

Vol. 159
March
2014

宅建 やまなし



TAKKEN YAMANASHI

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



- 甲府ブロック 株エスティケイ 清水亮介さん
- 富士・東部ブロック 有丸栄不動産 小俣春旗さん
- 甲府ブロック 甲府住販株 藤澤 恵さん
- 甲府ブロック 有ライフポート 早川 桂さん

祝 富士山世界文化遺産登録

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5—現地ではしっかり住まいをチェックしよう

3 宅建業者誌上セミナー
●不動産広告の相談事例 一広告表示の開始時期の制限—
●宅地建物の判例 一直接取引と報酬請求権—

4 理事会だより

5 シリーズ 「相続対策としての信託の活用」
その3 ~共同相続回避のための信託~ 弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男

7 ◆しっかりチェック！レインズルール レインズ F&Q

8 祝 富士山世界遺産登録

10 いいい
じゃん！この街 富士吉田市

11 めざせ！キャリアパーソン 不動産開業支援セミナー開催

18 グルメ食べ歩き
消費者支援業務委員長：(株)長田興産 長田 満

22 ハトマークシリーズ ハットワーク

甲府ブロック●(株)エスティケイ 清水亮介

富士・東部ブロック●(有)丸栄不動産 小俣春旗

甲府ブロック●甲府住販(株) 藤澤 恵

甲府ブロック●(有)ライフポート 早川 桂

24 ハトマーク
豆知識 もうすぐ、ウィンドウズXPと
オフィス2003のサポートが終了

25 こんにちは 新顔です。

26 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

12 重要！会員資格喪失について

13 平成25年度 宅地建物取引
報告 平成26年度 開催日程

14 建議・献策(提言)活動に係る

16 ハトマークサイトに関するお問い合わせ

17 人材育成流通委員会 所管 賃
貸主・宅建業者セミナー「賃
料アップセミナー」開催報告

人材育成流通委員会 所管
「ハトマークサイト活用研修会」
平成26年度定時総会 山梨本部

19 顧問弁護士による法律相談会
消費者のための無料相談会

20 全宅管理 入会のご案内

26 協会へのご提出をお願いします

**宅建業免許更新
お済みですか？**

INFORMATION

12 **重要!** 会員資格喪失について

13 平成25年度 宅地建物取引主任者 法定講習会報告 平成26年度 開催日程のお知らせ

14 建議・献策(提言)活動に係る調査結果について

16 ハトマークサイトに関するお知らせ

17 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「賃貸借契約・管理のポイント!」開催報告
人材育成流通委員会 所管
「ハトマークサイト活用研修会」開催報告

19 平成26年度定時総会 山梨本部総会開催のお知らせ
顧問弁護士による法律相談会開催のお知らせ
消費者のための無料相談

20 全宅管理 入会のご案内

26 協会へのご提出をお願いします

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

請書類はHPよりダウンロードできます。

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 4, December 2005
DOI 10.1215/03616878-30-4 © 2005 by the Southern Political Science Association

梨県宅建協会HPのトップページにアクセス
宅建業者免許を交付

毛建業者免許をクリック!
<http://yamanashi-takken.or.jp/>

<http://yamashita.takron.jp>

富士吉田市

併せてP10の「いいじゃん！　この街」もご覧ください。

ステップ 5

現地ではしっかり住まいをチェックしよう

これから長い間暮らす土地を決めるわけですから、十分に下見をすることが大切です。実際に生活をしている場合を想定して、現地には何度も足を運びましょう。後悔しないためにも、周辺の環境も含めたチェックも必須です。

1 | 現地へは通勤・通学時の交通機関を使う

住まいを選ぶ際には必ず現地へ足を運んで自分の目で確かめることが大切です。さらに一度行っただけで満足しないで、何度も足を運ぶようにしましょう。これから何年にもわたって、ときには一生暮らすのですから、多すぎるということはありません。

現地へ出向くときにはなるべく入居後に使うことになる交通機関を利用しましょう。電車で通勤・通学するのならマイカーなど使わずに電車で出かけることです。

広告などにはターミナル駅から現地の最寄り駅、さらに最寄り駅から現地までの所要時間が記載されています。それはそれで参考になりますが、表示された数字と実感値との間に差がある場合がしばしばあるので注意してください。

乗り換えの待ち時間やホームからホームへの移動距離などは、実際に体験してみないと分かりません。最寄り駅からの徒歩時間にしても、坂道が多かったり、途中で交通量の多い幹線道路を横断しなければならず、意外に時間がかかってしまうケースもあるでしょう。

2 | 条件の違う日・時間に 出かけてみる

条件の違う日や時間に出かけるというのも賢い現地見学のコツです。雨の日と晴れの日、平日と休日とでは道路の状況や電車・バスの本数、土地の状態などが大幅に異なることがあります。

休日は静かだったはずの周辺環境が、平日に出かけると近くの空き地が作業場になっていて大きな騒音を出していることもあります。電車やバスも通勤ラッシュ時は運行本数こそ多いが過密ダイヤ、交通渋滞で平日に比べて所要時間がかかることがあります。

雨の日に行くと水はけが悪くてちょっとした雨降りなのに側溝から雨水が道路に溢れ出していることがあります。台風などによって大雨が降ったときに浸水する危険性があり、注意が必要です。

これらのことを見逃さないためにも、一度足を運んだから十分と考えずに機会をつくって出かけるようにしましょう。

3 | 家族全員で出かけ適材 適所のチェックを

現地へはできるだけ新居に同居を予定している家族全員で出かけることも大切です。

みんなが納得できる住宅を取得する

うえでも必要ですし、複数の人の目で見ることで見落としを減らすことができ、新たな発見もあるでしょう。商店街の買い物の便などは奥さんが、通勤・通学の通路の状況はご主人と子供が、というようにそれぞれの関心事を見て歩くことで、適材適所のチェックができます。

4 | 役立つ7つ道具を持っ て出かけよう

現地チェックに際して持っていくと何かと重宝な道具があるので挙げておきましょう。

①物件広告……広告が現地の状況と比べて正しいかどうかを調べます。

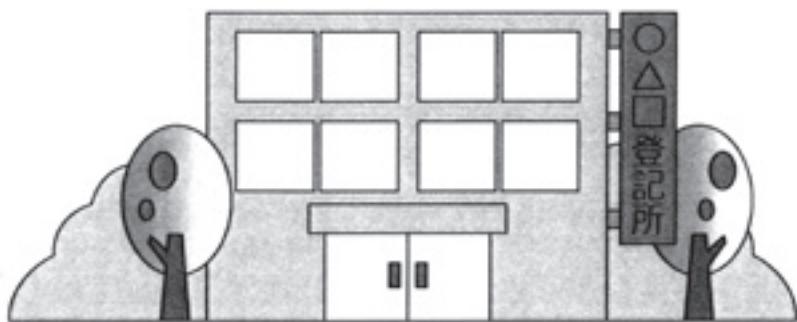
②地図……現地の周辺を歩くときに便利ですし、利便施設などの場所を確認することができます。

