して、国土交通省では改正犯罪収益移転防止法の施行にあたり、宅地建物取引業者が留意すべき事項について取りまとめを行っております。

詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const Tk3\\_000070.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const Tk3_000070.html)

## 「公益社団法人」移行のお知らせ

当協会は、平成21年5月開催の第44回通常総会において、公益社団法人への移行を目指すことの決議をし、平成24年5月の定期総会において公益社団法人としての新定款のご承認を得て、昨年11月2日に新法人への移行認定申請を行いましたところ、平成25年1月25日に山梨県公益認定等審議会から山梨県知事あてに認定基準に適合する旨の答申がなされました。

今後のスケジュールといましましては、今年3月に山梨県から「公益社団法人移行認定書」の交付を受け、平成25年4月1日より「公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会」としてスタートすることになります。

当協会は、今後も、一般消費者の利益保護のための情報提供に努め、安心、安全な不動産取引の実現のための事業を行ってまいります。

今後ともなお一層のご指導・ご協力を賜りますようお願い申しあげます。

### 会員各位

保証協会は、既に平成24年4月1日より公益社団法人に移行しておりますが、上記のとおり、当協会も平成25年4月1日より公益社団法人として新たにスタートいたします。

4月1日以降、重要事項説明書や広告等に所属団体を記載する際には、宅建協会は「公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会」、保証協会は「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会山梨本部」と記載されますようお願いいたします。

## 平成24年度 宅地建物取引主任者 法定講習会 報告 平成25年度 開催日程のお知らせ

平成24年度 宅地建物取引主任者 法定講習会を、昭和町 アピオ甲府にて実施致しましたので、ご報告致します。

**第1回** 受付：4月4日（水）～4月10日（火）  
講習日：4月26日（木）

申込者：新規12名 更新47名

県外受講者1名 計60名（欠席：1名）

**第2回** 受付：9月7日（金）～9月13日（木）  
講習日：9月28日（金）

申込者：新規12名 更新34名

県外受講者1名 計47名（欠席：1名）

**第3回** 受付：11月26日（月）～11月30日（金）  
講習日：12月14日（金）

申込者：新規7名 更新93名 計100名  
(欠席：1名)

なお、平成25年度の宅地建物取引主任者 法定講習会の日程は以下の通りです。

**第1回** 受付：4月8日（月）～4月12日（金）  
講習日：4月26日（金）

**第2回** 受付：8月19日（月）～8月23日（金）

講習日：9月6日（金）

**第3回** 受付：11月11日（月）～11月15日（金）

講習日：12月2日（月）

### 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（正面半身・無帽・無背景）
- (3) 受講料・手数料 15,500円

### 申込方法

- 持参による申込み

提出書類（1）～（3）を期間内に本会までお持ち下さい。  
なお、（1）交付申請書は、あらかじめ記入、押印の上ご持参いただけますようお願い致します。

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

お願い

## ソフトボール大会開催の御礼及び今後のお願い

実行委員長 藤本文雄



実行委員長挨拶

平成24年の愛好会主催のソフトボール大会は11月14日に、笛吹市の花鳥の里スポーツ広場を会場に、好天気に恵まれて開催されました。前年の平成23年は、3月11日に東日本大震災が有り、津波の被害から福島原発事故も発生して、社会が騒然としていました。その為、ソフトボール大会は中止を余儀なくされました。震災で亡くなられた方々の御冥福を、心からお祈り申し上げます。

今回のソフトボール大会の参加チームは6チームで、前回と同じでした。Aパート、Bパートに3チームずつに分かれて、リーグ戦方式で戦い、Aチームで1位、そして

Bチームでの1位同士が、決勝戦で対戦した結果、優勝は甲府Cチーム、準優勝は甲府Bチーム、3位が峠東チーム、4位巨摩チームという結果になりました。出場選手の年齢制限は一切無い為に、20歳代から、上の方は70歳代迄が、グラウンド上で熱戦を展開致しました。親子どころか、お爺ちゃんと孫が、ハンデキャップ無しに、同じ土俵で汗を流した、ほほ笑ましい1日となりました。

