

TAKKEN YAMANASHI

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



大蔵高丸から望む富士山



宅建やまなし



November 2013 Vol.158



追分人形



紅葉の猿橋

いい
じゃん!この街

●大月市

シリーズ
ネットワーク

- 甲府ブロック 株B'sクリエイト ピタットハウス甲府店 室田雅樹さん
- 富士・東部ブロック (有)三洋 安富智秋さん
- 甲府ブロック 株エステイケー 輿水隆司さん
- 甲府ブロック 株ハウスメイトパートナーズ甲府店 稲葉桃絵さん

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4—あなたに合った住まいを選ぼう

2 宅建業者誌上セミナー

- 不動産広告の相談事例 —広告表示の開始時期の制限—
- 宅地建物の判例 —水漏れの調査・説明義務—

4 シリーズ「相続対策としての信託の活用」

その2 ～円滑な資産承継のための信託～

弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士 中村 雅男

6 甲信越地区中古住宅流通促進協議会の設立

8 消費税転嫁対策特別措置法が成立しました

10 いいじゃん!この街 大月市 空き家バンク協力会員お勧め: (株)中島英幸商店 中島啓介

12 理事会だより

16 **シリーズ**
HPネットワーク

甲府ブロック●(株)B'sクリエイティブ タットハウス甲府店 室田雅樹

富士・東部ブロック●(有)三洋 安富智秋

甲府ブロック●(株)エスティケイ 奥水隆司

甲府ブロック●(株)ハウスメイトパートナーズ甲府店 稲葉桃絵

18 不動産と消費税

消費税率のアップに伴う建築関係の取り扱い

19 **パソコン** 豆知識
～PDFのおすすめ～

20 こんにちは 新顔です。

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

12 消費者支援業務委員会所管
消費者セミナー 開催報告

13 不動産開業をお考えの方へ
不動産開業支援セミナー&個別相談会開催

[大規模災害からの復興に関する法律]の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について

変更届の提出はお済みですか?

14 **重要!** 会員資格喪失について

15 人材育成流通委員会 所管
「反社会的勢力排除条項と宅建業者の対応」
研修会 開催報告

暴力団排除宣言

宅地建物取引主任者資格 実施状況報告

**宅建業免許更新は
お済みですか!?**

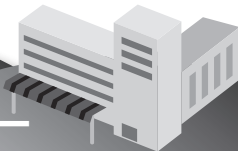
提出期間は、免許満了日の
90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

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

大月市

併せてP10の「いいじゃん! この街」もご覧ください。



ステップ 4

あなたに合った住まいを選ぼう

ひと口に住まいといってもいろいろな住居形態があります。マンションと一戸建て、新築住宅と中古住宅、所有権と借地権など、代表的なタイプの特徴を比較して、住まいを選びましょう。

1 | マンションと一戸建て どちらを選べばよいか

●本質的な違いに注目する

一般にマンションは鍵ひとつで外出できるなど、便利さやセキュリティなどを求める人に適しています。一方、一戸建ては地面に直に接して独立して建っているので、自然を身近に感じたい、プライバシーを確保したいという人に向いているといわれます。しかし、両者の違いをこの程度と考えて選ぶと、購入後に後悔することになりかねません。もっと本質的な違いに注目する必要があります。

●土地の所有形態が違う

まず、分譲マンションと一戸建ての最大の違いは、土地の所有形態にあります。

マンションの敷地は購入者（区分所有者）全員の共有物です。郊外のマンションなどでは、一階部分の住戸に専用庭が付いていることがあります。この住戸の居住者は花壇をつくるなど自由に使うことができます。ほかの購入者が勝手に入ることはできません。

見た目にはその人の所有物のようですが、専用庭が第三者に貸したり売却したりはできません。

これに対して一戸建ては、基本的に

敷地のすべてが購入者の物なので、自分の裁量で売ったり貸したりすることができます。

●建物の権利形態も違う

建物は、一戸建ての場合はすべてが購入者のものですが、マンションでは購入者が自由に売買できる専有部分と、購入者全員で管理する共用部分とに分かれています。

専有部分は、各住戸の玄関ドアの内側。つまり住戸と住戸を隔てるコンクリートの床・天井・界壁の内面空間に限られます。共用部分はその他の階段、エレベーター、共用廊下、外壁、界壁、屋上、浄化槽などです。

●集住のメリットを活用する

こう見てくるとマンションは制約が多いようですが、敷地などを共有化することによる利点もあります。マンションはひとつの敷地の上にいくつもの住戸を積み上げて建てられるので、土地を有効に利用できます。

そのため一戸建てと同じ購入者代金でも、マンションは便利で地価が高い地域でも入手しやすいといえます。

また、集住のメリットを生かして、温水プールやシアタールームなどの共用施設を充実させたり、フロントサービスを行っている例もあります。

●補修予算は自分の都合で

建物の維持管理を行うために費用がかかる点では、マンションも一戸建ても同じですが、決定的に違う点があります。一戸建てでは建物の補修や改装を行う予算や日取りを自分の都合で決められますが、マンションでは他の区分所有者と合意形成を図りながら行う必要があるのです。

2 | 新築と中古どちらを選べばよいか

●築年数で判断できない物件も

住まいを選ぶに際して、新築か中古かという選択肢があります。

まず、新築住宅は一般に設備などは最新のものが導入され、プラン面でも中古住宅よりも改良が進んでいると考えられます。

ただ、住宅は超高額のハイグレードのものから安価なものまであり、築10年、築20年を経ている、古さを感じさせない中古もあります。単に築年数だけで判断するのは禁物です。

●どこでも探せる中古

中古の最大の利点は、売り出されている地域が広範囲であることが挙げられます。新築の場合は、デベロッパーが事業として行うので、ある程度の規

模を有した敷地でないと採算が取りにくい面があり、供給地域が限定されてしまいます。

それに対して中古は大半の売主が個人なので、極端なことを言えば、住宅が建っている地域なら売出しが見込めます。「子供を転校させたくない」「両親の近くで暮らしたい」など、購入地域にこだわっている人に適しているといえるでしょう。

●実物を見て買う

物件選びでは、中古は実物を見て買うことができます。実際に暮らしている人の話を聞くことも可能です。新築は建物が完成する前に販売される青田売りが大多数なので、購入時に実物を見るわけにはいきません。

3 | 所有権と定期借地権 どっちが得か

●価格が安い定期借物件

定期借地権住宅の最大の利点は、所有権住宅に比べて価格が安いことが挙げられます。一般に30～50%ほど割安だといわれていますが、それだけに制約もあります。

定期借地権は大きく3タイプ（一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権）があり、分譲住宅などに適用されているのはおおむね一般定期借地権です。この一般定期借地権の特徴は次の3点に集約できます。

●3つの特徴をしっかり把握する

第1点は、土地所有者は借地契約の更新を排除できること。仮に契約期間が50年だった場合、期間満了と同時に借地人は土地を返還しなければなりません。

第2点は、借地を返還する際には、建物を撤収して更地に戻さなければならないこと。仮に建物が新築同然であっても取り壊して返還しなければならないのです。

第3点は、建物の買取請求権を行使できないこと。つまり建物に資産価値が残っていても、借地人は土地所有者に対して、その建物を買取るように請求できません。

以上の規定から、定期借地権住宅は利用期間を限定した“利用権”ということができるでしょう。

したがって「土地や家屋を子供たちに財産として残したい」と考える人には向きません。

対して「多額の住宅ローンを背負い込んでマイホームを持つよりも、軽い負担でゆとりある生活を送るほうが意義がある」と考える人には、メリットが大きいでしょう。

今回は〈現地ではしっかり住まいをチェックしよう〉です。

不動産広告の相談事例 — 広告表示の開始時期の制限 —

宅建業者誌上セミナー

Q1. 建築確認や開発許可を受けていない物件でも「予告広告」なれますか？

建築確認や開発許可を受ける前、もしくは申請中の物件であるのに、なるべく早く一般消費者に告知したいという気持ちからか、「販売予告」や「予告広告」等と称して広告したいという相談が多く寄せられており、また、実際に広告していた事例がありますが、建築確認や開発許可を受けるまでは販売予告等と称しても一切の広告はできません。このような広告を行ってしまうと表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限に違反することとなります。