③磁石……敷地の道路付けや建物の開口部の方位を確認します。

④巻尺……部屋の広さや柱の出っ張り、コーナーの奥行き、キッチンの高さ、建具類の高さなどを測るときに役立ちます。

⑤家具リスト……新居に運び込む予定の家具や家電製品のサイズをあらかじめ測ってリスト化しておきます。これらが取得する住宅に納まるかどうかをチェックします。

- ⑥懐中電灯……細かな暗い部分をチェックするときに使います。
- ⑦その他……後日確認するためにカメラやビデオを持参して記録したり、住宅関係の雑誌や書籍に付いている物件チェックリストを参考にしながら要所を確認するという人もいます。



5 | 登記簿謄本の見方

登記簿を見ると、その土地や建物の所有権がどのような変遷を経て現在の所有者の手に移ったのか、抵当権や地上権、賃借権など、所有者の利用を制限する権利が付いていないかどうかが分かります。

登記簿の内容は、「重要事項説明」のときに、不動産会社から添付資料として渡されます。

登記簿は、「表題部」「甲区」「乙区」の3つの部分から成り立っていますので、注意してください。

【表題部】

人の履歴書でいえば、住所、氏名欄にあたるものです。土地については、所在・地番・地目・地積、建物については、所在（家屋番号）・種類（用途）・構造・床面積などが記載されます。

【甲区】

甲区は、不動産の所有権の移り変わりを示し、原則としてこの欄の最後に記載されている所有権の登記名義人が、現在の所有者です。所有権についての仮登記や差押登記もこの甲区欄に記載されます。

【乙区】

乙区欄には、所有権以外の権利（抵当権・地役権など）が登記されます。乙区欄は、担保に入っていない場合とか、使用収益権（地上権、地役権、賃借権）の設定登記がなされていないときは、この登記用紙はありません。

How To

登記簿謄本の取り方

登記簿の閲覧は、その物件の登記を管轄している登記所に出向きます。登記所の管轄区域は市区町村の行政単位と一致しないことがあるので、出かける前に電話などで閲覧したい物件の登記簿がその登記所にあるかどうかを確認しておくと無駄足になりません。

このとき気をつけなければならぬのは、登記簿に書いてある地番と、通常使っている住居表示の番地とが違うケースが多いことです。不動産会社にあらかじめ登記簿上の地番が何番なのかを聞いておくと間違ひありません。

登記所の電話番号は、電話帳の「官公署の部」を引くと法務省の欄に記載されています。登記所の正式名称は「○○法務局××出張所」となっています。

登記所に着いたら、備え付けの閲覧申請書に必要事項を記入し、所定の窓口に提出します。

登記簿には「登記簿謄本」と「登記簿抄本」の2種類があり、さらに登記簿謄本には、何代も前の所

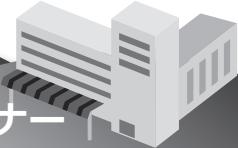
有者や、過去にすでに抹消されている抵当権などがすべて載っている「全部謄本」と、現在も権利として効力があるものだけが記載されている「部分謄本」（現に効力を有する部分）があります。単に現在の権利関係のみを調べるのでしたら後者で十分間に合います。

抄本はひとつの欄の記載事項のみの証明書です。したがって抄本をみただけでは、ほかに抵当権などが付いているかどうかということは分かりません。住まいの購入にあたっては謄本を調べましょう。

●インターネット登記情報サービス

全国の不動産登記簿は、一般財団法人民事法務協会のWEBサイトから、有料で閲覧が出来ます。但し、個人の場合は登録費用として最初に300円かかり、手数料はカード決済となります。詳しくは、同協会WEBサイト (<http://www1.touki.or.jp/>) まで。

次回は〈マンション・一戸建ては契約前にここを確認〉です。

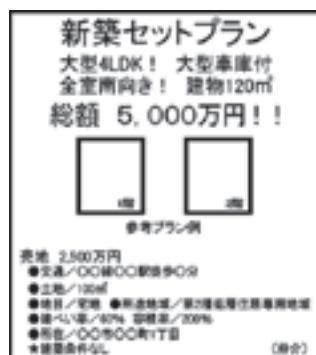


Q1. 土地の広告中に、この土地に建築可能な間取りプランと土地+建物の合計金額を掲載して「新築セットプラン」とタイトルを付けて表示することは可能でしょうか?

実施したいという表示を見ますと、大きく「新築セットプラン」、「総額5,000万円!!」等と表示していることから、新築住宅を取引するものであるかのような表示と認められ、当然、建築確認を受けていないわけですから、広告表示の開始時期の制限に違反する広告になります。

広告主は、あくまでも土地の売却依頼を受けているのですから、取引の対象が土地であることを明確にした表示を行う必要があり、新築住宅の広告と誤認されるような表示はできません。

【実施したい表示例】



【正しい表示例】



なお、広告主が建設業の許可を受けている場合等は、売地の広告中に「顧客の希望があれば建物の建築を行う旨」やその旨を表示した上で建築プラン例（間取り図）を参考程度に掲載することは可能です。

【正しい表示例】として示したものを参考に広告を作成してください。

Q2. 建築基準法第42条第1項第5号の「道路の位置指定」を受けていなくても広告できますか?