若者はパワーに物を言わせて、ホームランを打ちまくりました。又、60歳代や70歳代は体力では若手に及ばない為に、口やテクニックで対抗しましたが、若手主体のチームには正直かなわなかつたと言うのが、今回のソフトボール大会の感想でした。今回の試合には、初参加の若手も多数いました。是非とも来年も元気で参加してくれる事を、期待して居ます。愛好会主催のソフトボール大会が、無事に開催出来ました事を、参加選手、監督さん、サポートして頂いた関係各位の皆様、そして宅建協会には、この紙面をお借りして、厚く御礼申し上げます。又、次年度の開催についてですが、運営等は愛好会で従来通りに致しますが、主催については、宅建協会の主催としてやってもらえないか、お願いする次第です。若手社員がソフトボール大会に参加するのに、宅建

協会の主催事業の一環だと言う御墨付きが無いと、平日の為、参加がしづらいという意見が、以前からありました。

そこで、平成25年の愛好会主催のソフトボール大会を、宅建協会主催ソフトボール大会として頂きたく、宅建協会の市川会長及び、役員諸氏にお願いする所存です。是非、実現出来ます様、お願い申し上げます。



## 変更届の提出はお済みですか?

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われますが、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。

いい  
じゅん！この街

# 南部町

人口●8,911人  
世帯数●3,311世帯  
面積●200.63km<sup>2</sup>  
平成25年2月1日現在

取材協力●南部町役場  
企画課 企画調整係



## 水と緑があふれるふれあい豊かな町

南部町は県最南端に位置し、豊かな自然に恵まれた山梨県の南の玄関口です。歴史的には奥州南部氏発祥の地であり、現在も青森県・岩手県の関係市町村との交流が続いている。

春の「たけのこ」「南部茶」は特産品として有名で、毎年4月に開催される「たけのこまつり」は大勢の人で賑わっています。

平成20年に開始した「空き家バンク制度」では、主に東海地域からの問い合わせが多く、二地域居住及び定住先として選んでいただいている。これからもより良い物件の確保に努め、制度を発展させていきたいと考えています。

## 施設案内 近藤浩一路美術館

南部町出身の近藤浩一路は水墨画の歴史に独自の画風を切り開き、新たな一頁をつくったといわれています。墨一色で七色が表現され、光と影が放つ立体感が感じられる作品が数多く展示されています。



## 特産品 たけのこ

春の訪れを告げるたけのこ。南部町産のたけのこはあくが少なく味がよいことで有名です。道の駅とみざわで朝掘りたけのこが販売されています。



南部茶



南部の火祭り

## イベント 南部の火祭り

毎年8月15日に行われる夏の一大風物詩。盆の送り火や川供養であるとともに、稻を病虫害から守るための虫送りの意味も込められています。

「大松明」の点火に始まり「投松明」「灯籠流し」が厳かに行われ、「百八たい」が燃え上がると祭りはクライマックスを迎えます。

## 観光スポット1 福士川渓谷

南アルプス支脈の山々を源流とする福士川渓谷。初夏には眩しい新緑、秋には紅葉と相まって、豊かな自然を堪能することができます。

上流には自然の静寂の中でくつろぐことができる町営奥山温泉があり、癒しの湯として多くの方に親しまれています。



## 観光スポット2 あじさい公園

町の花でもあるあじさいが植栽された公園です。毎年6月には色とりどりのあじさいが咲き誇ります。開花時にはあじさい祭りも開催されています。

空き家バンク協力会員の  
『旬な南部町のお勧めスポット』  
をご紹介します

南部町は豊かな自然に囲まれ、春は山菜採りやタケノコ狩り、5月からは町内を流れる福士川で鮎釣りが解禁となり、県内外より大勢の方々が訪れます。冬の季節はほとんど雪は降らないので住みやすく、静岡県から永住される方もおられます。町内には史跡、旧跡もありますので是非一度訪れて楽しんでいただきたいと思います。

