

TAKKEN YAMANASHI

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



本栖湖



宅建やまなし ⑦

July 2013 Vol.157



富士川下り



下部温泉

いい
じゃん!この街
●身延町



- 甲府ブロック (株)プライムホーム 赤坂裕司さん
- 富士・東部ブロック (株)セレクト 小林正道さん
- 甲府ブロック (有)マルヨシ不動産 河西久美さん
- 巨摩ブロック (株)OGAコーポレーション甲府昭和店 稲葉 優さん

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3ー

3 宅建業者誌上セミナー

- 不動産広告の相談事例 ～表示規約適用の有無～
- 宅地建物の判例 ハウスクリーニング特約・鍵交換特約が有効に成立しており、消費者契約法10条違反でもなく、有効とされた事例

5 レインズF&Q ◆しっかりチェック!レインズルール

6 シリーズ「相続対策としての信託の活用」

その1 ～老後の生活の安定と遺言の代用のための信託～

弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士 中村 雅男

9 不動産キャリアパーソン〔全宅連認定資格〕

10 いいじゃん!この街 身延町 空き家バンク協力会員お勧め:仲亀土地建物 仲亀佳定

13 20年後のあるべき姿 会長 市川三千雄

15 理事会だより

16 **シリーズ**
ネットワーク

甲府ブロック●㈱プライムホーム **赤坂裕司**

富士・東部ブロック●㈱セレクト **小林正道**

甲府ブロック●㈱マルヨシ不動産 **河西久美**

巨摩ブロック●㈱OGAコーポレーション 甲府昭和店 **稲葉 優**

19 **パワコ** 豆知識
～皆さんこんな疑問がありませんか?～

20 こんにちは 新顔です。

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 4 消費者のための不動産無料相談
- 12 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催
顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ
- 14 宅地建物取引主任者法定講習会
口座振替の手続きはお済みでしょうか?
- 18 **重要!** 会員資格喪失について

**宅建業免許更新は
お済みですか!?**

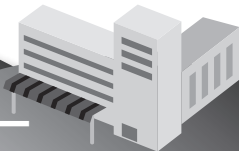
提出期間は、免許満了日の
90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

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

◆表紙の写真について

身延町

併せてP10の「いいじゃん! この街」もご覧ください。



ステップ 3

信頼できる不動産会社から家を買おう

住まいの売買に際しては、不動産会社を信頼して任せるといった場面が多数あります。不動産会社の信頼度をチェックする方法を見ていくことにしましょう。

1 | 宅建業免許を確認する

真っ先にチェックしたいのが免許番号の確認です。民間の不動産会社が土地や建物の売買や仲介業などの不動産業（宅地建物取引業）を営むには、免許が必要です。

免許を取得しているかどうかは、その不動産会社が掲出している販売広告などでも分かります。広告には会社名、所在地、電話番号、所属する団体名と一緒に免許番号を記載することになっています。

また、不動産会社の事務所へ行ってもこの免許番号を見ることができます。宅地建物取引業法（宅建業法）では、規定の標識を事務所に掲げることが取り決められているのです。

まずは免許の有無と標識の掲示を行っているかどうかをチェックし、万が一それらが守られていないようなら、注意しましょう。

なお、都市再生機構（旧、都市基盤整備公団）や地方自治体の住宅供給公社などの公的機関は免許が不要です。

2 | 宅建業免許の内容を見る

次に宅建業免許の内容を調べてみましょう。

宅建業免許には国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類がありま

す。前者は「国土交通大臣（○）第○○○号」、後者は「○○県知事（○）第○○○号」と表示されます。大臣が交付した免許のほうが、権威がありそうな感じを受ける人がいるかもしれませんが、実質的な違いはほとんどありません。

1つの都道府県内だけに事務所を設置する場合は都道府県知事が免許を与え、2つ以上の都道府県に事務所を設置する場合には国土交通大臣が免許を与えるというだけで、どちらも営業活動は全国で行うことができます。

免許は1996（平成8）年4月1日から5年ごとに更新することになっています。それまでは3年ごとでした。更新するたびに（ ）内の数字が増えていきます。仮に（3）となる場合は2回更新したことになります。

一般に長く営業している不動産会社はそれだけ経験と実績があると判断できますが、新しい番号でも経験豊富な社員で構成されている場合もあるので、年数はひとつの目安として考えるほうが無難でしょう。

3 | 役所で名簿を調べる

宅建業免許の表示内容を基にしてその不動産会社の経歴などを調べてみましょう。免許を交付した行政庁を訪ねると、「宅建業者名簿」があり、無料

で閲覧できます。

宅建業者名簿は、大臣免許業者が本社のある区域を所轄する国土交通省の地方整備局等の宅建業担当部署、都道府県知事免許は各都道府県の宅建業担当部署に置いてあります。大臣免許でも事業所のある都道府県の宅建業担当部署に置いてあるケースがあります。

宅建業者名のチェック方法は、次ページのコラムに挙げたので参考にしてください。不動産トラブルの防止に力を入れている役所では、専門の相談員を配置してアドバイスをを行っているところもあり、一度訪ねてみても損はないでしょう。

4 | 業界団体に加盟しているか

宅建業界団体に加盟しているかどうか信用度を測る際の目安のひとつです。

例えば広告の掲載内容については業界団体に加盟している不動産会社では「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）の自主規制を受けます。

また、宅建協会では、加盟に際して資格審査を行うほか、会員各社の資質向上を図るため研修会を催したりしています。加えて、苦情処理の相談窓口を設けて購入者との間で起きたトラブルの相談を受け付けています。

5 広告を見て チェックする

不動産広告は住まいを探す際の重要な情報源であると同時に、広告主である不動産会社の信用度をチェックするうえでも有効な判断材料となります。

広告に掲げられている内容が事実と異なっていないかどうか、仮に事実だとしても誇張した表現になっていないかなどをチェックすることで、信頼できるかどうかを見極めることができます。実際と異なる事実を発見した場合、不動産会社に確認しましょう。

表示規約などでは、以下に掲げる表現を、原則として、禁止しています。

- ①全く欠けるところがないことを意味する用語…「完全」、「完ぺき」、「絶対」、「万全」等
- ②他の事業者の供給するものよりも優位に立つことを意味する用語…「日本一」、「日本初」、「業界一」、「超」、「当社だけ」、「他に類を見ない」、「抜群」等
- ③一定の基準により選別されたことを意味する用語…「特選」、「厳選」等
- ④最上級を意味する用語…「最高」、「最上級」、「極」、「特級」等
- ⑤著しく安いという印象を与える用語…「買得」、「掘出」、「格安」、「投売り」、「破格」、「激安」、「バーゲンセール」、「安値」等
- ⑥著しく人気が高く、売れ行きがよいという印象を与える用語…「完売」等

Column

分譲一戸建ての〈物件概要〉例と注意点

広告を見るときには「大きく書かれた文字よりも小さく書かれた文字こそ重要」という心構えが大切です。特に分譲住宅の広告は中古住宅などに比べてスペースを広くとることが多いので、大きな見出しが紙面いっぱいに躍っています。大きな文字には交通の利便性や自然環境の良さ、価格の安さなど、その物件が持っているセールスポイントが反映されています。これらも見逃せない情報ですが、情報量の面でも客観性という面でも、小さい文字で書かれている「物件概要」が重要です。

| | |
|-----------------|--|
| 新築分譲住宅 | |
| 〇 〇 町 | |
| 4LDK | |
| C号棟 3,280万円（税込） | |
| ① 所在地 | 甲府市〇〇町2丁目4番1号他 |
| ② 交通 | JR〇〇線〇〇町駅徒歩10分 |
| ③ 敷地面積 | 115.55㎡(34.95坪) ほかにも 私道面積 なし |
| ④ 構造・規模 | 木造3階建 |
| ⑤ 延べ面積 | 延べ103.22㎡ |
| ⑥ 間取内訳 | 1F:和6・洋7 2F:LDK18 3F:洋6×2 |
| ⑦ 土地権利 | 所有権 地目 宅地 |
| ⑧ 都市計画 | 市街化区域 用途地域 第1種中高層住居専用地域 |
| ⑨ 建ぺい率 | 60% 容積率 200%(160%) |
| ⑩ 築年月 | 平成16年1月 駐車場 2台スペース可 |
| ⑪ 状況 | 完成済 引渡日 即可 |
| ⑫ 建築確認番号 | |
| ⑬ 接道状況(敷地・開口) | 東4m公道に開口3.66m接道 |
| ⑭ 設備 | 東京電力・上下水道・プロパンガス LDKにエアコン1台付 |
| ⑮ 備考 | |
| ⑯ 会員番号 | 001234567 物件番号 987654321-3 |
| ⑰ 売主 | ⑱ 山梨県知事(〇)第〇〇号 ⑲ (公社)山梨県宅地建物取引業協会会員 株式会社 〇〇不動産 |