表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限には、道路の位置指定（位置指定道路）は含まれていませんので宅地分譲であればすぐに広告することが可能ですが（ただし、道路の位置指定の認可がおりるまでは、その宅地は「未完成物件」として扱いますので、広告にはその工事が完了する予定時期を表示する必要があります）。

なお、新築分譲住宅の場合は、道路の位置指定があり、さらに建築確認を受けるまではいかなる広告表示もできません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 一直接取引と報酬請求権

媒介業者は、媒介業者を排除して直接取引をした買主に対し、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有するとし、寄与した割合は5割であるとした事例

（東京地判平24・11・16ウエストロー・ジャパン）松本 美鳥

《要旨》 媒介業者が、買主に対し、媒介手数料等の支払を求めた事案において、①融資特約に基づき契約解除された契約は、その後直接取引された契約とは、別個の契約であるため、本件仲介契約に基づく仲介手数料は認められない、②一般媒介契約の有効期間内に、媒介業者の紹介によって知った訴外売主と媒介業者を排除して直接取引をしたものであるから、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有する、寄与した割合は5割であるとした事例（東京地裁 平成24年11月16日判決一部認容（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 媒介業者Xは、買主Yとの間で、平成22年9月6日、本件物件について、本件媒介手数料を630万円と定め、一般媒介契約書に基づき、本件媒介契約（契約締結後3ヶ月H22.12.5まで）を締結した。一般媒介契約約款（以下「本件約款」という。）には、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年内に、Yが、Xの紹介によって知った相手方とXを排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結した時は、Xは、Yに対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求できる（以下「本件相当額報酬請求権」という。）との記載がある。

(2) 売主である訴外AとYは、Xの媒介で、本件物件について、本件売買契約を同年9月6日締結、売買代金2億4000万円、決

済日を同月10日と決定するに至った。

(3) Xは、平成22年9月3日、本件物件に通行権の負担があることを知り、その後通行権の負担が記載された本件和解調書を入手した。Xは、上記通行権の負担及び本件和解調書の内容につき、売買契約当日まで、Yに連絡しなかった。

(4) Yは、平成22年9月7日、本件銀行に対し、本件和解調書を示して、その存在につき説明したところ、本件銀行から、融資条件の変更に当たるから、融資が予定通り平成22年9月10日までに行うことは無理である旨の回答を受け、Xに相談し、同月9日、本件売買契約の融資特約条項に基づいて本件売買契約を解除した。

(5) Yは、本件物件を購入したい意向を継続していたが、既にXから、売買代金を2億円に下げるよう折衝することは無理である旨伝えられていたこと及び本件解除の経緯から、Xに再度交渉を依頼することなく、解除の当日、Yの代理人弁護士に訴外Aとの間の交渉を依頼した。YはXに対し、本件解除後も本件物件の売買交渉を継続していることをXに対し告げなかった。

(6) 平成22年9月10日、YとAは、本件物件につき、売買代金2億2850万円とする売買契約（以下「売買契約2」という。）を締結した。

(7) Yは、会社分割の手続を実施し、平成22年11月10日、Y1が新設分割された。

(8) Xは、媒介契約に基づき、Y及びY1に対し、媒介手数料等の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) XのYに対する本件仲介手数料請求権の有無

媒介契約が、代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として契約が解除された時には、買主は、媒介業者に対して、仲介手数料の支払義務がないと解するのが合理的であり、本件売買契約は、上記のとおり、融資特約条項に基づいて解除されないと認められるから、Yは、Xに対し、本件仲介契約に基づく仲介手数料の支払義務を負わないというべきであり、また、本件売買契約及び売買契約2は、別個の契約であり、一連の売買契約とは認められず、よって、XのYに対する本件仲介手数料請求権は認められない。

(2) XのYに対する本件相当額報酬請求権の有無

① Yは、一般媒介契約の有効期間内である平成22年9月10日に、Xの紹介によって知った訴外Aとの間で、Xを排除して本件物件につき売買契約2を締結したものであるから、本件約款に基づき、売買契約2の成立に寄与した割合に応じた本件相当額報酬請求権を有するというべきである。そして、本件売買契約は、Xの提案により融資特約条項に基づいて解除されたものであり、本件和解調書が、本件売買契約当日までYに呈示されなかったことが主たる原因となったものと認められることからすれば、YがXではなくY代理人に売買契約2の交渉を依頼したことにも相応の理由があると認められること、売買契約2は、Y代理人による交渉がなければ締結に至らなかったことが推認されるこ

となど、諸事情を総合勘案すれば、Xが、売買契約2の成立に寄与した割合は5割と認めるのが相当であり、Y及びY1は、Xに対し、売買契約2の売買代金2億2850万円の2.5%に6万円及び消費税を加算した606万1,125円の5割である303万0562円を連帶して支払う義務があると認めるのが相当である。

② 本件約款が本件相当額報酬請求権の支払義務を定める趣旨には、不動産取引の媒介に誠実に努力した媒介業者の媒介報酬を意図的に排除する目的で、売買契約の当事者間で直接に取引することを防止する意図があるとしても、本件相当額報酬請求権を認める期間を媒介契約の有効期間の満了後2年以内と長期に定めていることからすれば、上記媒介業者を意図的に排除する目的の有無にかかわらず、媒介業者の行った労力に対し、その効果が残存していると認められる相当な期間について、媒介業者の寄与に応じて仲介手数料の支払義務を認める趣旨があるものと解するのが合理的である。

3まとめ

本件は、一般媒介契約の標準約款のとおり、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間満了後2年以内に、依頼者が媒介業者の紹介によって知った相手方と媒介業者を排除して売買契約を締結したときは、媒介業者は、依頼者に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができるという規定に基づき、相当額報酬請求権を5割と認定した事例であり、いわゆる「抜き行為」をめぐる報酬額における同種の事例として実務上参考になろう。また、岡山地裁H15・1・15判決RETIO55-074の事例も併せて参考とされたい。

(調査研究部主任調整役)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 [RETIO] より

理事会だより

第4回二団体合同理事会・幹事会平成25年11月18日

報告書による報告事項

- (1) 消費者支援業務委員会所管 消費者セミナー 報告
- (2) 人材育成流通委員会所管 研修会 報告
- (3) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (4) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (5) 平成25年度 第2回 法定講習会 報告
- (6) 平成25年度 宅地建物取引主任者資格試験 受験状況 報告
- (7) 第2回 総務財務委員会 報告
- (8) 消費者支援業務委員会所管 空き家バンク事業意見交換会 報告
- (9) 総務財務委員会所管 パソコン研修会 報告

報告事項

- (1) 業務の執行状況報告について
- (2) 平成26年度 税制改正 及び 土地住宅政策に関する提言活動について
- (3) 契約職員の採用について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 公益認定変更届出書の提出について
- (3) 不動産会館 隣地の購入について
- (4) 相談役会の開催について

第5回二団体合同理事会・幹事会平成26年2月13日

報告書による報告事項

- (1) 人材育成流通委員会所管 研修会 報告
- (2) 平成25年度 第3回 法定講習会 報告

(3) 平成25年度 宅地建物取引主任者 資格試験 合格状況 報告

- (4) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (5) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (6) 第3回 総務財務委員会 報告