いわゆる「予告広告」というのは、[1] 分譲宅地、[2] 新築分譲住宅、[3] 新築分譲マンション、[4] 新築賃貸マンション及び [5] 新築賃貸アパートのいずれかであって、[1] は開発許可、[2] から [5] は建築確認を受けているけれども、販売価格や募集賃料が決まっていないうちに行える広告手法です（予告広告の手法等の詳細は、表示規約第9条と同施行規則第5条をご覧ください。）。

なお、表示規約第11条で規定する「シリーズ広告」も建築確認や開発許可を受けた後でなければできませんのでご注意ください。

Q2. 物件の現地に掲出する看板は、広告表示の開始時期の制限の規定の適用を受けますか？

物件の現地に掲出する看板も、広告表示の開始時期の制限の規定の適用を受けますので、建築確認や開発許可を受けていない（申請中も含みます。）場合には、「広告」と見なされる表示は一切できません。

しかしながら、[1] マンション等の建設予定地である旨、[2] 事業者名、[3] 電話番号の3項目のみを表示する限りにおいては、周辺住民等にお知らせする「お知らせ看板」的な表示と見なし、広告表示の開始時期の制限に違反しないものとして取り扱っています。

よって、この3項目以外の事項、例えば、完成予想図を掲載したり、価格や販売予定時期等を表示した場合は、「物件広告」と見なし、広告表示の開始時期の制限に違反する表示となりますので注意してください。

電気温水器からの水漏れに起因する建物被害に関する売主の説明義務違反及び 媒介業者の調査・説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平24・11・7 ウエストロー・ジャパン)

《要旨》中古マンションの買主が、専有部分内の電気温水器からの水漏れに関し、売主は説明義務、媒介業者は調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成22年6月5日、買主X（原告）は、売主Y1（被告）から、宅建業者Y2（被告会社）の媒介により、中古マンションを代金3380万円で購入し、仲介手数料としても56万3850円（税込）を支払った。

(2) 売買契約前の同年5月29日、Y1はY2と媒介契約を締結したが、その際の物件及び設備状況に関するやり取りは次のとおりであった。

① Y1は、Y2の担当者Aに対し、媒介契約前の4月下旬に電気温水器が故障して水漏れが発生し、電気温水器設置箇所内のリビングダイニングルーム（以下「リビング」という。）側の壁に水が滲みだが、現在は電気温水器の使用をやめているので水漏れは止まっていること、電気温水器は修理が不可能であり交換が必要であることなどの説明を行った。

② Y1はAの説明を聞きながら、Aが持参した物件状況等報告書（以下「報告書」という。）、設備表に記載をした。記載にあたって、Y1は報告書の「1. 売買物件の状況」の「⑦漏水等の被害」欄の記入について、Aに質問したところ、Aは「この欄は上層階からの水漏れ等を記載するものであるから、上層階からの水漏れがなければ「無」の欄に○を付せばよい。」と答え、Y1は「無」の欄に○を付し、上記水漏れの事実を記載しなかった。

③ Aは本物件の査定の際、建物内部を検分したが、電気温水器設置箇所の中及び隣接する押入れ並びにリビングを詳細に確認することなく、水漏れの跡には気付かなかった。

(3) 同年6月21日、Xは本物件の引き渡しを受け、同年6月26日、Xは入居した。

(4) 同年6月28日、Xはリビングのカーペットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見し、Y2に連絡した。Y2はXとの話し合いを経た後、補修工事を発注し、同年9月30日、同費用196万余円を負担した。併せてXに対して補修工事中の仮住まい費用21万余円を負担した。

(5) Xは、Y1及びY2に対し、債務不履行による損害賠償として1271万余円（代金3380万円と漏水事故を前提とした価格2424万円との差額956万円、仲介手数料差額15万余円、慰謝料300万円）を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 浸水は、電気温水器設置箇所のみならず、壁を隔てた押入、廊下、リビング部分に及んでいたこと、同年7月3日、Y1に来店してもらい、Aが過去の浸水に関し詳細な質問をしたところ、Y1から「この水漏れは実は2、3か月前には存在しており、本件リビング側の壁にも水がしみ出していてタオルをあてがっていた。」と聞いたことに照らすと、Y1の陳述よりも相当前から継続

して生じており、相当多量の水が流出し、本件リビングにも継続的に浸水することによって、カビを発生させる原因となったものと認められる。

(2) 契約書10条の「本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載し説明する」との記載は、売買契約の目的物である建物の性能、価値、ひいては価格に影響する重要な事項について買主に正確な情報を提供する趣旨の規定として特に定められたと解されることから、Y1はXに対し自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負うと解するのが相当である。また、Y1がAにした説明は自らが把握していた漏水状況を的確に説明したものとはいえない上に、売買契約に基づく説明義務は、Y1がXに対し直接負担すべき義務であり、報告書もY1がXに対し報告する内容となっているのであるから、Aに対し漏水の事実を伝えたことでY1のXに対する説明義務が軽減されることはない。

(3) Y2は、媒介契約上の善管注意義務の一態様として当該建物の価格決定に際し重要な影響を与える事項について必要な調査を行い、購入希望者に説明をすべき義務を負っていると解するのが相当である。Y2は、価格をXに提示するに際し、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果をXに説明すべきであり、Y2の担当者Aは上記査定に当たり、Y1から電気温水器からの水漏れがあり、リビング側の壁に滲みたとの報告を受けたのであるから、建物の状況を点検して、水漏れの程度を調査すべきであり、また、建物の押入側の壁を精査したり、リビングの電気温水器設置箇所側のカーペット下の状況を精査していれば、リビングへの浸水について発見することができたものと推認できる。また、Y2は不動産取引の専門家であり、Y1の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らの調査をすべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定ないし軽減する事情には当たらないというべきである。

(4) 損害賠償額の算定として、Y1、Y2の債務不履行がなければ、漏水事故を前提とした価格決定が行われたと推認されるから、同価格と代金との差額（372万円）、仲介手数料差額（5万余円）及び健康被害による精神的苦痛に対する慰謝料（30万円）の合計額407万余円を損害額として認定し、Y2が支払い済の補修工事及び仮住まい費用合計（217万余円）を控除して190万余円並びに平成22年10月26日から支払い済みまでの年5分の割合による金員、訴訟費用のうち3/20となる。

3 まとめ

本判決は、売主に対しては物件状況等報告書に基づく説明義務を、媒介業者に対しては媒介契約に基づく善管注意義務及び取引の専門家としての調査・説明義務を、各々義務として遂行すべきことを明示している。殊に、媒介業者は、売主から漏水等の話を聞いた場合、紛争を回避するため、内容を自ら調査した上で、売主は報告書に、また、自らは重要事項説明書に記載すべきであることの重要性を再認識させるものであり、実務上の参考となる事例である。

（調査研究部調査役）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

その2 ～円滑な資産承継のための信託～

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男



[事例]-Bさん「代々相続してきた土地建物がある。子どもは3人いて、それぞれ結婚している。家業を継いだ長男に土地建物の全てを相続させるという遺言を書いたが、長男が死亡した後は、長男の配偶者へ土地建物に移ることになってしまう。できれば、土地建物の権利を血縁者に留めたい。どうすればよいのか。」

Bさんの家族構成：本人（65歳）、長男（40歳）、次男（38歳）、三男（36歳）

資産内容：土地と建物、現金、預金

今回は、紙幅の関係上、「後継ぎの指定」のための信託を扱い、共同相続回避のための信託は次回で説明します。ご了承ください。

1 Bさんの悩み

Q：Bさんは、家業を継いだ長男に土地建物を相続させたいと考え、遺言書を書かれたようですね。

N：遺言書が無くBさんが亡くなった場合には、土地建物は、Bさんの3人の子どもに3分の1ずつ相続されて、共有になります。共有になりますと、管理や処分について意見をまとめなければならず大変面倒です。とくに、相続財産を事業のために使用していた場合には、事業経営にも支障を来してしまいます。