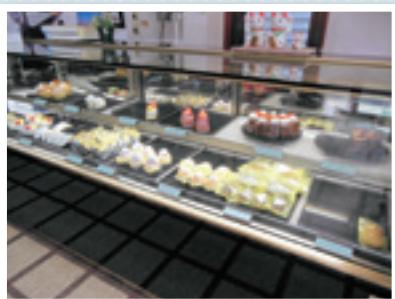
●うな富士●

国道52号線の南部町楮根地区に鰻の「うな富士」の店があります。お店は小さいですが、うな重は最高においしいです。テレビ、新聞等で紹介され、食事時になりますと大勢のお客様が毎日訪れております。35年前に開店し、現在に至っております。ご主人は無口ですが、心やさしい方ですので、ご来店の際には、美味しいうな重の会食をご堪能してみてください。



●たまるや（和洋菓子）

たまるやさんのケーキは大変おいしく、町内はもとより富士市、富士宮市の遠方より大勢のお客様が買いに訪れます。今の主人が2代目で、ケーキと和菓子作り40数年の経験から種類も豊富で、皆様に喜ばれております。奥様が非常に明るい方ですので、南部町にお越しの際には是非お立ち寄りください。



●南部の湯●

JR身延線内船駅下車徒歩5分。大浴場、露天風呂やサウナをはじめ、6種類の風呂が満喫できます。泉質はpH（ペーハー）10.3の国内ではトップクラスのアルカリ性単純温泉で、身体を芯から温め、角質を柔らかくし、肌の老廃物を洗い落とす美肌効果が高いといわれています。



●タケノコ祭り●

町の名産タケノコが旬を迎える時期、「タケノコまつり」が開かれます。毎年長蛇の列ができる生タケノコの直売や竹の子ご飯の販売も行われます。



●奥山温泉●

四季折々が美しい、静かな山あいにある森林浴の奥山温泉があります。絶景を楽しめる露天風呂、木の香りの大浴場、サウナやジャグジーとくつろぎ三昧。特に女性のお肌に合う温泉ですので訪ねて見のも楽しいと思います。



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。

■南部町空き家バンク問い合わせ先

南部町役場  
企画課 企画調整係  
TEL 0556-66-3402（直通）  
<http://www.town.nanbu.yamanashi.jp/>



■仲亀土地建物  
仲亀佳定さん

# ハートネットワーク



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  
稻葉鮎美さん  
からのご紹介

甲府ブロック●(株)B'sクリエイト 塩沢文子

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 不動産賃貸の事務・管理業務

3 仕事にやりがいを持ち、日々楽しく業務に取り組んでいます。  
お客様に対しては誠実な対応を心掛けています。

4 女性が多く、とても雰囲気の良い職場です。ピタットハウスに加盟し、今春には事務所を下石田から相生に移転します。

5 今後とも地域に密着した様々な不動産に関する最新情報をお願い致します。

6 クライミング、カフェ巡り

7 (株)プライムホーム 赤坂裕司さん

## 一言推薦メッセージ

いつもお世話になっているとても面白い方です。



富士東部ブロック  
芙蓉建設(株)  
渡辺達也さん  
からのご紹介

富士・東部ブロック●芙蓉建設株住宅事業部  
エースホーム富士吉田店 小野宏憲

1 12年

2 不動産業(住宅営業)

3 お客様の為に誠心誠意尽くす笑顔で楽しい家造りをモットーにお住まいのお手伝いをさせて頂いております。

4 山梨中央銀行、吉田支店の向かえ(事務所)

5 今後も制度改正、不動産業に関する情報発信をお願い致します。

6 スノーボード

7 (株)セレクト 小林正道さん

## 一言推薦メッセージ

気さくで笑顔の似合うステキな方です。





甲府ブロック  
(株)ダイタ  
浅川和仁さん  
からのご紹介

甲府ブロック●(株)ユー・エステート 上杉晋弘

甲府ブロック  
コトワーカー



- 1 約12年
- 2 賃貸業務・不動産管理・街づくり
- 3 お客様の立場に立ってのサービスを心掛けています。
- 4 去年より北口開発、オーナー様の相続支援の為の相談スペースを事務所2Fに開設しました。
- 5 今後とも有益な情報を宜しくお願いします。
- 6 読書・美術館、史跡巡り
- 7 (有)マルヨシ不動産 河西久美さん  
一言推薦メッセージ  
いつもいろいろとお世話になっております。