- ①所在地は「住居表示」ではなく「登記地番」が記載されていることが多いので要注意
- ②徒歩の速度は毎分80mで計算。80m未満は切り上げて1分と換算
- ③売買の対象となっている敷地の面積を表示。実際に使用できる面積が「土地面積」。「ほかにも私道面積」とは、所有権はあるが私道部分には建物を建てることはできない。建てられる建物の大きさを規制する容積率や建ぺい率の計算から除外される
- ④所有権のほか「借地権」「定期借地権」などがある
- ⑤建物の用途、高さ、大きさなどの法的な規則
- ⑥築年数は入居予定日（引渡日）などによって税制特例の有無が決まることがあるので要注意
- ⑦取引態様を表す
- ⑧宅地建物取引業の免許証の番号。これを手がかりに不動産会社の信用度をチェック
- ⑨加盟している業界団体名。加盟していない会社は、規約に基づく広告を出しているとは限らないので要注意

次回は〈あなたに合った住まいを選ぼう〉です。

Q1. 社内資料や業者間情報図面は表示規約のルールは適用されますか？

表示規約第4条第5項において、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。

ご質問の社内資料、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されるものではなかったとかいっても、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精査したり、仮に記載された内容に表示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行ってください。

Q2. 事業者を対象とした倉庫やビルの売買・賃貸などの広告に表示規約のルールは適用されますか？

表示規約は、一般消費者を対象とした居住用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ビルなどの物件の取引に関する広告表示は売買、賃貸問わず表示規約のルールは適用されません。

しかし、景品表示防止法や宅建業法の規制は受けま

すのでご注意ください。

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

ハウスクリーニング特約・鍵交換特約が有効に成立しており、消費者契約法10条違反でもなく、有効とされた事例

（東京地判 平21・9・18 ウエストロー・ジャパン）

《要旨》住宅の賃貸借契約においてハウスクリーニング費用及び鍵交換費用を貸借人が負担する旨の特約が、有効に成立しており、消費者契約法10条に規定する条項にも該当しないとして、有効とされた事例（東京地裁 平成21年9月18日判決 容認 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、X（貸借人：原審原告、被控訴人）が、Y（貸借人：原審被告、控訴人）に対し、①貸借人がハウスクリーニング費用2万6250円を負担する旨の特約（以下「清掃費用負担特約」という。）に基づいて、契約終了時にYが敷金から控除した2万6250円、及び、②貸借人が入居時に貸室の鍵を交換する費用1万2600円を負担する旨の特約（以下「鍵交換費用負担特約」という。）に基づいて、契約締結の際に支払った1万2600円について、いずれの特約も成立しておらず、成立していたとしても消費者契約法10条により無効である等と主張して、それぞれの額及びその金額に対する遅延損害金の支払を求めた事案である。

原審は、清掃費用負担特約が明確に合意されているとはいえないとして、清掃費用に係る敷金返還請求を認容する一方で、鍵交換費用請求を棄却したため、Yが控訴し、Xも附帯控訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、原判決を取り消し、Xの請求を斥けた。

(1) 清掃費用負担特約の成否について

建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特段の負担を課することになる。従って、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最小判平成17年12月16日参照）。

これを本件についてみると、

- ・本件契約書、重要事項説明書、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書には、賃借人が、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円（消費税別）を賃貸人に支払う旨の記載がいずれにも存在すること
- ・賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書において、費用負担の一般原則の説明の後に、「例外としての特約について」と

題して、ハウスクリーニング費用として2万5000円（消費税別）を貸借人が支払うことが説明されていること

- ・訴外仲介人かつY代理人が、Xに対し、契約締結に当たって、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円（消費税別）の支払を要する旨を口頭で説明したこと
- ・「ハウスクリーニング」という文言は、一般に、専門業者による住宅の清掃作業を意味するといえることができ、本件契約書等の記載によれば、ハウスクリーニングの内容として、個別具体的な清掃内容までの特定がないとしても、本件貸室を対象として、料金約2万5000円程度の専門業者による清掃を行うことが明らかであるといえることができること

から、本件賃貸借契約においては、契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず、Yが専門業者による清掃を実施し、Xは、その費用として2万5000円（消費税別）を負担する旨の特約が明確に合意されているものといえることができ、清掃費用負担特約の合意が成立しているといえるべきである。

(2) 清掃費用負担特約の消費者契約法10条違反の当否について

清掃費用負担特約は、Xに対して本件貸室の汚損の有無及び程度にかかわらず2万6250円の負担を求めるものであるから、Xにとって不利益な面があることは否定できない。

しかしながら、本件賃貸借契約において清掃費用負担特約は明確に合意されていること、Xにとって、退去時に通常の清掃を免れることができる面もあること、その金額も、賃料月額5万6000円の半額以下であり、また、ユニットバス付きワンルームである本件貸室の専門業者による清掃費用として相当な範囲のものといえることからすれば、清掃費用負担特約が、Xの利益を一方的に害するとまでいうことはできない。

(3) 鍵交換費用負担特約についても、おおむね同様に述べ、

特約の合意が成立しており、消費者契約法10条に違反しないとした。

3 まとめ

賃貸住宅の原状回復をめぐるのは、通常損耗について賃借人に負担させる特約や、敷引特約・定額補修分担金特約について、その効力が裁判で争われているところである。

本件判決は、ハウスクリーニング費用及び鍵交換費用を賃借人が負担する旨の特約が、有効に成立しており、消費者契約法10条に規定する条項にも該当しないとして、有効とされた事例であるが、上記最高裁二小平成17年12月16日判決（判例時報1921号61頁、判例タイムズ1200号127頁、RETIO64号）が特約の成立について本件判決で引用しているような厳格な基準を設けたところであり、これを受けて実務においても「原状回復義務の範囲等について、具体的、詳細に定めた特約の場合・・・も前記最高裁判決に照らし詳細に検討すると、・・・通常損耗の原状回復特約により、賃借人は二重の負担になるという説明がなされ、賃借人がそのことを明確に認識したうえで特約の合意をしていることはほとんどないといえる。東京簡易裁判所では、前記最高裁判決以降、原状回復特約の成立を認め、これらによる原状回復費用を認めた裁判例は見当たらない」（石堂和清「敷金返還訴訟における原状回復義務およびこれに関連する若干の問題点」（市民と法56号（2009年）80頁）という見解（都の条例の運用を前提とした見解と考えられる）があることも踏まえると、本件特約が有効に成立していないと解する余地も高いのではないかと考えられる。そして、仮に特約が有効に成立しているとしても、敷引特約・定額補修分担金特約についての最近の裁判例の判断を踏まえると、本件特約も消費者契約法10条に違反し、無効とされる余地もあるものと考えられる。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

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、消費者のための不動産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 新庁舎 4階 市民相談室

午後1時30分～午後4時

平成25年 7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19
平成26年 1/16・2/20・3/20

■富士吉田市：下吉田南コミュニティセンター 1階 相談室

午後1時～午後4時

平成25年 7/19・8/20・9/20・10/21・11/20・12/20
平成26年 1/20・2/20・3/20

■南アルプス市：市役所 若草支所 2階 第3会議室

午後1時30分～午後4時

平成25年 7/17・8/21・9/18・10/16・11/20・12/18
平成26年 1/15・2/19・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25年 7/19・8/20・9/20・10/21・11/20・12/20
平成26年 1/20・2/20・3/20

■甲州市：峡東森林組合 杜の交流館

午後1時～午後3時

平成25年 7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19
平成26年 1/16・2/20・3/20

■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25年 8/21・10/16・12/18
平成26年 2/19

◆しっかりチェック！レインズルール

レインズF&Q

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

今回は「物件登録」と「証明書・日報の取得方法」についてです。

～物件登録について～

Q1. 削除された物件を登録し直すにはどうすればよいか

A1.

IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」をクリックし、対象物件の「詳細」をクリックして、「コピー登録」をしてください。なお、削除物件の一覧に表示される物件は過去1ヶ月以内に削除された物件です。

Q2. 期間満了で削除された物件は最初から登録し直さなければならないか

A2.

削除した物件は、IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」に削除日より1ヶ月間保存されるので、「詳細」からコピー登録が可能です。

Q3. 物件登録の途中で、入力した情報を保存する方法はあるか

A3.

必須項目を入力し「一時保存する」をクリックします。エラー箇所がなく画面上部に「一時保存しました」というメッセージが表示されれば一時保存完了です。

一時保存した情報を取り出すには、IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」から入り→「条件を絞り込む」をクリック→基本条件の「一時保存した物件を検索する」にチェックし「再検索する」をクリック→絞り込んだ物件情報の「詳細」をクリック→「一時保存物件読込」をクリックしてください。

Q4. 一時保存した物件を編集・登録したい

A4.

一時保存した情報を取り出すには、IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」から入り→「条件を絞り込む」をクリック→基本条件の「一時保存した物件を検索する」にチェックし「再検索する」をクリック→絞り込んだ物件情報の「詳細」をクリック→「一時保存物件読込をクリックして編集・登録してください。

Q5. 近畿圏域や西日本圏域の物件登録を行いたいどのようにすればよいか

A5.

所属する流通機構の圏域以外の登録になるので、所属

の協会(サブセンター)に依頼し、対象物件を所管する流通機構へ代行登録を依頼してください。

Q6. 最寄り駅を複数登録したい

A6.

交通は3つまで登録可能です。交通1右下の「その他入力項目を表示する」をクリックすると交通2・3が表示されます。なお交通を3箇所入力することにより、該当沿線が検索された場合にヒットします。

～証明書・日報の取得方法について～

Q1. 「証明書」および「日報」の取得方法を変更したいが、どのようにしたらいいか

A1.

IP型メニューのMyレインズの「会員情報変更」に入り「システム情報」の「FAX設定」で「証明書出力先」「夜間日報出力先」を「FAX」「IP」のいずれかを選択してください。「IP」を選んだ場合、証明書をPDFでダウンロードするにはMyレインズの「証明書一覧」から取得してください(IP型メニュー画面右上のオンラインヘルプ「操作編 4-33」)。「日報」をPDFでダウンロードするにはMyレインズの「自社選択日報」から取得してください(IP型メニュー画面右上のオンラインヘルプ「操作編 4-62」)。

Q2. 未取得証明書・日報の取得方法は?

A2.

IP型メニューのMyレインズの「証明書一覧」より次の操作で発行してください。

- ①一覧の右にある「発行」を選択
- ②証明書発行画面で「証明書を発行する」を選択(※ボタンは一度のみ)
- ③PDFダウンロード画面が表示されたら、「保存」または「開く」を選択(IP型メニュー画面右上のオンラインヘルプ「操作編 4-35」)。

「日報」をPDFでダウンロードするにはMyレインズの「自社選択日報」から取得して下さい(IP型メニュー画面右上のオンラインヘルプ「操作編 4-62」)。

その1 ～老後の生活の安定と 遺言の代用のための信託～

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男

[事例]-Aさん「賃貸アパートからの賃料を主な収入源としているが、最近その管理が面倒になってきた。また、自分の死後は妻が賃料収入で安心して暮らせるようにしたい。妻の死後は、長男にアパートを引き継がせたい。どうすればよいか。」

Aさんの家族構成：本人（65歳）、妻（64歳）、長男（42歳）

資産内容：不動産（自宅と賃貸アパート）、現金、預金

はじめに

今回から3回に渡り、相続の場面で活用できる信託についてご紹介します。「信託」と聞いて何をイメージしますか。投資信託や信託銀行を真っ先に思い浮かべた方が多いのではないのでしょうか。これからN弁護士と新人OLのQ子が、相談者のお悩みを信託を使って解決します。

最近、孫などに対する教育資金贈与信託が注目されていますが、信託は随分と柔軟な制度であり、利用者の多様な目的のために活用することができます。この連載では、相続問題を中心に、信託の活用法についてお話しします。

1 Aさんの願いを叶える2つの方法

Q：Aさんのご相談は、お持ちの賃貸アパートからの賃料収入を継続的に奥さんが受け取れるようにして生活を安定させてあげたいというものです。

N：同じような問題は、障害や幼年、浪費癖などにより財産管理能力が不十分な方に一度に多額の財産を与えるのが不安な方も、抱えていらっしゃるかと思います。

Q：Aさんは、さらに、ご自身で管理するのが面倒だともおっしゃっています。Aさんの希望を叶えるには、どのようなものがありますか。

N：主に考えられるのは、委任と遺言を併せてする方法と、信託による方法があります。

2 委任と遺言の場合

Q：まずは、委任と遺言を併せてする方法を教えてください。

N：はい。Aさん自身の管理の手間は、不動産管理業者等の他人に管理事務を委任することで解消し、Aさんの死後のアパート管理は、負担つき遺贈で行います。

Q：負担つき遺贈とは、どのようなものなのでしょうか。

N：Aさんが賃貸アパートを長男に与えることにしつつ、奥さんが死亡するまでは、アパートからの賃料収入を奥さんに渡すという義務（負担）を長男に負わせる旨の遺言を「負担つき遺贈」（民法1002条）といいます。

Q：アパートをもらった長男が、Aさんの奥さんに賃料を渡すという義務を負うのですね。でも、たとえば、長男がAさんの奥さんと仲違いをしてお金を渡すのを拒んだり、回収した賃料を自分の借金を返すために使い込んだりしたら、どうなるのですか。

N：その場合、奥さんは、賃料を引き渡すように請求して、それでも長男が引き渡さないときは、家庭裁判所に負担つき遺贈の取消しを求めることになります（民法1027条）。

Q：そうすると、奥さんの生活は大変不安定なものになってしまいますね。

N：はい。また、生前のアパート管理のための委任契約書と死後のアパート管理のための遺言書という2つの書面を作成する必要があり、手続が煩雑になります。

3 信託の場合

Q：では、Aさんの希望は叶わないのでしょうか。

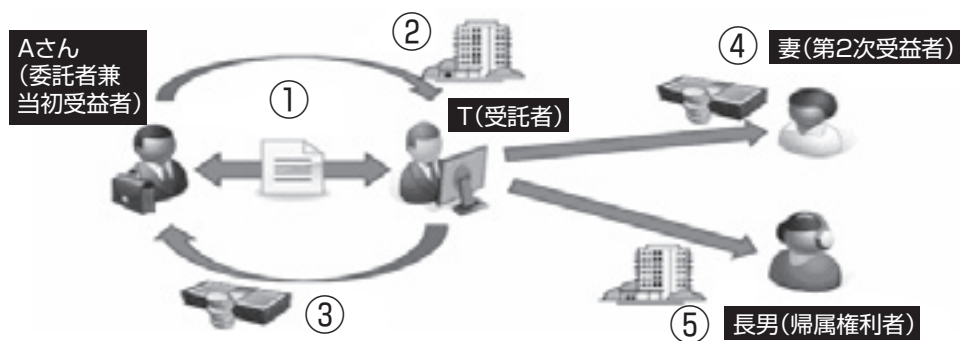
N：諦めることはありません。Aさんの希望は信託を使えば叶います。

Q：信託ですか………？

N：はい。信託を利用すると、Aさんの手間が省け、奥さんの生活を安定させられますし、一度の契約で全てを賄うことができます。

Q：どういうことですか。

N：まず、信託を使って、Aさんの希望を叶える仕組みは次のとおりです。



①委託者Aと受託者Tとの間で、賃貸アパートを信託する
次の内容の契約を締結

- a Tは回収した賃料を最初はA、A死亡後は妻に
交付する
- b 信託契約終了時に賃貸アパートをTは長男へ移
転する

②賃貸アパートの名義をAからTへ移転

③A生前は、Tが回収した賃料をAに対して交付する

④A死亡以後、Tが回収した賃料を妻に対して交付する

⑤妻の死亡によって信託契約を終了し、Tは賃貸アパート
を長男に移転する

Q：なるほど、契約で設定するのですね。「委託者」や「受
託者」、「受益者」という言葉が出てきましたが、これ
は何でしょうか。

N：委託者とは、信託をして自分の財産の管理を任せる人
のことをいいます。受託者は、委託者から財産の管理
を任される人のことをいいます。受益者は、受託者によ
る財産の管理から生じた利益を得る人のことです。