Q：遺言書を書いたBさんの考えは、正しかったのですね。

N：遺言書があれば、指定された人に直接財産が移転しますので、共有になることはありません。

Q：それなら、共有に悩まされることなく経営できて安心ですね。ただ、Bさんは、長男が亡くなった後のことも心配しています。これも遺言に書いておけば対策できますか。

N：たとえば、遺言で対策しようとする、次のような遺言内容が考えられます。

「長男にこれを相続させる。

長男の死亡後は、次男が所有する。

次男の死亡後は、三男が所有する。」

このように、受取人を次々と指定する遺贈（遺言による財産の処分）は「後継ぎ遺贈」と呼ばれます。

Q：Bさんは、そのように遺言書を変更すればよいのですね。

N：それには疑問があります。後継ぎ遺贈は、今のところ、民法上適法にすることができるかが不明な状態なのです。遺言書を書いても、無効になる可能性があるのです。

Q：せっかく書いた遺言書でも、無意味になってしまう可能性があるのですね。それでは、Bさんはどうしたらよいのでしょうか。

N：ここで活用したいのが信託なのです。

2 後継ぎ遺贈型受益者連続信託

Q：遺言ではできないことが、信託を使えば有効にできるというのですか。

N：信託には、「受益者連続信託」というものがあります。これは、受益者を次々と変更していくという信託です。これを使えば、Bさんの悩みを解消することができます。

Q：受益者連続信託について教えてください。

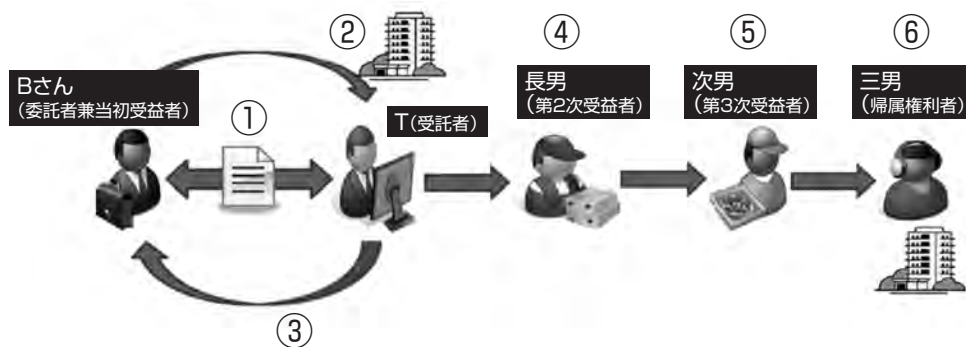
N：不動産を信託しますと、受益者は、受託者に対する債権（受益権）を取得します。たとえば、その不動産を利用させなさい、とか、収益物件ならその回収賃料を引き渡しなさいといった権利になります。

Q：信託をすれば、所有権から債権（受益権）へ権利の種類が転換するのですね。

N：この転換を利用して、受益者を順々に指定していくのが受益者連続信託なのです。遺言でする後継ぎ遺贈の場合は、まず、土地建物の所有権が長男に移ります。そして、長男が死亡したら、次男へ所有権が移ります。このとき、長男は、自分が死亡するまでの間の所有権を取得したのと同じになりますが、このような期限付所有権は民法では認められないというのが、後継ぎ遺贈を否定する有力な根拠なのです。

Q：信託をした場合には、違うのですね。

N：そうです。信託している間は、所有権は常に受託者にあります。受益者は、実際に土地建物を利用できる債権（受益権）を持っているに過ぎません。債権には自



由に期限を付けることができますし、信託法91条は受益者連続信託ができることを規定しています。

Q：信託法が有効であると認めているのなら、後で無効とされる心配も無いですね。

N：それでは、Bさんのケースをもとにして具体的に「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」を見てみましょう。

3 Bさんのための信託

N：信託会社などを受託者として次のような仕組みの信託契約を締結することになります。

- ①委託者Bと受託者Tとの間で、土地建物を信託する。
- ②土地建物の名義をBからTへ移転する。
- ③B生前は、Bが土地建物を使用する。
- ④B死亡以後、長男が土地建物を使用する。
- ⑤長男死亡後、次男が土地建物を使用する
- ⑥次男死亡後、信託契約を終了し三男へ土地建物が帰属する。

Q：この③から⑤の部分で受益者が連続しているので、「受益者連続信託」なのですね。

N：しかも、前の受益者が死亡したときに、次の順位の者が受益権を取得するという点が、「後継ぎ遺贈」と同じ機能を果たすのです。

4 注意点

Q：今説明されたこの仕組みですと、次男の死亡によって信託契約を終了し、三男へ土地建物が帰属する(⑥)とされていますが、長男の子、孫、ひ孫とずっと続けていけばよいと思うのですが。

N：たしかに、長男の子、孫、ひ孫と順々に指定していくことは可能です。しかし、この「受益者連続信託」には、期間制限があります。信託法91条です。

(受益者の死亡により他の者が新たに受益権を取得する旨の定めのある信託の特例)

信託法91条

受益者の死亡により、当該受益者の有する受益権が消滅し、他の者が新たな受益権を取得する旨の定め(省略)のある信託は、当該信託がされた時から30年を経過した時以後に現に存する受益者が当該定めにより受益権を取得した場合であって当該受益者が死亡するまで又は当該受益権が消滅するまでの間、その効力を有する。

Q：長い条文ですね。どういう意味でしょうか。

N：通常の信託の場合、信託法上、期間制限を定める条文はありません。しかし、後継ぎ遺贈型受益者連続信託の場合は、委託者が自己の死亡後における財産の使い途を決めることとなりますので、期間を制限したのです。

Q：どのくらいの期間を設定できますか。

N：単純に〇年間というようには言えません。

たとえば、Bさんのための仕組みを例に取りますと、信託契約を締結したときから30年後にすでにBさんが死亡していたとすると、長男が受益権を取得しますが、その長男が死亡すると信託は期間満了により終了します。

Q：なるほど。指定されていた次男が受益権を取得するまでに信託が終了してしまう可能性もあるのですね。

N：そうですね。そのような場合に備えて、信託終了時の財産の取得者を、⑥のように三男などの血縁者にしておけば、Bさんの希望に沿うでしょう。今回は、不動産の共同相続の回避のための信託についてご紹介します。

次回テーマは「共同相続回避のための信託」です。

甲信越地区中古住宅流通促進協議会の設立

平成24年7月31日閣議決定された日本再生戦略では、11の成長戦略と38の重点施策が示され、国土交通省においては、「持続可能で活力ある国土・地域づくり」の推進を掲げ、2020年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円への規模倍増の実現に向け「中古住宅・リフォームトータルプラン」において

- (1) 中古住宅流通・リフォームに取り組める市場環境の整備
 - (2) 既存住宅ストックの質の向上促進
 - (3) 中古住宅・リフォーム産業の担い手の育成
- また、「不動産流通市場活性化フォーラム」において
- (4) 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

- (5) 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

- (6) 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備等を提唱しております。

こうしたことから、山梨県・長野県・新潟県の甲信越地区では、公益法人である宅地建物取引業協会を母体として、地域事情を反映した消費者にとって、安心・安全なリフォーム市場と中古流通市場の環境整備と運営構築を図り、また、世代を超えて継承されるべき社会的資産である住宅の長期使用に寄与し、もって日本の資産価値を維持する社会的貢献事業に取り組むため、甲信越地区中古住宅流通促進協議会（略称:甲信越中古促進協）を設立しております。

The screenshot shows the official website of the Hokuriku Region Used Housing Circulation Promotion Association. The header includes the date '2013-10-03' and the title '良品R住宅制度' (Riform Housing System). The main content area is divided into sections: '甲信越地区中古住宅流通促進協議会' (Hokuriku Region Used Housing Circulation Promotion Association), '良品R住宅制度の策定と推進' (Formulation and Promotion of the Riform Housing System), and a list of member associations including the Yamanashi, Nagano, and Niigata Prefecture Real Estate Associations. The site also features a 'HOME' button and a 'Riform' logo with the tagline 'for Good Real estate'.