報告事項

- (1) ハトマークサイト活用研修会 開催について
- (2) 宅地建物取引業者免許期間満了に伴う、退会処理について
- (3) 会費未納者について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 宅地建物取引に係る建議献策について
- (3) 協会 平成26年度 事業計画（案）収支予算（案） 資金調達及び設備投資の見込みについて
- (4) 保証協会 山梨本部 平成26年度 事業計画（案） 収支予算（案）について
- (5) 定款一部改正について
- (6) 施行規則一部改正について
- (7) 諸規定の策定・改正について
- (8) 定時総会の開催について
- (9) 定時総会・本部総会までの日程等について
- (10) 選挙管理委員会の設置について
- (11) 役員候補者の推薦等について
- (12) 特別委員会の解散・設置について
- (13) 一般社団法人 山梨県宅建サポートセンターの設立について

その3 ~共同相続回避のための信託~

弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士 中村 雅男



[事例]-Cさん「不動産流通業の会社を立ち上げ経営してきた。妻と子ども3人がいる。長男が会社経営に関与し、近くに住んでいるが、次男と三男は東京の会社に勤務している。会社の事務所ビルは自分（C）名義で、個人名義で会社へ貸付（2000万円）もしている。最近、大きな病気に罹り入院したのを機に、長男へ経営を引き継がせたいと考え始めた。ただし、今すぐ完全に承継するのも不安だ。何か良い方法はないか。」

Cさんの家族構成:本人（65歳）、妻（60歳）、長男（40歳）、次男（38歳）、三男（36歳）

資産内容:自社株式、会社事務所ビル、会社への貸付金

今回は、今話題の事業承継を例にとって、共同相続回避のための信託についてご説明します。

1 Cさんの悩み

Q: Cさんは会社の経営を長男に任せたいとお考えのようですが、何も対策をしなかったらどうなりますか。

N: Cさんに相続が開始すると、会社の株式や事務所の建物等は、全てCさんの奥さんや子どもたちの共有名義になります。Cさんの場合は、長男が会社経営を引き継ぐことになると思いますが、会社経営に関与しない奥さんや次男、三男も株主となり、会社経営に支障が生じるおそれがあります。

Q: 何も対策をしないと、会社経営に必要な財産も共同相続になってしまい、相続人が自分の権利を主張してしまうということですね。

N: そうです。会社の事情が分からぬ人が会社の意思を決定する権限をもつ株主になるのはなるべく避けるべきです。また、会社の事務所も共有になりますと、それぞれの相続人と会社との間で、その利用関係が生じますので、複雑な法律関係になってしまいます。

Q: Cさんは会社に対して2000万円を貸し付けているそうですが、この点は問題がありますか。

N: 貸付金は、相続されると、それぞれの法定相続分に応じて分割されます。つまり、奥さんが1000万円、子ども3人が1人あたり約333万円ずつ会社に対して返金を求めることになります。

Q: 借金を返すように会社が請求されてしまうのですか。急に請求されると会社は困りますね。

N: このように、共同相続は会社の経営を滞らせる可能性が高いのです。

Q: それなら、共同相続が回避できればよいのですね。

N: その共同相続を回避する方法というのが、信託というわけです。

2 共同相続回避のための信託

Q: 信託すると共同相続が回避できるというはどうしてでしょうか。

N: 信託は、財産の管理を他人に頼むためにするのですが、始めるときに管理を引き受ける人（受託者）へ所有権を移します。この所有権を移すという点が信託の大きな特徴です。

Q: 所有権が移るということは、どういうことでしょうか。

N: 所有権が移りますと、以後、その財産は相続の対象から外れます。たとえば、Cさんが自社株式や、事務所ビル、貸付金債権を信託すると、奥さんや子どもはこれらを相続しないのです。

Q: え!? 信託すると相続そのものを回避することができるのですか! それなら、さきほどの面倒が回避できますね。

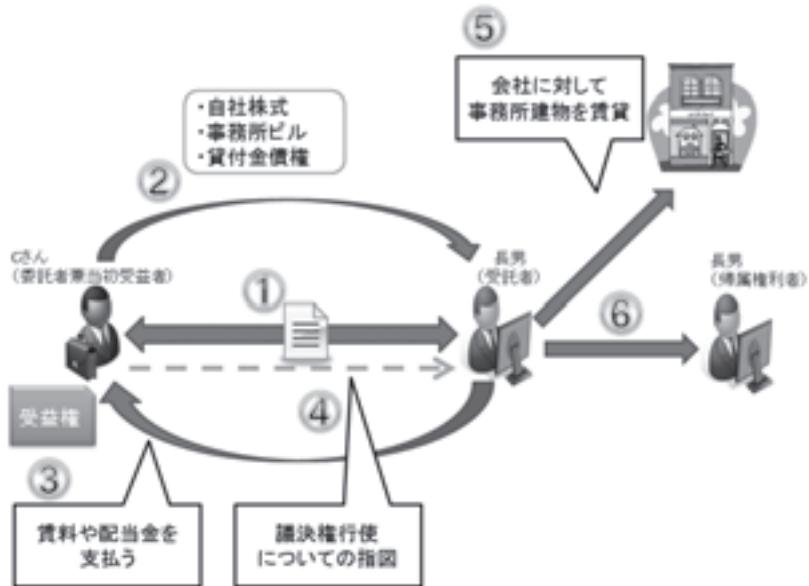
N: そのとおりです。信託をしますと、所有権が受託者へ移るため、共同相続されませんので、会社の経営をスムーズに承継させることができます。

Q: しかし、一つ分からぬのですが、信託された財産は二度とCさんやその家族には戻ってこないのでしょうか。

N: そうではありません。たとえば、Cさんが亡くなった時点で信託を終了し、その頃には一人前になっているであろう長男に自社株式を移したり、事務所ビルは会社に買い取らせたりということが可能です。

Q: 信託が終了する場合の財産の引き取り手を信託契約で決めておけるのですね。

N: それに、Cさんと受託者との間の合意で終了させると決めておくこともできますので、Cさんが亡くなる前



に、長男が一人前になった段階で信託を終了させることもできます。

3 具体的なスキーム

Q：具体的な仕組みを教えて下さい。

N：それでは、スキーム図を見て下さい。

①Cさんが持っている、自社株式、事務所ビル、貸付金債権を信託するための信託契約を、後継予定者の長男と締結します。

②この信託契約に基づいて、自社株式、事務所ビル、貸付金債権は長男の名義になります。

③信託契約によってCさんは受益権という権利を取得します。これにより、受託者である長男が受け取り保管する、会社からの配当金や事務所ビルの賃料の支払いをCさんは受けることができます。