甲府ブロック  
国土開発興業(株)  
水谷忠士さん  
からのご紹介

甲府ブロック●甲府住販(株)甲府駅前店 若林幸造



- 1 2年
- 2 不動産賃貸の業務全般
- 3 当店は県外からのお客様が多い為、物件以外に周辺環境も詳しく紹介できるよう心掛けています。また、丁寧すぎるほど丁寧にお客様に対応するように心掛けています。
- 4 甲府駅北口徒歩1分のところにあります。ファミリーマートさんの前、武田通りを挟んだ反対側です。
- 5 今後も情報提供を宜しくお願い致します。
- 6 ドライブ
- 7 (株)OGAコーポレーション甲府昭和店  
稻葉 優さん  
一言推薦メッセージ  
みんなに信頼されていて、頼れる方です。



## 平成24年度 空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会 開催報告

平成24年度事業計画に基づき、消費者支援業務委員会では、平成24年11月7日（水）午後2時から、山梨県不動産会館3階研修室において、空き家バンク事業 市町担当職員と、事務取扱責任者との意見交換会を開催いたしました。



当日は、10の市町の担当職員と8市町の協会側 事務取扱責任者及び消費者支援業務委員会委員が出席・参加し、三枝副会長の挨拶の後、事前に依頼したアンケートの集計結果の報告、並びに各市町が作成した制度周知のチラシ等の資料について長田委員長が説明しました。

アンケートに事前質問などの記載をお願いしていましたので、その返答をするなかで意見交換を行いましたが、主な内容は以下のとおりであります。

(1) 契約関係、地域との間でトラブル等があった場合に、自治体の対応はどのようにしているか、の問い合わせには、別添資料の「住宅賃貸借契約の手引き」「不動産売買の手引き」を解説し、事務取扱責任者や協会へ相談・助言を求める旨を説明。

(2) 県外利用希望者のうち、現在無職で県内在住の保証人がいない方が賃貸物件を希望した場合の取扱いの問い合わせには、貸主・大家は賃料を取って貸し、万が一賃料を滞納したときのために連帯保証人が必要であり、連帯保証人がいることを条件に貸す訳であるから、連帯保証人がいない利用希望者は登録できないことを確認。

最後に、空き家バンク事業を実施している市町間における情報交換の機会がないことから、1年に1度とは言え、このような場を設けたことにより、多くの質問・意見が活発に交わされ、大変有意義なものでありました。



## 消費者支援業務委員会所管 消費者のための広告セミナー 開催報告

平成24年11月28日（水）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、消費者保護事業として消費者を対象とした、消費者のための広告セミナーを開催致しました。

協会ホームページ・新聞広告掲載などで周知をし、講師には、公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会の事務局長である安田茂雄氏を迎え、「不動産広告の見方のポイント」をテーマに講義をお願いしました。

消費者が住まい探しをする場合の最も身近な情報源は、新聞やチラシ、インターネットなどの広告であり、この不動産広告にはルールが決められていることや、物件の内容・取引条件等に係る表示基準について説明があり、後半では、表示規約の改正により、中古住宅や土地も過去の販売価格を比較対象とする二重価格表示が可能になったことや、違反事例について具体的に説明があり、業者にとっては、日常業務に欠かせない広告のルールを再認識する機会でもありました。

当日の参加者は、一般消費者の参加を含め48名でした。



# 気が付かないうちにあなたの個人情報が世界中に洩れています！

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



## SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）

SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）が浸透してきました。多くは個人情報を公開・利用することを基本にしているので、十分な注意が必要です。

（SNSとは人と人とのつながりを促進・サポートする、コミュニティ型のWebサイト。友人・知人間のコミュニケーションを円滑にする手段や場を提供したり、趣味や嗜好、居住地域、出身校、あるいは「友人の友人」といったつながりを通じて新たな人間関係を構築する場を提供する、会員制のサービスのこと。人のつながりを重視して「既存の参加者からの招待がないと参加できない」というシステムになっているサービスが多いが、最近では誰も自由に登録できるサービスも増えている）IT用語辞典より