Q：賃貸アパートを所有しているAさんが委託者となって、
受託者Tと契約をすることで信託を設定し、受託者T
がアパートを管理し賃料を回収して、受益者であるA
さんや奥さんにそのお金を渡すのですね。

N：そのとおりです。

Q：②に「賃貸アパートの名義をAからTへ移転」とあり
ますが、所有権がTへ移るのですか。

N：そうです。所有権がTへ移転します。そこが信託の特
徴の一つです。これによって、受託者は所有者として

賃貸アパートの賃料の回収をし、信託終了後は契約で
定めたとおりに賃貸アパートの所有権を長男に移転す
ることができるのです。

Q：ちょっと待ってください。それでは、Aさんは賃貸ア
パートを失うのと同じではないですか。

N：ご安心ください。受託者は、信託された財産を売却で
きないように信託法によって様々な義務を負っており
(29～37条)、万が一売却してしまったときには損害
賠償責任を負い(40条)、売却自体の取消しもできる
ようになっています(27条)。

Q：しかし、受託者がいろいろな義務を負っていて、売却
の取消しができるようにしているといっても、高齢
の奥さんには少し面倒ではありませんか。

N：そうですね。だからこそ、受託者を誰にするかが、信
託を成功させる一番重要なポイントだといえるでしょ
う。信託契約は、個人間や親族間でも締結できますが、
信頼できる専門の信託会社と締結することが望ましい
と言えます。

Q：そうですか。誰に任せるかによって結果に差異が生ず
る点は、信託も同じなのですね。Aさんとしては、信
託契約の前段階として法律の専門家である弁護士さん
に相談すればよいのですね。

N：はい。ただし、一つ気をつけていただきたいのは、今
のところ、信託に精通している弁護士は少ないという
ことです。相談するときは、信託を取扱い業務に掲げ
ている法律事務所が望ましいと言えます。今回は、不
動産の共同相続の回避や権利者指定(後継ぎ指定)の
ための信託についてご紹介します。

ポイント

- ①信託を使うと、相続対策だけでなく、生前の財産管理も可能に
- ②信託相談は、信託を取扱業務とする弁護士へ

次回のテーマは「円滑な資産承継のための信託」です。

公益認定事業

全宅連認定資格



不動産 キャリアパーソン

不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応し得る人材の育成をめざした研修制度です。修了者には全宅連認定資格を付与。ご自身のキャリアアップに、ぜひチャレンジしてください。

- 媒介から物件引渡しまで。不動産業に関わる知識を網羅
- 弁護士、不動産鑑定士ほか専門家・実務家がテキスト執筆
- 体系的・段階的な学習でステップアップ&キャリアアップ



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会



全宅連は今年度から不動産取引に関わるすべての方を対象とした段階的な研修資格制度「《不動産キャリア》サポート研修制度」を創設し、4月1日から、その第1段階である資格講座「不動産キャリアパーソン」の受講申込を開始しました。すでに全国の都道府県宅建協会所属会員の方々に受講いただいています。

1 公益事業として実施する資格講座

「不動産キャリアパーソン」は、経営者や取引主任者の資格の有無を問わず全国のすべての宅建業従事者の方に、取引「実務の基礎」について学習していただくことを目的に、全宅連が公益事業として実施しています。

2 「不動産キャリアパーソン」の概要

「不動産キャリアパーソン」は、実際の取引の現場で活かされる「実務」知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験に受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされますと、全宅連から、消費者への適切な情報提供に資する信頼の証である「不動産キャリアパーソン」資格が付与されます。

3 「不動産キャリアパーソン」を受講するには

(1) **受講要件** 受講要件はありません。どなたでも受講いただけます。

(2) **受講料** ①都道府県宅建協会会員およびその従業者：8,400円(税込)

②それ以外の者：1万2,600円(税込)

※受講料は、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

※都道府県宅建協会の新規入会者は入会時に必ず受講いただいております(支店入会含む)。

※いったんお支払いいただいた受講料は返却できませんのでご了承ください。

(3) **受講期間** この講座の在籍期間(受講期間)は、教材の発送日から2ヵ月間です。2ヵ月間で、通信教育による学習、修了試験の受験までを終わらせていただきます。

4 「不動産キャリアパーソン」受講の流れ

(1) **受講申込** 全宅連ホームページからのインターネット受付または都道府県宅建協会の申込書受付の2種類です。インターネット申込については、図表1をご参照下さい。宅建協会申込の手続については、下記お問い合わせ先までご連絡下さい。

(2) **学習** 学習カリキュラムは全6単元で構成されます(図表2)。学習の基本はテキストの通読ですが、テキストの内容の理解を深めるためのインターネット講義動画も視聴できます。

(3) **修了試験** すべてのカリキュラムを学習後、各自でインターネットから修了試験の日時・会場を申し込めます(図表3)。

(4) **合格～資格登録** 合格結果は、合格者には合格証書、不合格者には再受験案内の郵送をもってお知らせします。合格者で宅建業従事者に対しては、資格登録申請書を同封しますので、必要事項に記入し、顔写真の添付とともに資格登録申請を行って下さい。

(5) **資格付与** 資格登録者に対し、「資格登録証カード」と、カード入れとしてもお使いいただけるネックストラップをお送りします。なお、ネックストラップの紐は全5色から1色をお選びいただけます。

図表1 ●インターネット申込の手順

| | |
|-----------|--|
| インターネット申込 | 全宅連ホームページから受講申込ページにお入りいただき、申込フォームに沿って、氏名、住所、勤務先等を入力してください。 |
| 受講料の支払い方法 | コンビニエンスストアまたはクレジットカード[別途事務手数料(315円・税込)がかかります。] |
| 教材等の発送 | 受講料の支払・決済が確認でき次第、教材一式(テキスト・学習の手引き)と、インターネット学習に必要なログインIDとパスワードが記載された受講票ハガキを同時発送します。 |

図表2 ●学習カリキュラム

| | |
|----------------|--|
| ①従業者としての大切な心構え | 社会的使命・役割、倫理・コンプライアンス、顧客対応の基本、トラブル事例、宅建業法・媒介契約 |
| ②物件調査・価格査定 | 物件調査総論[目的・方法]、各論[道路、法令制限、権利関係、供給施設、物件実査]、価格査定の基礎理解 |
| ③不動産広告 | 法令・公正競争規約規制、違反広告例 |
| ④資金計画 | 資金計画、住宅ローン |
| ⑤契約の基本 | 契約の基礎知識、売買・賃貸借契約に関する業務の流れ、売買・賃貸借契約書 |
| ⑥その他知識 | 賃貸管理、建築・地盤・耐震、リフォーム、関係法令、不動産用語集 |

図表3 ●修了試験

| | |
|--------|---|
| 試験方式 | 試験会場のパソコンで受験いただきます。 |
| 試験会場 | 各都道府県にある日建学院の全宅連指定校舎で行われます(開始時点は全国84会場)。 |
| 試験内容 | 4肢択一の全40問(60分間) |
| 合格判定 | 全40問の7割以上の正解で合格 |
| 不合格の場合 | 再度インターネットから試験日時・会場を申し込めます[別途再受験料(3,150円・税込)がかかります]。 |

いい
じゃん! この街

身延町

人口●14,185人
世帯数●5,986世帯
面積●304.83km²
平成25年7月1日現在

取材協力●身延町役場
政策室 企画政策担当



町紹介と取り組み

身延町は、町の中央を日本三大急流のひとつである富士川が流れ、四季折々の彩りが美しい清流と、名山の峰々に囲まれた中山間地域です。

町では、すべての町民にやさしい、住んでよかったと実感できる町を目指し、「住んでよし たずねてもよし おらが身延(まち)」の実現にむけて、まちづくりをしています。

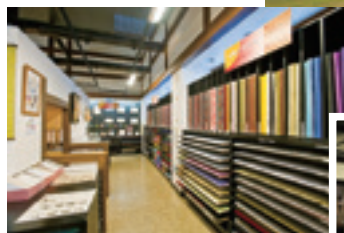
空き家バンク制度では、子育て世代からシニア世代まで、幅広い年代の方々に自然豊かな身延町を移住及び二地域居住先として選んでいただいています。