④また、自社株式については、株主総会の議案に対する賛否について受託者へ指図することもできますので、会社経営権を手元に残しておくことが可能です。

⑤事務所ビルは会社へ賃貸するという方法で管理します。

⑥Cさんの死亡や、長男が一人前になったとCさんが認めて長男と合意したときに、信託を終了させ、自社株式を長男へ移転させます。

Q：なるほど、信託を使うと、自社株式の承継がスムーズですね。事務所ビルも長男が引き継ぐのですか。

N：事務所ビルを経営者名義にしてしまうと、今度は長男からの承継問題が起きたときに、Cさんのときと同じ問題が繰り返されてしまいます。会社に買い取らせるなどの方法を探るべきでしょう。

Q：会社に対する貸付金はどうしますか。

N：信託期間中に返済させてしまうのが一番良いのですが、残ってしまった場合にも、会社への請求を防ぐために長男に承継させるのが良いでしょう。

Q：承継先が自由に決められるのが信託の強みということはよく分かりました。ただ、相続税はどうなるのですか。

N：それはいい質問ですね。先ほどから、信託をすると相続の対象から外れるとご説明しましたが、それは法律上の話であって、税金の関係では別なのです。

Q：どういうことですか。

N：相続税法上は、信託した財産も相続財産として扱われ、相続税が計算されます。これは、信託することで相続税逃れをさせないようにするためです。

Q：信託しても相続税対策にならないのなら、信託してもあまり意味がありませんね。

N：そうではありません。相続「税」対策だけが相続対策ではありません。後継者へ確実に経営権を引き継ぐこと、会社経営に支障を来さないことは、相続税というお金の問題よりも、ある意味では大切なことです。その問題を解決する有力な方法が信託なのです。

Q：なるほど。相続対策というとどうしてもお金、税金に目が行きがちですよね。それよりも、会社を継続させて、取引先や従業員、他の株主に対して責任を果たし続けていくことも大事ですね。

N：そのとおりです。日本の高齢社会が抱える多くの問題に対して、解決の方法を与えてくれるものだと思っています。老後の生活をエンジョイして、事業のことも後継者に安心して任せ、そんな生活が、信託を使えば過ごせますよ。

次回より新テーマになります。

◆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「画像・図面関連」についてです。

～画像・図面関連について～

Q 1. 画像登録・図面登録可能なファイル形式とファイルサイズを教えてほしい。

A1.

【ファイル形式】 画像：JPEG/GIF

図面：JPEG/GIF/TIF

【ファイルサイズ】 画像：図面ともに1MB以内

Q 2. PDFで作成した図面をレインズに登録できないか。

A2.

レインズで登録できる図面ファイルの種類は以下の通りで、PDFファイルは登録できません。

拡張子：(jpg) (jpeg) (.gif) (.tif) (.tiff)

PDFファイルの図面をプリントアウトして、jpg等のファイル形式でスキャンし直していただくか、ファイル変換ソフト等を用いてレインズに登録できるファイル形式に変換してください。

なお、個々のファイル変換ソフトの使用方法については、開発メーカーや販売先等にお問い合わせください。

Q 3. 登録した物件の図面を変更するには？

A3.

図面の変更は、IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」で該当物件を選択し、「詳細」をクリック→物件詳細画面で「物件変更」をクリックして図面の差し替えを行ってください。

「らくらく登録」から作成した図面については、「らくらく登録」より図面の変更を行ってください。

Q 4. 図面だけ削除したい。

A4.

図面の差し替えは可能ですが、削除機能はありません。所属の協会（サブセンター）へご相談ください。

Q 5. 図面を差し替えたい。

A5.

図面の変更は、IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」で該当物件を選択し、「詳細」をクリック→物件詳細画面で「物件変更」をクリック→「図面を登録する」ボタンをクリック→「この物件には既に図面が登録されています。図面を差し替えるよろしいですか。」とメッセージが表示されるので、「OK」を選択すると図面登録画面が表示されます。

後は通常の図面登録と同様の操作で図面が差し替えられます。

Q 6. 画像を保存・印刷出来ない。

A6.

画像の保存・印刷機能はありません。

登録物件の期間満了に伴う 自動削除の実施のお知らせ

平成25年10月1日より、東日本レインズ圏域内の会員が登録した売買物件及び賃貸事業用物件（土地、住宅以外建物全部、住宅以外建物一部）の登録若しくは更新より180日を経過した物件については、自動削除が実施されることとなりましたのでお知らせ致します。

なお賃貸居住用物件の登録情報は、従来通り新規登録若しくは最終更新日より30日間経過で自動削除となります。

また、平成25年10月1日に自動削除された物件については、自動削除証明書は発行されませんので、ご注意下さい。

◆自動削除までの日数一覧表(平成25年10月1日以降)

	レインズから 直接入力	ハトマークサイト を経由して レインズに登録
売買物件・賃貸事 業用物件	180日	80日
賃貸居住用物件	30日	30日

※新規登録若しくは最終更新日から、上記日数経過で削除

祝 世界遺産 富士山－信仰の対象と芸術の源泉

富士山は、平成19年1月、ユネスコ（国連教育科学文化機関）へ推薦する世界遺産候補を記した我が国の「暫定リスト」に記載されました。それは富士山が、雄大さ、気高さ、美しさなどを基盤とし、信仰や芸術を生み出した山として、世界にふたつない価値を持っているからです。

山梨・静岡両県及び関係市町村では、富士山を世界遺産（文化遺産）に登録するため、世界遺産の評価基準に基づいた富士山の価値の証明と、富士山を適切に保護・保全する方針を定めた保存管理計画の策定に取り組み、平成23年7月推薦書原案を文化庁に提出しました。同年9月、国において「富士山」を世界遺産（文化遺産）に推薦することを決定し、平成24年1月に日本政府がユネスコへ推薦書を提出しました。

その後、ユネスコの諮問機関イコモス（国際記念物遺跡会議）による現地調査などを経て、平成25年6月に開催された世界遺産委員会において世界遺産（文化遺産）に登録されました。

古より数多くの信仰と芸術を生み出した富士山に関わる文化財には、その山体だけでなく、周囲にある神社や登山道、風穴、溶岩樹型、湖沼などがあります。これらの文化財は、富士山の価値を構成する資産（構成資産／構成要素）として今まで受け継がれてきました。

構成資産分布図





1-7 西湖 (富士河口湖町)



7 河口浅間神社 (富士河口湖町)



1-5 吉田口登山道 (富士吉田市・富士河口湖町)



1-8 精進湖 (富士河口湖町)



1-9 本栖湖 (身延町・富士河口湖町)

富士山には、富士山域から三保松原まで25の構成資産がありますが、今回はその中から見どころをピックアップしました！

祝 富士山世界遺産登録 「再発見してみよう 富士山の見どころポイント！」



1-6 北口本宮富士浅間神社 (富士吉田市)