SNSに参加するためには、個人情報を登録して個人IDを取得します。サービス内容はSNSのサービスサイトにより異なりますが、最近ではスマートフォンと連携し友人やコミュニティへ向けて日記、感想、写真などを公開したり、感想や意見などの発信が出来るようになっています。

代表的なソーシャル・ネットワーキング・サービスとして、日本最多の会員数を持つmixi（ミクシィ）、モバイル向けのGREE（グリー）、Mobage（モバゲー）、世界最多の会員数を持つFacebook（フェイスブック）、それに次ぐMyspace（マイスペース）、LinkedIn（リンクトイン）などがあります。無料で使える電話のLINE（ライン）なども気を付けたいソフトです。

どれかのアプリで書き込みやつぶやきをすると、複数のアプリに連動してそれらに自動で書き込める大変便利な設定ができるようなものが増えています。一見親切で便利なようですが知らない間に個人情報なども共有されています。さらにアドレス帳の情報も勝手に利用され、あなたになり代わって友達になりませんかとか、アドレス帳に登録された人にはか人の写真や情報を送ってあなたの知り合いですか、なんて言う迷惑行動を起こす事もあります。初期設定あなたの書き込みは誰が見られるのか、どこに登録されるのか、個人情報はどこまで公開するのか、等々細かく設定できる場合もありますので、自分でよく考えて設定してください。

## ただで受けられるサービスには理由があるのです。

匿名でなく実名で登録するので信用が有りますとか、昔の知り合いや同窓生を捜したり、仕事のパートナーを捜せます、とのふれ込みに誘われていろいろな個人情報（顔写真・趣味・

誕生日・性別・生年月日・宗教・出身地・家族情報・友達情報・出身大学と学歴、職場・思想・日頃の生活の質・職場の環境と職業と地位から推察される年収・思想と家族など）を登録すると、その情報が経営会社からあなたの知らない間に売られたり、交換されていることを覚悟してご利用ください。個人情報満載の情報を公開することにより、誰でもがそれを手に入れられるので、犯罪も増えています。以下に詳しく説明されています。  
<http://matome.naver.jp/odai/2130720299046181301>  
または（フェイスブック 危険）で検索すればいろいろ探せます。

私も昔からの友人の所へ、（○○さんがあなたをフェイスブックにご招待しています）という様なメールを勝手に送られました。友人からの疑惑の問い合わせでそれを知り、すぐさまフェイスブックの登録を解除しました。ところが解除したつもりが停止しかされていなかった事が、今判明しました。以前は登録の解除をすると停止（休止）になるようにしかならなかったが、今回この原稿を作成するために調べたところ、今は完全削除が間違なく出来るようになっているようです。以下からご確認ください。

<http://nanapi.jp/25829/>（SNS問題点）で検索すればいろいろ探せます。

ネットワークセキュリティ協会より 代表してフェイスブックの注意点です。

- ①常に公開・引用・記録されることを意識して利用する。
- ②複雑なパスワードを利用し、セキュリティを高める設定を利用する。
- ③公開範囲を設定し、不必要な露出を避ける。
- ④知らない人とむやみに“友達”にならない。知っている人でも真正の確認をする。
- ⑤“友達”に迷惑をかけない設定を行う。
- ⑥“友達”からの削除は慎重に、制限リストなどの利用も考慮する。
- ⑦写真の位置情報やチェックインなど、技術的なリスクを理解して正しく利用する。
- ⑧むやみに“友達”的なタグ付けや投稿を行わない。
- ⑨対策ソフトを利用し、危険なサイトを利用するリスクを低減する。
- ⑩企業などの組織においては、SNSガイドラインを策定し遵守する

ちょっと面白いと思うかもしれないが、自分だけのことではなく、家族・友人・会社の問題に発展する場合もあるので、しっかり頭に入れておきたい。

<http://www.yomiuri.co.jp/net/security/>⇒サイバー護身術  
⇒覚えておきたい「SNSの安全な歩き方」（12月7日）  
登録は解除しても、SNS等からネットで流出した情報は、二度と削除することが出来ませんので、皆様もくれぐれも取り扱いは慎重になさってください。