参考資料

平成20年の国土交通省：
住宅土地統計調査から抜粋

	住宅総数のうち持ち家の建築年	一戸建ての空き家
山梨県	持ち家 21万8,300戸 昭和25年以前 : 1万7,700戸 昭和26年～昭和55年 : 6万8,300戸	4万2,100戸
住宅総数 31万4,600戸	昭和56年～平成02年 : 4万2,800戸 平成03年～平成07年 : 2万4,700戸 平成08年～平成12年 : 2万7,300戸 平成13年～平成15年 : 1万6,000戸 平成16年～平成20年 : 2万1,500戸	持家に対する一戸建ての空き家率 19.3%

国土交通省の採択事業

甲信越中古促進協では、宅建業者が中心となり、リフォーム等の関連事業者と連携を図り、消費者が安心して中古住宅の取引を行えるサービスを提供するような新たなビジネスモデルの構築を行う事業者を募集・選定し支援する国土交通省の「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務」に応募し、採択を得ました。

なお、平成24年度に全国12の協議会が選定され、平成25年度は、全国14の協議会が採択をされております。

甲信越中古促進協が主催し、国土交通省の採択事業の一環として、構成団体等の協力を得て「事業者間連携不動産流通市場活性化シンポジウム」を、山梨県・長野県・新潟県において開催を致しました。

シンポジウムの概要については、協会ホームページのトップ画面から見て頂くか、甲信越中古促進協のホームページを、以下のアドレスにより、直接、ご覧を頂きたいと存じます <http://www.koushinetsu-R2.org>

甲信越中古促進協における「良品R住宅制度」は、以下の概要（図）の通りであります。

良品R住宅

消費者等に安心・安全な中古住宅を提供するため、更に、宅建業者の媒介時における調査・告知義務、再販時における隠れた瑕疵担保責任による損害賠償回避の意味も含めて、必要な検査（インスペクション）を行い、品質・信頼性等を、甲信越中古促進協が認定し「良品R住宅」として提供していくものであります。

この良品R住宅を市場に流通させるため、宅建業者を主体に、工務店・リフォーム業者並びに調査業務等を行う建築設計事務所等により「倶楽部」というサブ組織を結成して頂きます、この良品R住宅倶楽部は、連携強調し、地域か消費者に対して適切かつ迅速なコンサルティング、良品R住宅制度の定めるサービスの提供、消費者ニーズに対応したリフォーム・リノベーション提案をワンストップで実施することとなります。

良品R住宅制度の策定と推進

Rは主に、Resale（リセール）：再販＝中古を示す。“中古”と言う意のイメージUPを持った“商標”

目的 中古住宅流通・リフォーム市場の担い手の育成を図りながら地域事情を反映した消費者ニーズに対応でき、安心安全な中古流通市場とリフォーム市場の環境整備と運営方法の構築

主な取組 住宅の品質・信頼性等を認定する「良品R住宅制度」を設け、甲信越地区の中古住宅市場に消費者にとって信頼のある中古住宅を提供




良品R住宅倶楽部は、中古住宅流通市場の改革という社会性のある事業に率先して取り組む“意識”の高い、不動産業者、工務店、リフォーム業者ならびに点検・調査業務等を行う建築設計事務所等の事業者により構成される協議会が設置する組織

【情報の共有】・【コンサルティング能力・知識・技術向上】

倶楽部に所属する事業者は、地域に密着した不動産業者を主体に、その地域の工務店もしくはリフォーム業者、建築設計事務所等の2社以上とサブ組織を結成

統一サービスの提供

甲信越地区中古住宅市場



甲信越地区中古住宅流通促進協議会

良品R住宅 倶楽部 富士

サブ組織は、連携協調し、地域消費者に対する適切かつ迅速なコンサルティング、良品R住宅制度の定めるサービス提供、消費者ニーズに対応したリフォーム・リノベーション提案をワンストップで実施するとともに、良品R住宅制度の普及推進に努める

甲信越地区中古住宅流通促進協議会

	住宅総数のうち持ち家の建築年	一戸建ての空き家
長野県	持ち家 54万9,100戸 昭和25年以前 : 4万5,700戸 昭和26年～昭和55年 : 19万0,300戸	9万7,900戸
住宅総数	昭和56年～平成02年 : 10万6,600戸 平成03年～平成07年 : 5万5,400戸 平成08年～平成12年 : 6万5,600戸 平成13年～平成15年 : 3万5,500戸 平成16年～平成20年 : 5万0,000戸	持家に対する一戸建ての空き家率 17.8%
75万8,300戸		

	住宅総数のうち持ち家の建築年	一戸建ての空き家
新潟県	持ち家 59万9,400戸 昭和25年以前 : 3万9,900戸 昭和26年～昭和55年 : 22万3,400戸	5万0,400戸
住宅総数	昭和56年～平成02年 : 11万7,700戸 平成03年～平成07年 : 6万3,200戸 平成08年～平成12年 : 6万3,600戸 平成13年～平成15年 : 3万3,400戸 平成16年～平成20年 : 5万8,100戸	持家に対する一戸建ての空き家率 8.4%
81万0,700戸		

消費税転嫁対策特別措置法が成立しました

※消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法

「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」〔略称：消費税転嫁対策特別措置法〕（平成25年法律第41号）は、平成25年6月5日に成立し、同月12日に公布されました。本法律の施行は平成25年10月1日ですが、本法律により規制の対象となるのは、平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務について行われる転嫁拒否等の行為や転嫁を阻害する表示です。

I 消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務の取引について、消費税の転嫁を拒む行為等が禁止されます。

II 消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務の取引について、消費税分を値引きする等の宣伝や広告が禁止されます。

禁止される表示	禁止される表示の具体例
① 取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示	「消費税は転嫁しません」「消費税は当店が負担しています」
② 取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全部又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの	「消費税率上昇分値引きします」
③ 消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって②に掲げる表示に準ずるもの	「消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します」

III 価格の表示に関する特別措置

不動産広告は適用除外

- (1) 平成25年10月1日以降、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保や事業者の値札の貼り替えなどの事務負担に配慮する観点から、表示価格が税込価格であると誤認されないための措置を講じていれば、「税込価格」を表示しなくてもよいとする特例が設けられます。

※消費者への配慮の観点から、上記の特例を受ける事業者はできるだけ速やかに「税込価格」を表示するよう努めることとされています。

例 値札、チラシ、ポスター、商品カタログ、インターネットのウェブページ等において、商品等の価格を次のように表示する。

〇〇円（税抜）

〇〇円（税抜価格）

〇〇円（本体価格）

〇〇円+税

- (2) 事業者が、税込価格に併せて、税抜価格を表示する場合において、税込価格が明瞭に表示されているときは、景品表示法第4条第1項（不当表示）の規定は適用しないこととされました。

IV 消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務を対象にした、事業者又は事業者団体が行う転嫁カルテル・表示カルテルが独占禁止法の適用除外となります（公正取引委員会が定めた期間内にあらかじめ届け出ることが必要です）。

不動産広告表示に関して

「価格の表示に関する特別措置」では、平成25年10月1日以降、表示価格が税込価格であると誤認されないための措置を講じた場合に限り、税込価格を表示しないことが可能となっておりますが、不動産広告には、この特別措置は適用されません（税込表示が必要）。

不動産広告に係る消費税に関するQ&A

Q1

当社が売主の新築分譲住宅の残住戸3戸（完成済みで即時引き渡し可能。経過措置の適用はない。）の広告をホームページに掲載していますが、この広告に本日（9月4日）、「消費税増税前の今こそお買い得のチャンスです!!」との表示を加えたいのですが、問題はないでしょうか？

A

ご質問は、消費税が増税された場合、広告に記載された価格にその増税分が上乗せされ、その分値上げするから、今買った方が著しく有利であるかのように表示しているわけですが、8%の消費税が予定されている平成26年4月以降の時点で、当該物件が売れ残っている場合、販売価格を増税分以上に値下げすることが考えられ、その場合、増税後に購入した方が安く買えることになります。

このように、来年4月以降も売れ残った場合には、値下げする可能性が十二分に想定されるわけであり、確実に増税分を値上げすると断定できないことから、ご質問のような表示は不当表示に該当する可能性が高いと考えられますから、行ってはなりません。

Q2

当社が売主の新築分譲マンション（引き渡し時期は平成26年4月以降）の広告を10月初旬に実施するに当たり、価格表示について、次の表示が考えられますが、このうち適切なものはどれでしょうか。ご教示ください。

- ① 現状の消費税率5%で表示する。
- ② 現状の消費税率5%で表示し、「建物価格に消費税率5%相当額を含みます」との表示を加える。
- ③ 新税率8%で表示する。
- ④ 新税率8%で表示し、「建物価格に消費税率8%相当額を含みます」との表示を加える。

A

ご質問のケースは、消費税率引き上げに伴う経過措置の対象期間終了後に広告を行うわけですから、消費税は8%の適用となるものです。

したがって、①及び②の表示は、不当表示となりますので、行ってはなりません。③又は④で価格表示を行う必要がありますが、新税率の適用後、一定期間は④のように建物価格に新税率の8%が含まれている旨を併せて表示することが望ましいと考えます。