浅間大神が祀られていた遙拝所を起源とし、1480年には「富士山」の鳥居が建立され、16世紀半ばには浅間神社の社殿が整っていました。富士講とのつながりが強く、1730年代に富士講の指導者である村上光清の寄進によって建造物群の修復工事が行われ、現在にみる境内の景観の礎が形成されました。



9・10 御師住宅 (富士吉田市) (旧外川家住宅・小佐野家住宅)

御師は、富士講信者が登拝を行うのに当たり、宿や食事を提供するなど一切の世話をするとともに、日常は富士山信仰の布教活動と祈禱を行うことを業としました。御師屋敷の多くは短冊状をなし、表通りに面して導入路を設け、敷地を流れる水路の奥に住宅兼宿坊の建物が建てられています。写真は旧外川家住宅です。※10小佐野家住宅は非公開です。



11 山中湖 (山中湖村)



12 河口湖 (富士河口湖町)



13~20 忍野八海 (忍野村) (湧池)

(出口池・お釜池・底抜池・銚子池・湧池・鏡池・濁池・菖蒲池)

富士山の伏流水による八つの湧水池で、富士山信仰に関わる巡拝地として八海それぞれに八大童王を祀っています。富士登拝を行う道者たちはこの水で穢れを祓いました。長谷川角行が行った富士八海修行になぞらえ「富士山根元八湖」と唱えられた古跡の靈場と伝えられ、1843年に富士講信者によって再興されています。

いい
じゃん！この街



元気！だ ふじよしだ

富士吉田市は織物産業を軸として、政治・経済・交通などあらゆる面で富士北麓の中核都市としての役割を果たしています。

また、富士山に抱かれた自然環境は、市民にかぎりない恩恵を与えてくれ、大きな誇りにもなっています。今後も、世界遺産に登録された“富士山”と共に、だれもが『いつまでもこのまちで暮らしたい・このまちで子どもを育てたい』などと思える“まちづくり”に取り組んでいきます。

施設案内 富士吉田市歴史民俗博物館

当館は、子供から大人まで楽しめる社会教育の場として活用されています。館内には各種展示品・期間限定の企画品などを設け、富士山学習・自然観察の場として利用される一方、古くから盛んであった織物業の歴史など富士吉田市の歴史・文化・芸術などを学ぶ



場として最適な環境です!現在休館中ですが、平成27年4月のリニューアル・オープンに向けて、富士吉田市の歴史・世界遺産の“富士山”的PRなど充実した施設を目指していますので、ぜひお越し下さい!



イベント 吉田の火祭り

毎年8月26日に行われる「鎮火大祭」は、「吉田の火祭り」と呼ばれています。高さ3メートルの筒形に結い上げられた大松明約

70本、家毎に井桁に積まれた松明に一斉に点火されると、街中は火の海と化し、祭りは深夜まで賑わいます。



富士吉田市

人口●51,271人
世帯数●19,153世帯
面積●121.83km²
平成26年2月1日現在



新倉山浅間公園

観光スポット1 新倉山浅間公園

新倉山の中腹にあるこの公園は、富士山を正面に構え、市内を一望できる眺望豊かな公園です。桜の植栽された園は春には花見客で賑わい、ハイキングコースとしても利用されています。また園内の忠霊塔は富士吉田市民のシンボル的な存在です。

観光スポット2 御師 旧外川家住宅 (国重要文化財)

御師（おし）とは富士山の神靈と崇拜者の間に立ち祈りをあげ、お札を配り、登拝（信仰登山）の際には自宅を宿泊所として提供して、富士信仰を広める役割を果たした人々です。富士山の裾野にある御師の家を宿坊とし、富士吉田のまちは富士登山者により、多くの賑わいをもたらしています。



また、旧外川家住宅は、市博物館の付属施設として建物全体を公開しています。加えて、富士山世界文化遺産の構成資産として日本の宝“富士山”が世界遺産登録されたことへの重要な役割を果たしています。

特産品 吉田のうどん

古くから富士吉田市の家庭の味として地域に根付いており、冠婚葬祭などの最後のめには“吉田のうどん”が定番です。味噌と醤油を主体とする汁に、太く・固い麺を使用することが特徴で、具材として代表的なものが、馬肉とキャベツです。また、辛味を加える際に、一味・ゴマ・油によって作られる“すりだね”を用いることもオススメです! 市内には数多くの店舗があり、店舗によって個性があります!! 富士吉田にお立ち寄りの際は、ぜひご堪能下さい♪



めざせ！キャリアパーソン！

—受講者の8割の方が「実務上参考になった」と回答されました—

受講のメリット

○実務上の参考になります

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講座です。

○従業員のスキルの向上に最適です。

不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されています。

■受講料

①宅建協会会員およびその従業者:8,400円(税込)

②上記以外の方:12,600円(税込)

(4月以降は消費税増税に伴い受講料も変更になります)

■申込み方法

①全宅連ホームページからインターネット申込み

②山梨県宅建協会で申込書受付

詳しくは山梨県宅建協会まで

TEL:055-243-4300

不動産キャリアパーソンとは

不動産取引「実務」の基礎知識修得に重点を置いた通信教育資格講座です。

物件調査や契約の基本など、実際の取引実務で必要となる知識を取り扱って体系的に学習いただけます。

修了試験に合格した宅地建物取引業従業者は、全宅連へ資格登録いただくと資格登録証が発行されます。

○この資格があれば、お客様からの信頼に繋がります。

不動産は一生に一度の大きな買い物です。できるだけ信頼のできるサポートをしてもらいたいもの。この資格があれば、さらに信頼度が高まります。

○宅建試験のステップアップになります。

不動産業に携わる方、ぜひ受講してください！



お知らせ



不動産開業支援セミナー開催!!