こんなには  
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入会した宅建業者です。



免許番号 山梨県知事(1)2326  
商号又は名称 (株)Inspation  
代表者 入戸野 誠  
取引主任者 入戸野 誠  
事務所所在地 甲府市徳行1-18-9  
電話番号 055-227-1151  
FAX番号 050-3730-7805

1人でも多くのお客様に喜んでもらえ、山梨の不動産業界を盛り上げていける企業にな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(1)8375  
商号又は名称 (株)フジオホーム 河口湖駅前店  
代表者 前原 天寿加  
取引主任者 前原 天寿加  
事務所所在地 南都留郡富士河口湖町船津3639グリュック1F  
電話番号 0555-83-3324  
FAX番号 0555-83-3325

新しく入会させて頂きました。  
お客様のサービス向上に努めるべく、気持ちを新たに頑張ります。  
宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2329  
商号又は名称 (株)山梨社  
代表者 金井 博  
取引主任者 金井 博  
事務所所在地 甲府市大手1-2-21  
電話番号 055-252-9211  
FAX番号 055-252-9213

景観形成モデル地区「武田神社及び山梨大学周辺」を中心に、緑あふれる老若男女が住みやすい環境づくりを目指し頑張ります。



免許番号 山梨県知事(1)2331  
商号又は名称 甲斐不動産サービス(株)  
代表者 新谷 康晃  
取引主任者 新谷 康晃  
事務所所在地 笛吹市石和町駅前3-2  
電話番号 055-262-3131  
FAX番号 055-262-3131  
石和温泉駅前より山梨県をより多くの皆様に知って頂けるよう、努力したいと思います。



免許番号 山梨県知事(6)1442  
商号又は名称 新日本通産(株)昭和通り店  
代表者 榊原邦雄  
取引主任者 榊原邦雄  
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条1700-4  
電話番号 055-288-9924  
FAX番号 055-288-9934

「昭和通り店」を開設させていただきました。  
地域に貢献できるよう、努力してまいります。  
よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2332  
商号又は名称 Neo Life Laco  
代表者 八巻 陽祐  
取引主任者 板垣 千美  
事務所所在地 笛吹市石和町松本830-1カリエーラ753  
電話番号 055-288-9213  
FAX番号 055-288-9212

ひとりひとりのお客様との絆を深め、大切に、地域の皆様に愛される会社にしたいと思っております。



免許番号 国土交通大臣(1)8375  
商号又は名称 (株)フジオホーム 山梨市駅前店  
代表者 風間 勝  
取引主任者 風間 勝  
事務所所在地 山梨市上神内川1230-2おくやまビル1F  
電話番号 0553-21-8101  
FAX番号 0553-21-8102

地域の皆様の生活の向上と、地域の発展に貢献できれば、幸いと思います。  
今後共、宜しく御願い致します。



免許番号 山梨県知事(6)1681  
商号又は名称 個ディー・プラン 甲府駅前不動産センター  
代表者 酒井 義章  
取引主任者 酒井 義章  
事務所所在地 山梨県甲府市丸の内2-3-3  
電話番号 055-226-8866  
FAX番号 055-226-8868

地域に根ざした、不動産業者を目指しております。  
皆様のご指導を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）メモワール  | 渡邊 壮一 | 南都留郡富士河口湖町河口856-10 |
| アエラホーム（株） | 中島 鷹秀 | 甲府市徳行1-4-1         |

### 廃業・退会者

|         |       |                 |
|---------|-------|-----------------|
| 若美屋不動産  | 石川 有秀 | 笛吹市石和町松本189     |
| 協進商事（株） | 渡邊 壮一 | 南都留郡富士河口湖町河口833 |
| （株）富国商会 | 荻野 国衛 | 甲府市七沢町522       |
| （株）小林商店 | 小林 正人 | 甲府市中央2-9-2      |
| （株）成澤   | 成澤 武四 | 甲府市宮前町1-3-207   |

# 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>