皆さまも自然豊かで、歴史、文化、伝統の息づく身延町で、新しい生活を始めてみませんか？

施設案内 なかとみ和紙の里

いにしえからの伝統を守り、職人の技を伝えるこの町に誕生した「なかとみ和紙の里」は、和紙の持つさまざまな魅力に出会い、手漉きの醍醐味を味わいながら、文化と芸術にふれ、旬を食す憩いの里です。

おだやかに流れる時間が、心とむひとときの旅へとといざないます。



イベント

曙大豆 産地フェア「枝豆収穫体験」

大粒で甘みの強い特産の「曙大豆」は、地域性が強く生産量が限られているため「幻の大豆」と言われています。特にその枝豆は収穫期が短く、なかなか市場に出回らない超希少品です。そんな曙大豆をより多くの皆さまに味わっていただくために、毎年10月に行われるのがこの収穫体験です。



身延山久遠寺しだれ桜

観光スポット1 身延山久遠寺

鎌倉時代に日蓮聖人によって開かれたお寺です。日蓮宗の総本山であり、人々の心の聖地として、日々参詣が絶えることがなく、最近では、パワースポットやプチ修行体験として女性からの関心も集めています。

また、境内には樹齢約400年のしだれ桜が2本あり、大きく垂れ下がる枝っぱいに淡いピンクの花が咲き誇る様子は圧巻で、風格とともに優美さも感じさせます。



下部温泉街

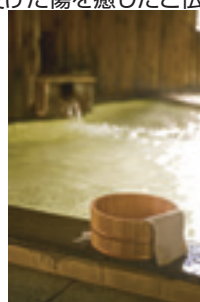
観光スポット2

下部温泉郷

日本の名湯百選に選ばれている下部温泉。

信玄公が合戦で受けた傷を癒したと伝えられています。その昔から変わらぬ優れた効能と、歴史を感じさせる湯場風情、

そして何よりも下部の人々の素朴な温かさが訪れる人をもてなします。



特産品 みのぶゆば

ゆばとは大豆を搾った汁(豆乳)を煮立て、その表面にできた被膜のことです。「みのぶゆば」は、日蓮聖人の体を気づかい、弟子たちが師の栄養源のために供したのが始まりといわれています。700年の歴史を有し、「伝統の味覚」として今に受け継がれています。

曙大豆

曙地区と大須成地区で明治時代から栽培されてきた、「あけぼの大豆」。一般の大豆に比べ、大粒で食べ応えがあり、糖の含有率が高いので、甘みがあり、枝豆で食べても、みそや豆腐に加工しても、大豆本来のコクと香りが強く、また独特の風味があります。



空き家バンク協力会員の
『旬な身延町のお勧めスポット』
をご紹介します



■仲亀土地建物
仲亀佳定さん

●みのぶまんじゅう（栄昇堂）●

栄昇堂さんはJR身延線身延駅から徒歩1分の所で、地元でも人気の名物「みのぶまんじゅう」の店です。県内外のお客様から評判がよいので、売り切れ御免の日も少なくないため予約をするのが確実。まんじゅうはもちりした皮と甘すぎないあんが特徴で軽く2〜3個は食べられます。近くにお越しの際は、是非一度お立ち寄りして下さい。

〒409-2412 南巨摩郡身延町角打3024

TEL 0556-62-1247

FAX 0556-62-1775

営業時間 午前8時30分〜午後6時頃

定休日：毎週水曜日

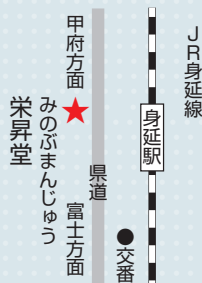
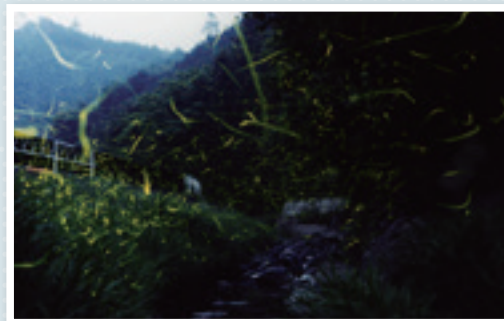
みのぶまんじゅうは1個60円 12個入750円 地方発送も可能



みのぶまんじゅう

●ホテルの里●

一色地区では自然繁殖したホテルが沢山見られます。その時期（5月下旬〜6月下旬）には、ホテルまつりが開催されます。山間に響く虫の音と小川のせせらぎ、陽が沈みあたりが暗くなるとホテルがゆらゆらとたふよい、別世界のようなようです。



●カフェ&鉄板レストラン藤川●

藤川さんはJR身延線下部温泉駅から徒歩1分の所に位置し、近くは武田信玄の陰湯で有名な下部温泉郷があり、全国からお客様が見えられます。木の温もりと、情緒漂う空間の中、旬の素材を贅沢に使った味覚を甲州産牛の絶妙な焼き加減で、ご堪能頂けますので、是非一度、藤川で至福の一時をお過ごし下さい。

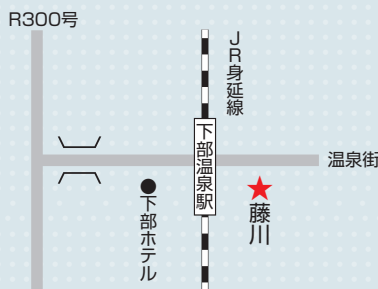
〒409-2942 南巨摩郡身延町下部温泉駅前

TEL 0556-36-0029

ランチタイム 午前11時30分から午後2時

ディナータイム午後6時〜10時

定休日：毎週木曜日



●富士川ラフティングツアー●

今、話題のアウトドアスポーツ「ラフティング」。特殊な素材で作られた丈夫なゴムボートで富士川をくだります。年齢性別を問わず小学校4年生以上であれば誰でも体験できます。是非、爽快なスリルを味わってください。

■問い合わせ・申し込み先

富士川倶楽部

TEL 0556-42-2770



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。（公社）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。

■身延町空き家バンク問い合わせ先

身延町役場

政策室 企画政策担当

TEL 0556-42-4801（直通）

<http://www.minobuuij.jp/>

報告

業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

公益社団法人として新たなスタートをして初めての、公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（通算第48回）が、平成25年5月28日（火）午後1時30分から昭和町アピオにおいて開催されました。

定時総会は、青山専務理事の司会で、田中玉男副会長の開会のことばにより開会され、物故会員への黙祷の後、市川三千雄会長の挨拶、退任役員の感謝状贈呈、来賓の祝辞がなされました。

議長団には、浅川清太郎氏、三浦進吾氏、古屋秀樹氏が選出され、諸役の指名後、資格審査委員から、会員総数594会員、本人出席100会員、代理委任出席336会員、合計436会員で総会が成立された旨の発表がなされました。

慎重審議の結果、第1号議案は原案のとおり承認されました。そのほかの報告事項は次の通りです。



会長挨拶



専務司会

- | | |
|-------|----------------|
| 報告事項 | 平成24年度事業報告の件 |
| 報告事項 | 平成25年度事業計画の件 |
| 報告事項 | 平成25年度収支予算の件 |
| | 資金調達及び設備投資の見込み |
| 第1号議案 | 平成24年度決算承認の件 |
| | 貸借対照表 |
| | 損益計算書 |
| | 財産目録 |



議長団選出

なお、公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会（通算第40回）も同日開催され、盛会裡に終了いたしました。



感謝状贈呈



資格審査員報告



質問者



答弁者



答弁者

お知らせ

顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ

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25年 7月18日・8月22日・9月19日・10月17日・11月21日・12月19日

平成26年 1月16日・2月20日・3月20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。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会 TEL055-243-4300