* Q & Aについては（公社）首都圏不動産公正取引協議会発行「公取協通信第234号（平成25年9月）」より転載

いい
じゃん! この街

大月市

人口●27,257人
世帯数●10,685世帯
面積●280.3km²
平成25年10月1日現在

取材協力●大月市



市紹介と取り組み

大月市は、「旧500円札の富士山」としても有名な「雁ヶ腹摺山」をはじめ、市内の山々からは「世界文化遺産 富士山」の美しい姿を眺望することができます。

また、日本三奇橋のひとつとして知られている名勝「猿橋」など、市内には歴史的・文化的な見どころが数多くあります。

このように大月市の持つ魅力や東京方面へのアクセスの良さを、空き家バンク制度を通じて全国の人々に発信し、多くの方々から関心が寄せられております。

「富士の眺めが日本一美しい街」として、訪れる多くの方々へ「おもてなしの心」を持ってお迎えいたしておりますので、豊かな緑で清流の美しい自然環境に恵まれた大月市にぜひお越しください。



雁ヶ腹摺山から望む富士山

観光スポット1 猿橋

「錦帯橋・木曽の棧」などともに日本三奇橋に選ばれ、長さ30.9m、幅3.3m、高さ31m。その姿は、橋脚を全く使わずに兩岸から張り出した四層のはねぎによって支えられています。四季折々の表情がすばらしい猿橋。浮世絵師歌川広重が描き、広重の作品の中でも最高傑作との声があるほどです。



新緑の猿橋

○猿橋の由来

猿がつながり合って対岸へと渡って行く姿から思いつき橋を架けた伝説からつきました。



猿橋近景

施設案内 岩殿山ふれあいの館

大月のシンボルである岩殿山中腹の丸山公園内にある「岩殿山ふれあいの館」では、大月市出身の山岳写真家白旗史朗氏が市内で撮影した四季折々の富士山の写真を中心に展示しております。

また、岩殿山と深い関係にある武田氏二十四将のひとり、小山田信茂公に関する資料なども展示しています。



展望室からは、山々が折り重なり、まるで十二単をまとっているような富士山と大月の街並みを望むことができます。



観光スポット2 矢立の杉

矢立の杉は樹齢千年を超すといわれています。樹高28m、根廻14.8m、目通幹囲9m。幹は地上20mで折損し、木の中は空洞。戦国時代、笹子峠を通過して合戦に赴く武士が必勝を祈願して、この杉の木に矢を射立てたことから、その名の由来といわれます。



イベント

かがり火市民祭り

大月最大の市民総参加の夏祭り。毎年8月第1土曜日に開催され、ラッキースティラン、御神火隊、民謡流し、大盆踊り大会、大月阿波踊り、よさこい、紅富士太鼓、花火、各種伝統芸能などが盛大に催されます。



阿波踊り

特産品 おつけだんご

大月市で昔から食べられている郷土料理で、心まであたたまるおふくろの味です。お味噌汁の中に、地元で採れた旬の野菜と、小麦粉を水で溶いた団子を入れたものが基本で、しょうゆ味や塩味などそれぞれの家庭によって味や具はさまざまです。名前の由来は、「大月の団子汁」が訛って「おつけだんご」になったという説や「おみおつけ（お味噌汁）の中の団子」で「おつけだんご」と呼んだなど諸説あります。



空き家バンク協力会員の
『旬な大月市のお勧めスポット』
をご紹介します



■株式会社英幸商店
中島啓介さん

●中華料理 八仙●

大月駅より徒歩3分、国道20号沿いにある中華料理のお店。名物「大ツキチャーハン」は、大月特産のウコンで炊き上げたチャーハンに海老の餡かけで、満月にかかった雲をイメージ。ウコンの心地よいほろ苦さとあっさり餡でさっぱりと頂けます。たっぷり野菜にもっちり団子でヘルシーな大月のB級グルメ「おつけだんご」もお試しあれ。

営業時間 11:30 ~ 14:00

17:30 ~ 23:00

定休日 毎週火曜日

TEL 0554-22-8538

所在地 〒401-0013

大月市大月

1-11-18



●蕎麦屋大黒屋●

日本三奇橋のひとつ、名勝猿橋のたもとにある蕎麦屋。

かつて旅人で行き交っていた頃、旅館であった大黒屋は、国定忠治の定宿であったと伝えられています。その国定忠治にちなんだ大黒屋名物「忠治そば」は、こしの強い自家製そばに馬肉の竜田揚げを添えた逸品です。

猿橋の四季折々の美しい景色を眺めながら、美味しいお蕎麦を堪能されてはいかがでしょうか。

営業時間

11:00 ~ 14:00

定休日 なし

TEL 0554-22-1626

所在地 〒409-0614

大月市猿橋町猿橋55番地



●濱野屋●

大月駅前、創業明治37年の老舗であり、大月駅を見つめ続けてきた濱野屋。

6種類から選べる釜めしは、ふっくらごはん素材の旨みがひろがります。締めには“おこげ”に出汁をかけてお茶づけに。

天ぷらやお刺身が選べる釜めしセットもお勧めです。一品料理からコースまで様々なシーンで楽しめるお店です。

営業時間

7:30 ~ 24:00

(ラストオーダー 21:00)

定休日 なし

TEL 0554-22-1372

所在地 〒401-0013

大月市大月1-3-3

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。

■大月市空き家バンク問い合わせ先

大月市役所
企画財政課 企画担当
TEL 0554-23-8011
<http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/>

消費者支援業務委員会所管 消費者セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 長田 満



平成25年8月27日（火）、平成25年9月12日（木）、ともに午後1時30分より昭和町、アピオ甲府において、消費者保護事業として消費者を対象とした、消費者のための無料セミナーを開催致しました。

平成25年8月27日（火）には、弁護士法人 中村綜合法律事務所の所長として、法律紛争や法律事件の発生を未然に防止するための「予防法務」を提唱している、中村雅男弁護士を講師に迎え、「信託を利用するの相続対策」をテーマに講義をお願いしました。

内容は、信託のしくみから、所有している不動産の管理信託、遺言ではできない相続対策などを、事例を交え、演劇形式で講義されました。

消費者にとっては、資産管理・資産承継の不安解消の手立てとなり、業者にとっては、日常業務において、消費者へ提案・アドバイスをすることができる手法を教わ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71名でした。

平成25年9月12日（木）には、マイホームの税金・アパートマンションの税金対策を得意とする、東京シティ税理士事務所の村岡清樹税理士を迎え、「知って得する 住宅税務のポイント」をテーマに講義をお願いしました。

内容は、マイホーム購入時・保有時におけるさまざまな税金をはじめ、相続税の仕組みから、相続対策・遺留分、小規模宅地等の減額特例の概要など、そのポイントを詳しく解説されました。毎年、税金セミナーは、プロジェクターを使用し、大型スクリーンに資料を写し出したものになるため、大変わかりやすく、参加者も熱心に受講されていました。

当日の参加者は、一般消費者の参加を含め87名でした。



講師 中村雅男弁護士



講師 村岡清樹税理士



会場の様子

理事会だより

第3回二団体合同理事会・幹事会平成25年 9月9日

報告書による報告事項

- (1) 第1回 消費者支援業務委員会 報告
- (2) 第1回 総務財務委員会 報告
- (3) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (4) 平成25年度 宅地建物取引主任者資格試験 受験申込状況 報告
- (5) 平成25年度 相談員研修会 報告

報告事項

- (1) 入会者等について
- (2) 富士川町空き家バンク制度について

- (3) 宅地建物取引業の開業セミナーについて
- (4) 福利厚生事業について
- (5) 契約職員等の任免について
- (6) 平成25年度 第2回 法定講習会について
- (7) 甲信越地区中古住宅流通促進協議会 シンポジウムの開催について
- (8) 業務の執行状況について