参加費
無料

不動産業を開業しよう！と考えてみたけれど・・・

不動産業を開業するには、何から始めればいいの？何が必要なの？とさまざまな疑問や不安があります。

そこで！公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会がセミナーを開催いたします。

不動産業に興味のある方、将来独立開業を目指す方は、是非ご参加ください。

開催日 平成26年 4月12日(土) 5月14日(水) 6月14日(土)

7月9日(水) 8月9日(土) 9月10日(水)

10月11日(土) 11月12日(水) 12月6日(土)

平成27年 1月14日(水) 2月14日(土) 3月11日(水)

時間 午後1時30分

場所 山梨県不動産会館 3階 研修室 (甲府市下小河原町237-5)

内容 ・免許取得までの流れ ・不動産業者の開業体験談

・(公社)山梨県宅地建物取引業協会とは ・個別相談

※セミナー受講者の方には、山梨県への免許申請書類等をお渡しいたします。

申込み 完全予約制 電話(055-243-4300)にてお申込みください。

問合せ先 : 公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会 事務局 開業支援セミナー担当

〒400-0853 甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館

電話 055-243-4300 Fax 055-243-4301

重要！会費未納は、会員資格の喪失になります！！

資格の喪失＝協会、保証協会の会員でなくなること。

注意！

宅地建物取引業を営むとは

- (1) 宅地建物取引業免許
- (2) 供託
 - ①宅地建物取引業保証協会へ加入
 - ②最寄りの供託所（法務局）に供託

会員でなくなると、営業要件が欠けるため、再供託が必要となります。

資格喪失手続き手順

① 会費納付期限に会費未納

④ 弁明書提出若しくは無回答

※6月初旬納付依頼送付
11月初旬 督促送付
翌年 6月初旬 納付依頼・督促送付

② 会費納付督促書の発送

⑤ 資格喪失手続書類提出
(総務財務委員長→会長)

③ 会費納付督促書兼
弁明の機会の通知発送
(配達証明付内容証明郵便)

⑥ 会長・手続書類確認

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の
協議及び全宅保証協会とも協議を行います。

⑦ 退会事務処理

※（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
とともに、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は、会員資格を喪失すると定款、施行規則にて、規定されています。

平成25年度 宅地建物取引主任者 法定講習会 報告

平成26年度 開催日程のお知らせ

平成25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：平成25年4月8日（月）～4月12日（金）
講習日：平成25年4月26日（金）
申込者：新規17名 更新177名 県外受講者1名 計195名

第2回 受付：平成25年8月19日（月）～8月23日（金）
講習日：平成25年9月6日（金）
申込者：新規10名 更新146名 県外受講者2名 計158名

第3回 受付：平成25年11月11日（月）～11月15日（金）
講習日：平成25年12月2日（月）
申込者：新規10名 更新130名 計140名

なお、平成26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7日（月）～4月11日（金）
講習日：5月8日（木）

第2回 受付：8月25日（月）～8月29日（金）
講習日：9月12日（金）

第3回 受付：11月17日（月）～11月21日（金）
講習日：12月4日（木）

提出書類

- (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（正面半身・無帽・無背景）
*1枚は(1)に貼付し、残りの2枚は裏面に氏名を必ず記入して下さい。
- (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。

建議・献策(提言)活動に係る調査結果について

人材育成流通委員長 新谷 繁

人材育成流通委員会では、消費者の利益の擁護と増進を目的とする建議・献策（提言）活動を行う為、提言活動の参考資料及び状況把握のための調査を実施しました。

内容については、宅地分譲等に大きく関わる「市町村道認定」及び「私道の寄附受入」に関してであり、県内27市町村に対して調査を行い19市町村より回答がありました。

調査結果については以下の通りです。

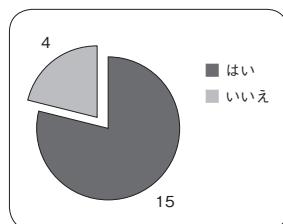
なお、この調査結果を踏まえ、「私道の寄附を受け入れていない」と回答した5市町村に対し「私道寄附の受入に関する要望」を実施すると決定したことについて、併せてご報告致します。

問1

貴市町村では、市町村道とするための認定基準はありますか。

(1) はい.....15
(2) いいえ.....4

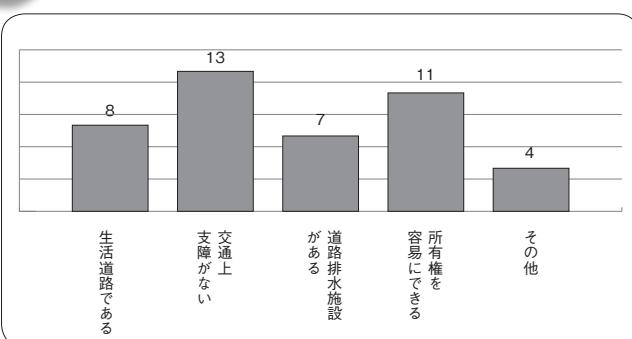
※いいえと回答した場合は
は問5へ



問3

市町村道に認定するに当たり、道路の形状等に関する要件はありますか。

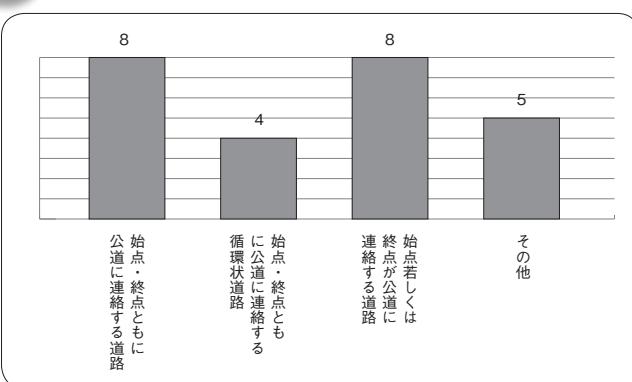
(複数回答可)



問4

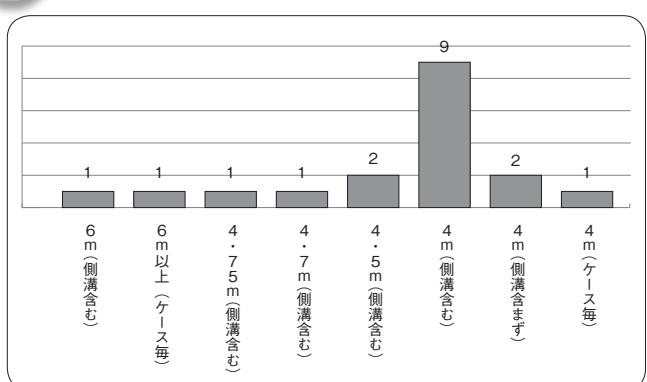
市町村道に認定するに当たり、道路の接続に関する要件はありますか。

(複数回答可)



問2

市町村道に認定するに当たり、道路の幅員に関する要件はありますか。幅員に側溝を含むか否かも、併せてご回答下さい。



◎その他 内訳

- ・道路構造令に規定する一般的技術的基準や市開発指導要綱に基づく設計基準等による道路であること（「交通上支障がない」及び「道路排水施設がある」を含む）
- ・舗装が整備されていること又は予定されていること
- ・道路幅員（問2）、道路接続（問4）に関する要件
- ・本市の私道認定基準要綱及び運用基準を参照

◎その他 内訳

- ・公共施設に連絡する道路
- ・基本は「始点若しくは終点が公道に連絡する道路」であるが、場所により例外もある。
- ・公共の施設、公共の場所及び集落のいずれかに連絡する道路
- ・場合に応じて対応している
- ・本市の私道認定基準要綱及び運用基準を参照