20年後のあるべき姿

会長 市川三千雄



日頃は、(公社)山梨県宅地建物取引業協会につきまして、会員皆様のご理解ご協力を賜り誠にありがとうございます。

皆様のおかげ様を持ちまして、全宅連の役員である専務理事として、力不足ではありますが、不動産業界全体の改革に取り組んでいる所であります。

日本では「アベノミクス」による金融と経済政策、日銀総裁交代に伴う大胆な金融緩和策により、景気回復への期待が高まっているところであります。三つの矢である、第三の矢が大事で、不動産流通活性化・不動産市場規制の緩和などです。一時的には、株価の変動もありますがこの業界の「Jリート」に積極的な取得効果が見え、地価公示でも上昇もしくは横ばいの地点も大幅に増え、回復傾向が見られます。

そんな中、当協会では、4月1日より「公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会」として登記が完了いたしました。これも歴史ある協会と先人たちの功績や、会員皆様のご協力とご理解があってこそと、改めて感謝と御礼を申し上げます。

国土交通省では、政府の成長戦略を受けて不動産流通活性化推進として、日本の人口減少やストックビジネスである、「住宅の再生販売、改築したリノベーション」などを進めて行くため、全国に地区指定の中古流通活性化推進協議会を立ち上げております。

甲信越地区においても、山梨県、長野県、新潟県で協議会を立ち上げて参ります。この、流通市場の中古住宅流通活性化は、2020年までに、20兆円規模を想定しており、我々不動産業界は期待されていくところでございます。

全宅連では、98,000社の会員がおり、その従業者は44万人登録されています。今年度から全宅連では不動産取引にかかわる従業者の資質の向上を目的に、新しく「不動産キャリアパーソン」の資格を創設しました。会員の皆様には、大手企業に負けないため、知識を修得し、会員・自社のみでは研修できない情報の提案力や、関係法令、物件調査、価格査定などで構成されており、従業員研修会の一環として捉えていただき、従業者の資質の向上をお願いしたいと思います。

会員支援業務につきましては、全宅連では、きめ細

かく会員業務支援を行う為、98,000社のスケールメリットを生かし、一般財団法人 ハトマーク支援機構 を立ち上げました。具体的な取引商品の提案は、情報誌(ハトマークフェロー)がすでに会員各位にお届きのことと思いますが、そちらをご覧になり、多いに利用していただけますようお願い申し上げます。

当協会におきましても、この一般財団法人 ハトマーク支援機構と連携をしながら、県内会員業務支援を行うために、今後、一般社団法人 山梨県宅建サポートセンターを立ち上げ、ひいては、一般法人と同じ収益性のあるものは、ここに集約していく思いでおります。

さらには、業界の懸念事項は、民法改正がおこなわれることで、宅建業法の多くの項目が改正の恐れがあります。第35条重要事項説明書の説明や第37条書面の交付、第47条業務に関する禁止事項など、簡素化というよりさらに重要になります。既存住宅である場合は、しっかりとした検査(インスペクション・建物検査)をしなければ媒介業者も責任を問われて参ります。

また、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に代わる、名称の変更も全宅連から推薦して、自民党国會議員で構成される宅建議員連盟で国会に提案していただくものですが、多くの先生方にも改正案のご理解とご協力を賜り、全宅連、全政連と連携して、与党自民党、公明党にも働きをかけているところであります。

当協会も公益社団法人になり、国民、県民、市民である消費者の安心・安全な不動産取引が行われることを願っております。全宅連・不動産総合研究所のビジョン策定では、20年後のあるべき姿について標語が、全宅連 伊藤 博会長に答申されました。

「私たち、ハトマークグループ(宅建協会)は、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。」

信託産業である山梨県宅地建物取引業協会は、協会員と共にさらなる発展と、地域に必要とされる不動産業者として、消費者皆様のサポートをしてまいります。

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。

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

平成25年度 第2回 宅地建物取引主任者法定講習会

●講習会開催日

平成25年9月6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25年8月19日（月）～8月23日（金）

●講習会申込方法

持参申込 必要書類を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（正面上半身・無帽・無背景）
- (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25年度 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会は、12月2日（月）の開催となります。

お知らせ

口座振替の手続きはお済みでしょうか？

～協会費の納付には※手数料不要！の口座振替をお勧めします～

便 利！

一度申込みを頂ければ、納付の度に金融機関等へ出向かなくてもすみます。

安 全！

現金を持ち歩かなくてもすみます。

確 実！

うっかり納め忘れがなくなります。

効率化！

納付記録を通帳で管理できます。

※引落し手数料は、協会が負担しますのでその分お得です。

是非ともこの機会に口座登録を頂き、本制度をご利用頂くことをお勧めします。

お問い合わせ （公社）山梨県宅地建物取引業協会

TEL：055-243-4300

理事会だより

平成24年度

第7回二団体合同理事会・幹事会平成25年 3月26日

報告事項

- (1) 入会者等について
- (2) 甲府市 市有地財産売払いの媒介に関する協定と媒介依頼について
- (3) 協会の公益認定について
- (4) 会費の未収金計上及び会費未収金除外について
- (5) 業務執行状況の報告について

審議事項

- (1) 会員資格喪失手続き規則について
- (2) 各種規程の一部改正について
- (3) 不動産無料相談所 相談員の委嘱について
- (4) 事務局内の人事について
- (5) 定時総会の開催について
- (6) 協会 平成25年度 事業計画（案）予算（案）資金調達及び設備投資の見込みについて
- (7) 保証 平成25年度 事業計画（案）予算（案）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 状況 報告
- (2) 消費者支援業務委員会 所管 空き家バンク事業 提携済み13市町との意見交換会 報告
- (3) 人材育成流通委員会 所管 宅建業者向け「賃貸管理の重要性と生き残る大家・業者とは!」研修会 報告
- (4) 消費者支援業務委員会 所管 消費者向け「不動産広告の見方セミナー」報告
- (5) 平成24年度 第3回 宅地建物取引主任者 法定講習会報告
- (6) 第4回 消費者支援業務委員会 報告
- (7) 第3回・第4回 人材育成流通委員会 報告
- (8) 相談員（候補者）研修会 報告
- (9) 第4回 総務財務委員会 報告

お盆・夏季休暇のお知らせ

平成25年8月13、14、15、16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。
(公社) 山梨県宅建協会 事務局

平成25年度

第1回二団体合同理事会・幹事会平成25年 4月23日

報告事項

- (1) 入会者等について
- (2) 公益社団法人の登記について
- (3) 平成25年度 不動産無料相談所 担当者について
- (4) 県有財産売却の媒介に関する協定について
- (5) 定時総会 当日役割について
- (6) 平成24年度 業務・経理 監査会について

審議事項

- (1) 協会 平成24年度 事業報告書・決算（案）について
- (2) 協会 平成25年度 収支予算（案）の一部改正について
- (3) 保証 平成24年度 事業報告書・決算（案）について

第2回二団体合同理事会・幹事会平成25年5月23日

報告書による事項

- (1) 平成25年度 第1回 宅地建物取引主任者法定（更新）講習会 報告

報告事項

- (1) 入会者等について
- (2) 定時総会・総会の出欠席状況について

審議事項

- (1) 会印規程の改正について
- (2) 定時総会・総会への対応について
- (3) 会員業務支援のための新組織の設立について
- (4) 甲信越地区 中古住宅流通促進協議会の設立について

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。

ハシリーズ ネットワーク



甲府ブロック
(株)B'sクリエイト
塩沢文子さん
からご紹介

甲府ブロック●(株)プライムホーム 赤坂裕司

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 約6年

2 売買仲介

3 お客様にとって身近で、安心して住宅に関する事なら何でもご相談して頂けるよう心掛けています。

4 貢川本町7-3ウイスタリアQの1階
アルプス通りからコメダコーヒー店のある通りに入ってすぐ右です。

5 今後とも、様々な貴重な情報の提供をお願いします。

6 サッカー、下見

7 (株)B'sクリエイトピタットハウス甲府店 室田雅樹さん
一言推薦メッセージ
いつも色々とお世話になっている方です。



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
小野宏憲さん
からご紹介

富士・東部ブロック●(株)セレクト 小林正道



1 23年

2 不動産業務全般(土地建物の売買及び仲介、賃貸物件の管理、仲介)