審議事項

- (1) 理事会権限（入会の可否）一部委任について
- (2) 施行規則一部改正について
- (3) 相談員の委嘱について

お知らせ

不動産開業をお考えの方へ 不動産開業支援セミナー&個別相談会開催 **参加費 無料!**

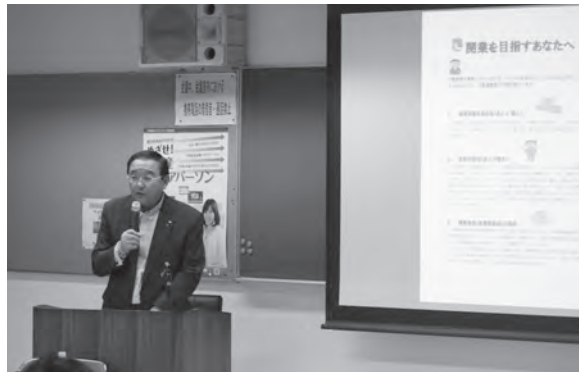
不動産業の開業をお考えの方の不安や疑問を山梨県内の宅建業者85%が入会している（公社）山梨県宅地建物取引業協会が解決します。

是非、不動産業開業をご検討されている方は、お気軽にご参加ください。

- 開催日 平成25年 12月18日（水）
平成26年 1月11日（土）2月19日（水） 3月1日（土）
- 時 間 午後1時30分
- 内 容 「私の不動産業開業体験談」
「免許申請から開業の流れ」
「業務に関連する支援サービス」
「個別相談」
- 申込方法 必ず、お電話でお申込みください。
（公社）山梨県宅地建物取引業協会
055-243-4300まで

※詳しくは協会HP

(<http://yamanashi-takken.or.jp/>) をご確認ください



お知らせ

「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う 「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について

宅地建物取引業法施行令第3条（法第35条第1項第2号の法令に基づく制限）に「大規模災害からの復興に関する法律第28条第4項及び第5項」が平成25年8月20日より加えられました。

標記法律では、特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、内閣府令で定める事項を特定被災市町村長に届け出なければならない等と定められたことから新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令と宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において所要の改正が行われました。

重要事項説明書書式「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」「建物貸借用」「土地貸借用」の最新版は全宅連ホームページよりダウンロードができます。

お知らせ

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。

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。

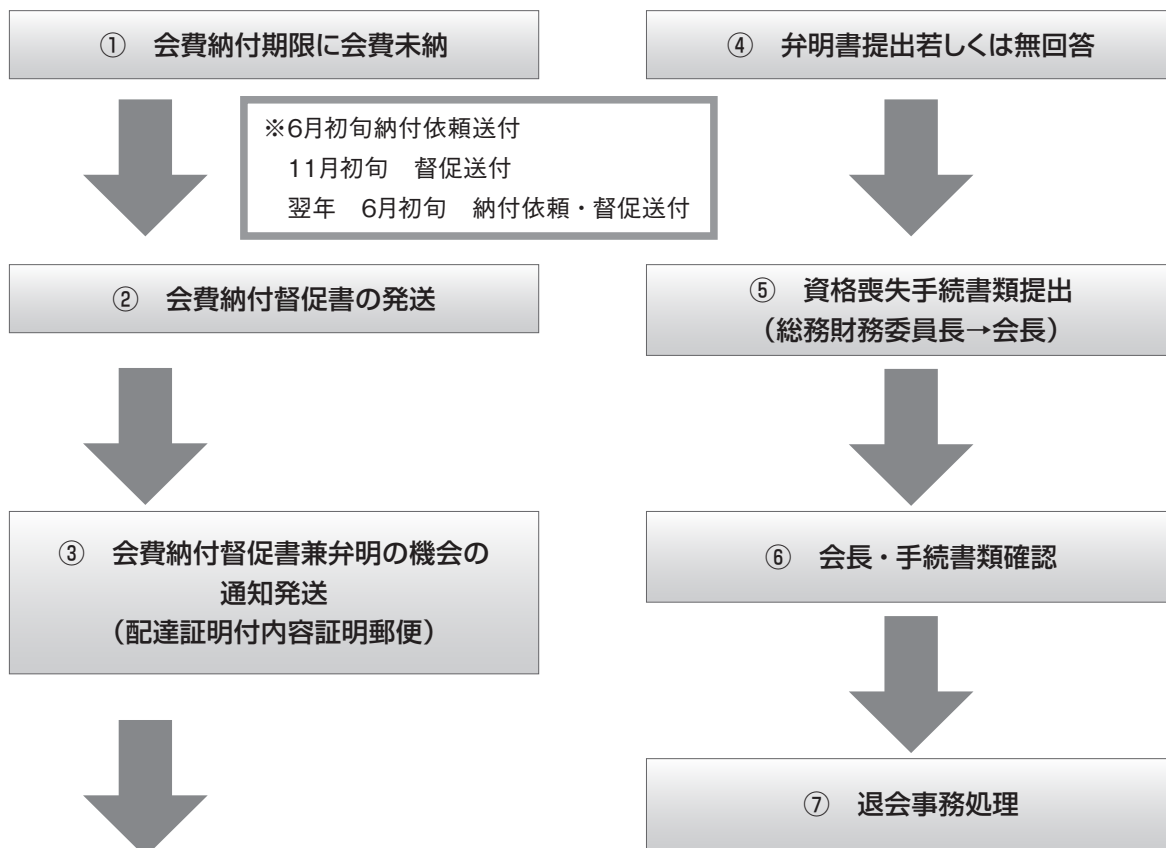
以上のとおり、定められました。

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との協議及び全宅保証協会とも協議行います。

人材育成流通委員会 所管

「反社会的勢力排除条項と宅建業者の対応」研修会 開催報告



平成25年9月25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、第一部を「反社会的勢力排除条項と宅建業者の対応」、第二部を「県内の暴力団情勢と対応要領」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地建物取引業者を対象とし、会員に対しては文書による通知、それ以外の宅建業者には協会HPによる周知等を通じて、広く参加を呼びかけました。

第一部の講師には、布施明正法律事務所の代表であり、各種講演会の講師としてもご活躍されている、布施明正弁護士をお迎え致しました。

内容については、反社会的勢力排除条項の内容とそれを反映した契約書の作成例、また実際の対応の流れなどが、順を追って分かり易く解説されました。

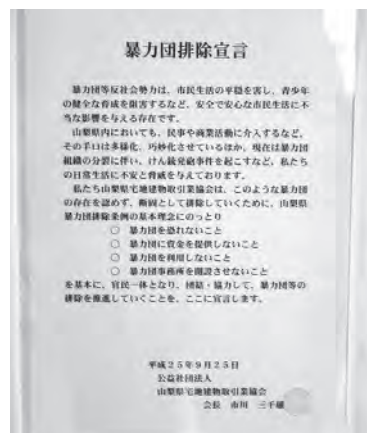
第二部では、山梨県警察本部 組織犯罪対策課の田村和哉 課長補佐を講師にお迎えし、主に山梨県内の暴力団についての情勢と、その対応方法などについて講義がなされ、最後に田中玉男 副会長によって暴力団排除宣言の読み上げが行われ、閉会となりました。

当日の参加状況は、65協会員80名となりました。なお、（公社）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ありませんでした。



暴力団排除宣言

山梨県では、暴力団の排除の推進に関する条例を制定し、平成23年4月1日より施行しています。公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会では、この条例に基づき、暴力団排除の機運を高め、基本理念を確認するために暴力団の排除を宣言し、山梨県南甲府警察署に手渡しました。



宅地建物取引主任者資格 実施状況報告

平成25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ので、下記の通りご報告致します。

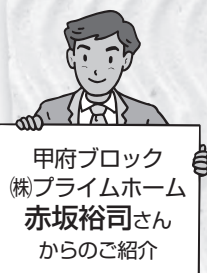
山梨での受験者は789名となり、全員が無事試験を終了致しました。

全国の実験者数は、18万6,292名となり、その内訳は、一般14万9,226名、登録講習修了者（5問免除）3万7,066名でした。

なお山梨県の詳細については、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
989	789	79.8	893	702	78.6	96	87	90.6

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。

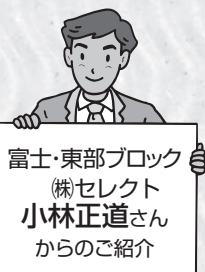


甲府ブロック
(株)プライムホーム
赤坂裕司さん
からのご紹介

甲府ブロック●(株)B'sクリエイト ピタットハウス甲府店 室田雅樹



- 1 約7年
- 2 不動産業務全般
- 3 お客様にとって身近な相談者でありたい。
お客様の不安を安心に心を掛けています。
- 4 ピタットハウス甲府店は相生交差点を南へ50m右側
相生1-1-1 M1ビル2Fです。
- 5 今後とも、不動産に関する情報提供をお願い致します。
- 6 ゴルフ・サッカー・自転車
- 7 (株)エスティケイ 清水亮介さん
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。



富士・東部ブロック
(株)セレクト
小林正道さん
からのご紹介

富士・東部ブロック●(有)三洋 安富智秋



- 1 資格取得から1年の新米です。
- 2 不動産業務全般
- 3 気づいたことは即効即止、間髪いれずに実行を。
物の整理は心の整理、感謝をこめて後始末。
- 4 測量、登記等、土地に関する申請を一貫して行える
会社と提携している為、業務のはばが広く、スム
ーズに一連作業することが可能です。
- 5 地域の方に、気軽に不動産の話ができるようなイベ
ント(場所)を提供してみたいかと思いますが、また、
前号の(株)セレクトさん同様、レクリエーションやボラ
ンティアも良いと思います。
- 6 未達成ダイエット
- 7 (有)丸栄不動産、小俣春旗さん
一言推薦メッセージ
とても紳士的な方です。

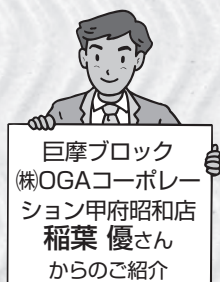




甲府ブロック●(株)エステイケイ 奥水隆司



- 1 5年
- 2 不動産賃貸、管理業務全般
- 3 お客様、双方の立場に立ちとことん考える事は当たり前ですが「エステイケイと言えば〇〇」と、他にない特徴をどれだけ築けるか、常にわくわくできる地域密着のお店作りを目指しています。
- 4 昭和通り沿いで丸亀製麺(甲府昭和店)の向かいにあります。外から店内が見えるお店です。
- 5 協会に所属する各社の取り組み(企業視察)など更なる情報共有ができる機会をお願いします。
- 6 サッカー、映画鑑賞、ゴルフ(まだ始めて一年です。)、グルメ旅(ラーメン)。
- 7 甲府住販(株) 藤澤 恵さん
一言推薦メッセージ
いつもお世話になっております。今後ともよろしくをお願いします。



甲府ブロック●(株)ハウスメイトパートナーズ甲府店 稲葉桃絵



- 1 7年
- 2 賃貸仲介業務・事務
- 3 『果報は寝て待て』
縁を大切に思い、感謝する事。
お客様と適度な距離を保てるよう心掛けています。
- 4 甲府市下石田2丁目10-9
昭和通り沿い管理支店と隣接しております。ピンクの看板が目印です。
- 5 更なる不動産取引に関する最新情報と充実した山梨の身近な情報提供をお願い致します。
- 6 気まぐれなドライブとドライブスルー巡り、小旅行
- 7 (有)ライフポート 早川 桂さん
一言推薦メッセージ
いつも自然体でとても信頼出来る方です。



不動産と消費税

消費税は、物の消費やサービスに対してかかる税金で、売買価格またはサービスの対価に対し、現在は5%（うち地方消費税1%）の税率で課税されます。

不動産関係の事項にかかる課税、非課税について表にしましたので、ご利用ください。

区分	項 目	課非（○課税 ×非課税）
土地関係	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の売買 ・庭石や庭木を宅地と一緒に売買する場合 ・土地の貸付 ・貸付期間が1ヵ月未満の土地の一時貸付 ・グラウンドやテニスコートなど施設の利用またはサービスの提供をともなう土地の貸付 ・駐車場としての用途に応じて、地面の整備、フェンス、区画、建物の設備等を行っている場合 ・マンション等で賃料に含めて受領する駐車場料 <ul style="list-style-type: none"> イ 車所有の有無にかかわらず1戸につき1台分以上の駐車場が付属する場合 ロ イ以外の場合 	× × × ○ ○ ○ × ○ (合理的に料金を区分する) ○
	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料とは別に受領する駐車場 	○
建物関係	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の売買 ・サラリーマン等一般の人が住宅を売る場合 ・住宅の貸付 ・貸付期間が1ヵ月未満の住宅の一時貸付 ・住宅以外の建物の貸付 ・住宅以外の権利金、礼金、保証金、敷金（返還しないもの） ・ （返還するもの） ・住宅以外の建物の貸付に係る管理費、共益費 	○ × × ○ ○ ○ × ○
	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の仲介手数料 ・不動産の登記料 ・不動産の登記時に司法書士に支払う手数料 ・融資手続の手数料 ・管理組合が徴収する管理費、組合費、修繕積立金や敷地内の駐車場等をマンションに住んでいる人が使用する場合の使用料 ・マンションの管理を管理会社に委託している場合に支払う管理委託料 	○ × ○ ○ × ○

消費税率のアップに伴う建築関係の取り扱い

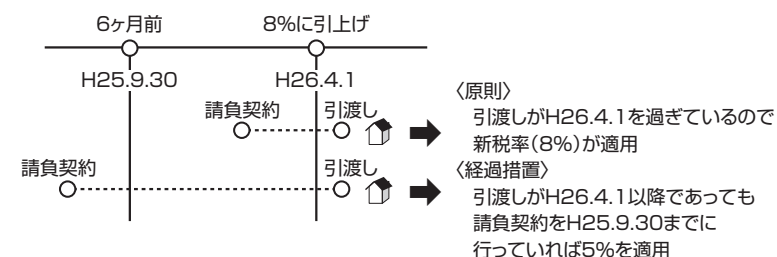
消費税の税率が平成26年4月から8%、平成27年10月から10%に引き上げられますが、建物の建築は、契約して引渡しまでに長期に渡ることが多く、この場合には、税率がいつの時期のものが適用されるかが問題となります。

取扱いとしては、平成25年9月30日までに請負契約を行い、平成26年4月1日以後に引渡しを行う場合には、5%の税率が適用されます。

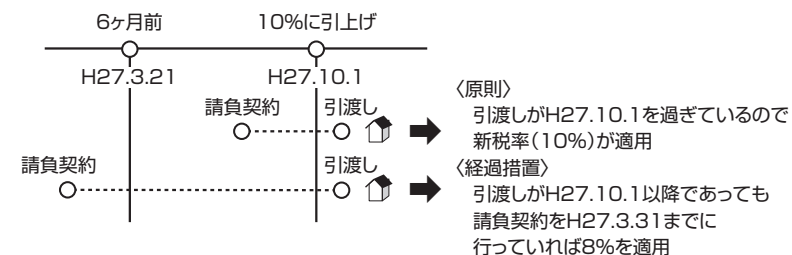
10%の税率アップの取扱いは、平成27年3月31日までに請負契約を行い平成27年10月1日以後に引渡しを行う場合は、8%の税率が適用されるということになります。

したがって、住宅を新築する計画がある方は、消費税率が、5%か8%又は10%かによって住宅ローン控除の控除限度額が異なりますので、どちらが有利かをよく検討した方がよいでしょう。

●5%→8%引上げ時



●8%→10%引上げ時



なお、マンション等の分譲契約についても、注文者が壁の色又は扉の形状等について特別注文をすることができることとなっている場合には、上記請負契約と同様の取り扱いがされます。