3 不動産の事なら何でも「セレクトの小林に」と言われるよう日々精進しています。

4 賃貸物件の修繕業務や損害保険、生命保険の代理店を行っています。

5 レクリエーション事業、ボランティア活動などを計画して頂きたいです。

6 ゴルフ、ソフトボール、サッカー観戦

7 (有)三洋 安富智秋さん(女性)
一言推薦メッセージ
明るくて気さくな素敵な方です。

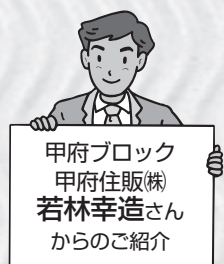




甲府ブロック●(有)マルヨシ不動産 河西久美



- 1 4年
- 2 不動産賃貸の仲介、管理業務全般
- 3 常にお客様の立場に立つての接客を心掛けています。
- 4 いつも笑いの絶えない明るい職場です。山の手通りに面した通り沿いにあります。
- 5 不動産の最新の情報提供をお願い致します。
- 6 愛犬、ウォーキング、ワイン
- 7 (株)エスティケイ 輿水隆司さん
一言推薦メッセージ
いつも大変お世話になっております。



巨摩ブロック●(株)OGAコーポレーション甲府昭和店 稲葉 優



- 1 3年
- 2 不動産賃貸・管理業務全般
- 3 お客様、オーナー様に迷惑をかけないをモットーにサービスの向上、あいさつ、お出迎え、お見送りを徹底し、気持ちよくご来店して頂ける店舗作りを心掛けています。
- 4 OGAコーポレーション2店舗目として昭和町のイオンモール甲府昭和店北側にございます。
甲府方面から飯喰の信号右折です。
- 5 地域密着の新しい情報をよろしくおねがい致します。
- 6 自然や芸術に触れる事です。
- 7 (株)ハウスメイトパートナーズ甲府店 稲葉桃絵さん
一言推薦メッセージ
いつもお世話になっております。



重要！

会費未納は、資格喪失になります

会員資格喪失について—

公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会への移行に伴い、公益法人制度改革関連3法に準拠した定款の変更については、平成24年5月30日開催の定期総会にて、ご承認いただいたところであります。

第3章 会員（会員資格の喪失）第11条において、前2条の場合のほか、会員は、次のいずれかに該当するに至ったときは、その資格を喪失する。

- (1) 第8条に規定する会費の支払いを、納期の翌日から1年以上履行しなかったとき。
- (2) 総会員が同意したとき。
- (3) 当該会員が死亡し、又は解散したとき。
- (4) 第5条第1項に規定する会員資格を失ったとき。

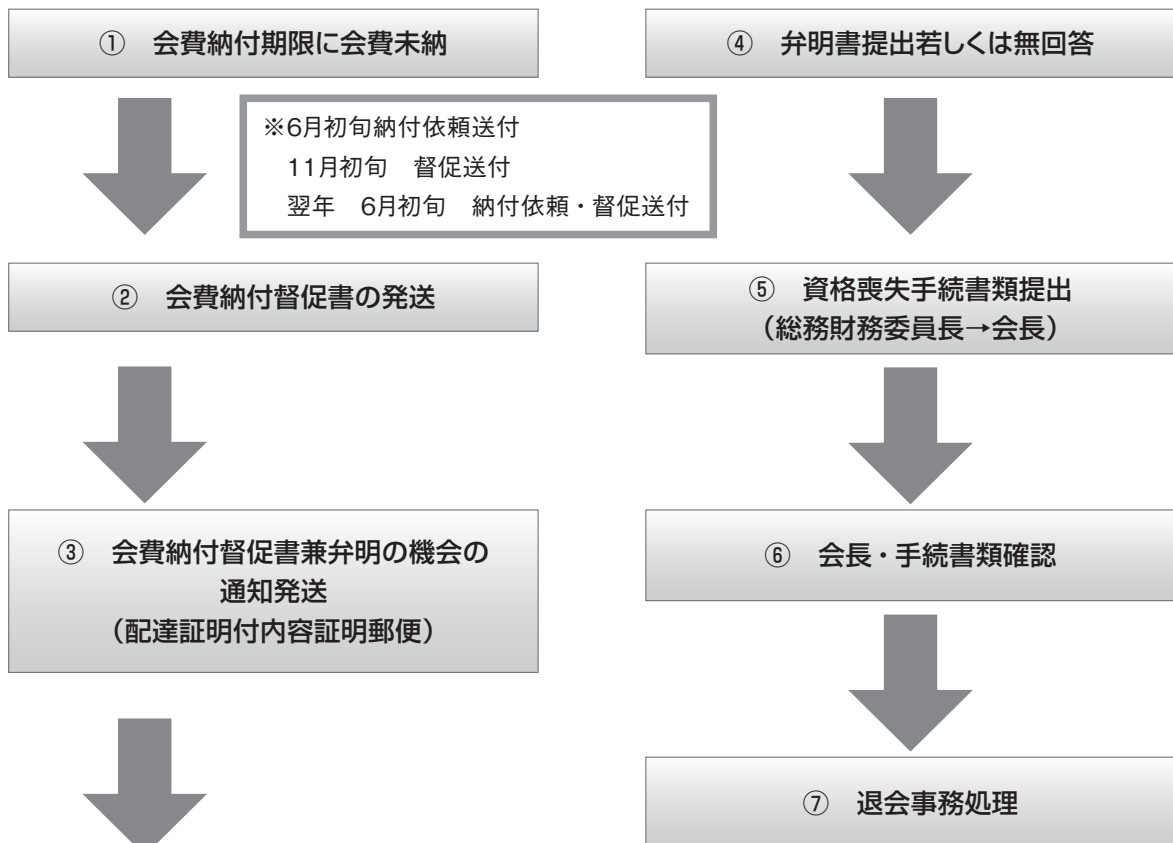
以上のとおり、定められました。

それに伴い、「会員資格喪失手続規則」を制定いたしました。特に第11条第1項につきましては、以下の手順にて、資格喪失となりますので、ご参考のうえ、ご理解頂きますようお願い申し上げます。

なお、（公社）全国宅地建物取引業保証協会においても会費の支払いを納期の翌日から1年以上履行しなかった時は、会員資格を喪失すると定款にて、規定されています。

資格喪失手続き手順

第11条 (1)第8条に規定する会費の支払いを、納期翌日から1年以上履行しなかったとき



会費納付書、督促書、弁明の機会の通知書が不達の場合、会員状況の調査を行い、免許権者と行政処分協議及び全宅保証協会とも協議行います。

皆さんはこんな 疑問がありませんか？

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



★最初にちょっとおさらい

何年か前にマイコン（マイコンピューター）という呼び名がパソコン（パーソナルコンピューター）と呼ばれるようになった頃からコンピューターは我々の身近な存在になりました。それまでおまじないのような言語でプログラムを作り、それで操作をしてきましたので当然一般人には縁のない世界で、その言語を操れる人（職業）をプログラマーと呼び、その名前が世の中に認知されるのもこの頃でした。当時、何百万というソフトを購入し、図面や映像等を加工作成していた時代からほぼ同じものが安く、もしくは無料で手に入る現代までは、ほんの数十年でした。コンピューター本体も会社の業務用の何百万何千万の物が2、30万で入手できるようになり、個人でも利用できるようからパソコンという呼び名で定着しました。ソフト（代表的なものとしてマイクロソフト社のオフィスソフト）も安くなり、もしくは同等のものが無料で配布されています。パソコンも普通の言葉やマウスで操作できるようになり、爆発的に普及しました。本体も5万円以下で文章作成、メール、インターネットの閲覧等ほとんどの事が出来るものが出ています。文章の作成や表計算などめったにしないで、もっぱらメールやSMS（代表的にはツイッター、フェイスブックなどがある）で動画などを見たり、チャットや買い物がほとんどという方は、キーボードが無くても（画面上にキーボードを表示して操作することはできる）今は音声での認識機能が向上し、ほぼ完全に使えるようになって来た（スマホに声をかければそれなりの返事をする何とかコンシェルジュの様な機能）ので、画面しかないタブレット型の中でも、画面の大きさ7インチ位の1万円台の物が最近人気です。

★いっぱい種類があるので迷ってしまう

ハード（機械）をどう使い分けるかではなく、周りの状況に応じてどれを使ったら快適なのかという事だと思います。

スマートフォン（携帯電話にあれもこれも（パソコンの）機能を持たせたもの、おおむね5インチ以下の液晶画面）、タブレット（7～10インチの画面でキーボードの無いノートパソコン）、ノートパソコン（10インチ以上の液晶画面を持ち、打ちやすい大きさの機械式キーボードを持つ）、デスクトップパソコン（20インチ以上の画面を持ち、キーボードが大きくうちやすい）等、大きく分ければこんな風になります。画面の大きなスマホ、電話機能の付いたタブレット、キーボードを取り外せたり畳めたり出来るノートパソコン等も出ており、垣根は無くなっています。

ポケットに入るスマホ、映像を大きく快適に見る事が出来るタブレット、少し重いがより大きな画面で操作でき、文字入力も快適なノート型パソコン、数年前はこんな住み分けをしてきた機種も、今は分類するのが難しいです。こうしてみると、生活のどこでどのように使うのかで、おのずと機種は決まってくると思います。全部あるに越したことはありませんが、おそらく使いこなせないし、同時に使うことはないと思うし、悩ましいところです。

これらの機器は、外出先でインターネット、メールを単独で使うには、携帯電話会社等との契約が必要です。（基本料とパケット代がかかります）この電話機能を使い、単独でインターネットに接続できるタイプと、無線ランを使い通信料のかからないタイプ、両方兼ね備えたタイプもあります。

無線ラン（WIFI）スポットを使うと、無料のうえ、パケット代のかかる電話回線より情報伝達がだんぜん早いので快適です。（有料や無料、携帯会社が提供しているスポットもあります。）セブンイレブン、ローソン、マック他飲食店などは、無料で提供しているスポットも多数ありますので、食事をしながら大容量の動画や音楽などに

パケット代を気にしなくダウンロードすることも出来ます。速度もパケット料金のかかる通信回線よりは格段に速いです。（私も外出時コンビニの前の駐車場で使いますがなかなか快適です）中心街から離れると、コンビニも無いところが多いですが、ペンションや飲食店で集客用にスポットをサービスしているところも増えています。

ここに詳しく説明しています。

<http://andronavi.com/2013/03/258323>

毎月、定額で6千円ほどパケット代を払っている方も多いと思いますが、それを支払ってまで移動中に通信をしなくてはならない場面は、地図ソフトのナビ機能を使いながら移動する時かも知れません。我慢できる範囲だと思いますので、移動中の操作は基本禁止です。

★無料の無線ランスポット利用上の注意で、提供先のわからない無料スポットを使う時は、個人情報他、重要な事項は送受信しない方が無難です。通信の暗号化がされていないと不正アクセスにより、情報漏れやウイルス感染などの脅威が生じます。

★パケット代（通信料金）を安くするには

5月から、NTTコムが月額980円のデーター通信サービスを始めました。

月6千円ほどの定額のパケホウダイ（パケット代定額）の契約を始めて、無線ランルーター（2万円弱）を使い、ネット接続するだけで、こんなに安くなります。（接続は一度に6台以上でき どの会社のどんな機種とも接続できます）スマホ本体で、電話機能も使いながらだとルータは必要ありません。もっとお手軽です。

NTTコム <http://www.ntt.com/release/monthNEWS/detail/20130523.html>

上記、NTTコム意外だと、‘シムロックフリー’で検索すると同じような会社がたくさん出てくると思います。NTTの設備電波を使っているの、エリア、接続環境はNTTと同じです。電話番号を引き継ぎ、今と同じ番号で今まで通りスマホを使うこともできる通信会社もあります。この場合ルータは必要ありません。スマホ1台で完結します。高速通信（LTE）にもほとんどが対応しています。

自社（NTT）の電波を他社に貸し出した結果、安い料金でサービスを提供されたあげく、契約者が減ってきて、危機感を抱き自分が有料で回線を貸している他社に対抗するため、関連会社（NTTコム）で始めたサービスの様ですが、電気の発送電分離の構図に似ていますね。本体（NTTドコモ）でのパケホウダイ代金を下げるという発想は、今の所ないようです。

NTTコムストア http://nttxstore.jp/_RH_2785?LID=comstore&FMID=comstore

ソフトバンクのスマホでもドコモと同様な事はできます。auは通信規格が違うので、今の所できません。各通信会社がauの電波が使えるように働きかけているようですが、どうなるでしょうか。

★使用上の注意等はいろいろありますので、各自ネットで調べたうえ、自己責任でお使いください。特に怖いことや、多大な料金が請求されるという事ではないのですが、一応念のため。

★協会のホームページ内の広報紙（宅建やまなし）に、記事からだとページ内のホームページアドレスをクリックするだけで、該当ページに自動で接続します。自動で接続しない場合は、コピーして貼り付けをしてください。（コピー＆ペースト＝コピペ）

協会ホームページ

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

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、（公社）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)2333
商号又は名称 株式会社きむら不動産
代表者 木村 真人
取引主任者 木村 真人
事務所所在地 中巨摩郡昭和町清水新居1270-3
電話番号 055-298-6177
FAX番号 055-298-6188

会員の皆様方のご指導を仰ぎながら、地元山梨の発展に貢献できる企業を目指してがんばりたいと思います。



免許番号 山梨県知事(1)2336
商号又は名称 株式会社桶幸本店
代表者 小林 正 藤
取引主任者 小林 正 藤
事務所所在地 甲府市中央五丁目3番14号
電話番号 055-235-7640
FAX番号 055-235-7641

今まで建築業を営んでましたが、今年度から不動産事業をさせて頂く事になりました。地域の皆様の生活をより豊かに出来る企業を目標に頑張っていきたいと考えています。どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2335
商号又は名称 株式会社NAKAZAWA
代表者 中 澤 敬 二
取引主任者 塩 島 光 男
事務所所在地 南アルプス市川上216
電話番号 055-268-3655
FAX番号 055-268-3730

地元南アルプス市に事務所を設立しました。地域密着の会社を家族で目指していきます。よろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2340
商号又は名称 喜楽不動産株式会社
代表者 齊 藤 和 美
取引主任者 齊 藤 和 美
事務所所在地 都留市田原二丁目6番14号
電話番号 0554-43-5227
FAX番号 0554-43-6681

お客様が安心して気軽に立ち寄っていただける不動産屋になりたいと思っています。地域の皆様に信頼されることが目標です。

（公社）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

| | | |
|-------|--------|---------------|
| 奥山不動産 | 奥山 理一郎 | 甲府市下飯田4-10-19 |
|-------|--------|---------------|

廃業・退会者

| | | |
|------------|---------|------------------|
| (株)トザワ工業 | 戸澤 宗春 | 南アルプス市百々 2168-14 |
| 佐藤工業(株) | 佐藤 義興 | 甲斐市西八幡3760-1 |
| タキシゲ企業(有) | 滝口 信之 | 富士吉田市下吉田2-30-13 |
| (有)武川工業 | 武川 要一 | 甲府市住吉3-10-10 |
| 丸忠不動産 | 小林 忠 | 中巨摩郡昭和町西条3912-1 |
| 一元商事(株) | 山下 多加祢 | 甲府市下飯田1-10-15 |
| 高木建設(株) | 高木 壽 | 甲府市和戸町853-3 |
| (有)アシスト | 日向 正 | 甲州市塩山上於曾1603 |
| (株)アースホームズ | 高野 愛治郎 | 甲府市朝日2-3-17 |
| 奥山不動産 | 奥山 仙治郎 | 甲府市下飯田4-10-19 |
| (株)みやこ | 羽田 隆司 | 南都留郡山中湖村山中106 |
| (株)MK C | 飯久保 百合子 | 南アルプス市小笠原1107 |

職員の退職・就任のお知らせ

永年に渡り勤務されていた、青柳健一事務局長は、平成25年5月末日をもって退職されました。引き続き、平成25年7月1日より、会館2階 不動産無料相談所の専任相談員として勤務することになりましたのでお知らせ致します。

なお、渡辺一之専任相談員は、平成25年6月末日をもって退職されました。

大変、お疲れ様でした。

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**

公益社団法人 **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



●（公社）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、（公社）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

甲府市役所本庁舎 4階 市民相談室

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>