また、上記の適用の詳細については、お近くの税務署にお問い合わせ下さい。

PDFのおすすめ

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



★PDFそんなもの知らなくても。

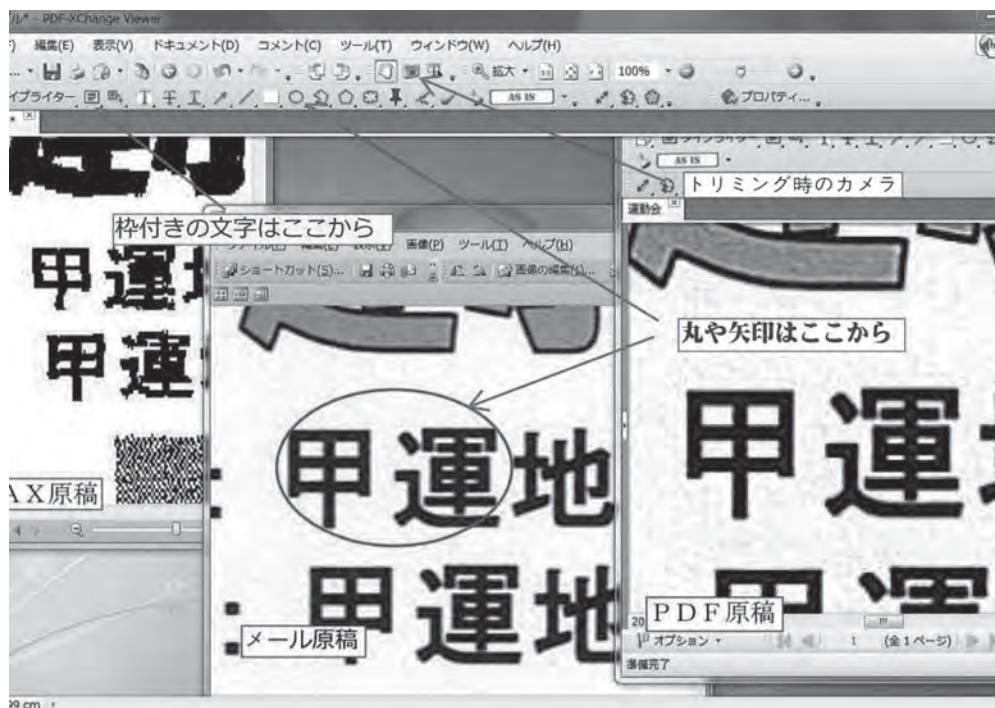
ワードやエクセルで不自由はしていないという方必見です。

わかりやすく見た目のよいすっきりした書類を保存し資料として配布していますか。

検索や変更するでもない時に、ワードやエクセルの原稿を編集用の枠が付いたままでもらった時、うっかり原稿を変更したり削除してしまい元に戻らなかったことや、FAXで送ってもらった資料の地図や図面の線や文字が細かくて、拡大してもにじんで読めないことはありませんでしたか。

PDFで保存した原稿でしたら解決できます（そのままでは変更削除等の編集は出来ません）。

PDFは文字や画像を見えたまま保存しますので、送ったりもらったりした原稿の見た目はFAXと変わりないですが、1000倍以上の拡大にもにじまず、きれいなまま耐えます。（FAXは拡大するとにじんだまま）もちろんカラー原稿対応で紙と違い何度でも編集し直しができます。



★業務用のコピー機でスキャナーをすると自動でPDFに変換されている場合が多いです。

一度確認してみてください。ファイルの名前の後に.pdfと有ったらば自動変換されたPDFファイルです（納入業者が設定したのかメーカーがしたのか定かではありません）。

★オフィスソフト（ワード・エクセルなど）からPDFを作成する方法。

ファイル⇒名前を付けて保存⇒ファイルの種類でPDFを選択（オフィス2003以降）。

画像（FAX 写真等）の場合（もちろんオフィスソフトも使えます）。印刷⇒プリンターの選択で⇒キューブPDFを選択。

キューブPDFは事前に以下からダウンロードしてください。（自動

でプリンター一覧に表示されます）<http://freesoft-100.com/pasokon/cubepdf.html>。

★資料の一部分を切り取り（トリミング）大きさも変えられるので2次利用が出来ます。（はさみで切って拡大コピーをして貼り付ける従来の方法とは違い、紙の無駄が無く原稿がきれいです）のり付してないので後からのレイアウト変更も楽です。

ツールバー（上から2列目あたり）のカメラのアイコンをクリック、切り取りたいところをドラッグ、（マウスの左側をクリックしたまま必要ところを動かし確定する）シャッター音がしたら（クリップボードに）コピー完了ですのでペイントやワードなどに貼り付けて使用してみてください。

（下記画像を参照）。

PDF原稿やFAX原稿をPDF変換したものには、後から文字や記号画像等を書き入れる事が出来るので、地図に印しや注釈を付けたりすることも出来ますのでメールに添付されたPDF原稿でしたら一度もプリントアウトしないで返信できるので、無駄な紙は使わずインク代も通信費もかかりません。当然原稿はパソコンへ名前を付けて保存しておくことが出来ますので、後から検索して探すことも楽です（タイトル以外に原稿の中の文章も検索の対象になります）。

★PDFエクステンジャーで開く
PDF-XChange Viewer

<http://senryaku.sengoku-jidai.com/Freesoft/PDFXChange.htm>

PDFファイルの中からテキスト（文字）を引出していろいろな作業に使えます。アドビリーダーX1で開きファイル⇒その他の形式で名前を付けて保存⇒テキストを選択。

（OCR機能＝光学文字認識を使っている）。

<http://www.adobe.com/jp/products/reader.html>

★宅建協会からの連絡もメールで受け取ればそのまま要件や住所等を入力し、すぐ返信でき、保存も紙と違い場所を取らず（引き出しが意味もない紙でいっぱいになっていませんか？）且つ検索することにより、簡単にすぐ表示されるのですごく便利です。導入をご検討ください。

詳しくは協会にお問い合わせください。

これからは何かあるごとにweb（ウェブ＝インターネット）のホームページアドレスを表示し、こちらを参照してくださいという表現が多くなってきます。この時アドレスを手で打っていると打ちまちがいが多くなりますがPDF文章ではそのままクリックでリンクします。

打ちまちがいが何回か続くと嫌になりやめてしまいがちですが、日本語でキーワード検索すると意外と簡単に見つかります。

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、（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) 2342
商号又は名称 ホンダ自動車販売(株)
代表者 藤本 隆志
取引主任者 折井 正二郎
事務所所在地 富士吉田市中曽根4-5-15
電話番号 0555-24-7281
FAX番号 0555-24-7292

弊社で、建設不動産部をはじめました。お客様に愛されるように、お客様の立場になって運営していきます。



免許番号 山梨県知事(1) 2349
商号又は名称 富士山の銘水(株)
代表者 栗井 英朗
取引主任者 渡辺 知之
事務所所在地 富士吉田市上吉田4961-1
電話番号 0555-23-3217
FAX番号 0555-23-3213

この度、新規入会させていただくことになりました富士山の銘水株式会社と申します。よろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1) 2346
商号又は名称 Pentas
代表者 高部 栄子
取引主任者 高部 栄子
事務所所在地 都留市夏狩2056
電話番号 0554-43-3371
FAX番号 0554-43-4809

女性による女性の為の相談しやすい事業活動を目的とし、社名の由来、花言葉「希望は叶う」様にがんばります。



免許番号 国土交通大臣(2) 7376
商号又は名称 (株)アサカワホーム 甲府営業所
代表者 橋本 浩二
取引主任者 中谷 泰久
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条112-1
電話番号 055-268-5280
FAX番号 055-268-5281

「本当に住み心地の良い家とは？」という、シンプルでありながら非常に大切な問いに応えるべく技術革新や開発を重ね、本質的な住宅性能の向上に努めてまいります。



免許番号 山梨県知事(1) 2347
商号又は名称 株式会社クリエイティブ
代表者 小川 誠
取引主任者 小澤 富美雄
事務所所在地 韮崎市穂坂町宮久保6314-1
電話番号 0551-45-7234
FAX番号 0551-22-9201

お客様が安心して相談に来られるような不動産会社を目指し、地域全体の活性化に貢献できれば幸いです。



免許番号 山梨県知事(6) 1707
商号又は名称 株式会社B'sクリエイティブ
代表者 長谷川 一也
取引主任者 長谷川 一也
事務所所在地 甲府市相生1-1-1
電話番号 055-220-1234
FAX番号 055-227-0220

「ビタットハウス甲府店」を新設しました。皆様に信頼される店作りを目指します。今まで同様宜しくお願い致します。

（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

フレンズ	小林 昭男	甲府市和田町713-8
------	-------	-------------

廃業・退会者

大住屋不動産	中山 英毅	北杜市武川町三吹398
(株)轟ホーム	橘田 浩之	甲府市中小河原町1589-4
さとう不動産	佐藤 喜雄	甲府市国母7-6-17
アサヒ商事(株)	窪田 兵吾	甲府市中小河原1-11-10
(株)フレンズ	小林 昭男	甲府市和田町713-8
(株)ブイアールイーコンサルタント	伊藤めぐみ	甲府市中央1-12-42

年末年始 休暇の お知らせ

2013年も残すところあとわずかとなりました。

皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。 本年も会務運営にご協力頂き、厚く御礼申し上げます。誠に勝手ながら、平成25年12月28日（土）から平成26年1月5日（日）まで年末年始休暇とさせていただきます。ご迷惑をお掛けいたしますがよろしくお願い致します。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

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>