問5

問5：市町村道の認定については、道路法第8条の2により、当該市町村議会の議決を経なければならないと規定されております。貴市町村では、どのような手順で行っていますか。

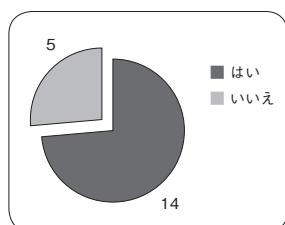
町道寄付→議会（町道認定の議決）→告示→供用開始	①議会定例会（年4回開催）が行われる2月前に、総務部行政管理課から産業建設部基盤整備課あてに議案の提出の依頼について通知される。
議会に議案として提出し、議決後に告示する。	②基盤整備課管理担当にて議案を作成する。路線番号、路線名、起終点地番、延長、幅員と路線網図が必要となる。
①地元自治会等による私道認定の陳情または要望	③市長決裁を経た後、1月前までに総務部行政管理課に提出する。
②認定基準を満たしているか調査及び検査	④議会が行われ議決を経た後、市内7ヶ所ある掲示板に告示を行う。
③定例市議会へ市道路線認定議案を提出	⑤告示の日から14日間基盤整備課において、一般の縦覧に供する。
④議決後に決定市道区域を告示	市内の決議、決済後議会の議決を得て告示を行い認定する
議案提出後に市議会議員で私道認定予定箇所を現地視察し議決を経て認定する	市議会の議決を経て市道認定される
道路の構造検査→寄付→議会	議会の議決を受けて、告示後認定される
①道路整備を行う担当課より、市道認定の依頼を受ける	新設改良道路などは、議決をもって認定道路とする
②依頼に基づき、議会へ議案の提出をして、議決を得る	その後、区域の決定及び供用開始の告示を行う
③認定告示を行う	市道認定をする場合、市議会の議決を経て路線認定される。その後告示を行う
町道路線の認定をする手順	(1) 地元自治会からの陳情書の提出
①認定に関する議会提案を行う	(2) 用地提出に係る地権者の同意確認
②議会で承認	(3) 地元説明会の開催（自治会等）
③議決を経て告示を行う	(4) 警察署との協議（ケースによって）
認定（案）作成→議会提出→認定告示→区域決定告示→供用開始告示	(5) 市道認定の議案上程
道路の起点・終点の番地を確認後、議会の議決を経て道路台帳を作成する	同じく道路法第8条の2により
質問の意図がよく分かりませんが、普通に議案を提出して議決を経ています。	議案を提出後、議決後に公示している

問6

貴市町村では、市町村道への認定とは別に、私道に関する寄附を受付けていますか。

(1) はい.....14
(2) いいえ.....5

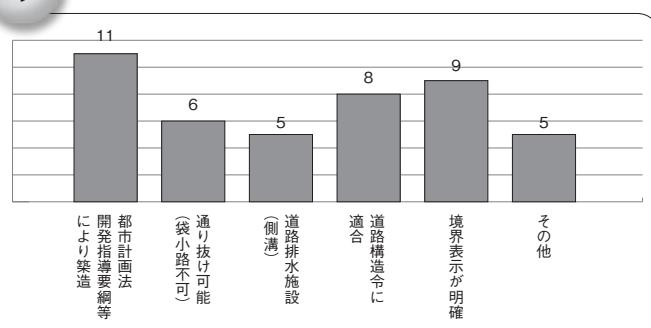
※いいえと回答した場合は設問終了



問8

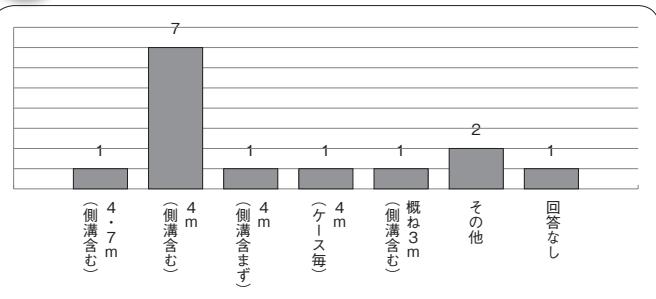
私道の寄附を受けるに当たり、道路の形状等に関する要件はありますか。

(複数回答可)



問7

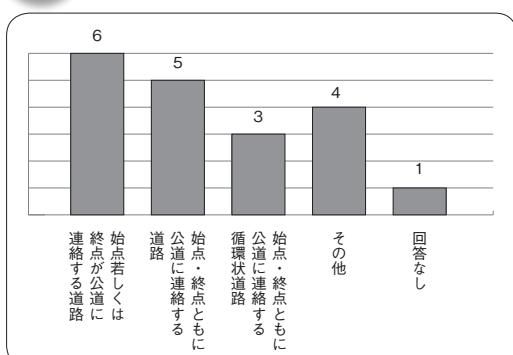
私道の寄附を受けるに当たり、道路の幅員に関する要件はありますか。幅員に側溝を含むか否かも、併せてご回答下さい。



問9

私道の寄附を受けるに当たり、道路の接続に関する要件はありますか。

(複数回答可)



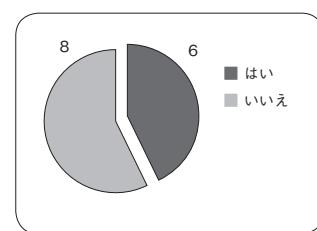
◎その他 内訳

- 将来的に活用ができる、公共性の高い道路となる見込みがあれば、この限りではない。
- 公共性の高い私道は寄附を受ける場合もある
- 山梨県位置指定基準を満たすもの
- 必要に応じて隅切部があること
- 本市の私道寄附基準を参照

問10

私道の寄附を受け入れる場合の、寄附基準等を、定められていますか。

(1) はい.....6
(2) いいえ.....8



ハトマークサイトに関するお知らせ

登録システムの提携サイト公開先一部変更について

ハトマークサイト登録システムの提携サイト「アットホームサイト」に公開した際、従来は賃貸居住用、賃貸事業用、居住用売買物件について、「アットホームサイト」側の提携先サイトの一つである「Yahoo!不動産」にも公開されておりましたが、平成26年1月13日をもって「居住用売買物件」のみ公開が終了となりました。

なお、「賃貸居住用」および「賃貸事業用」に関しては引き続きYahoo!不動産へ公開されます。

SUUMO連動オプションについて

全宅連続合サイト「ハトマークサイト」から、(株)リクルート住まいカンパニーが運営する「SUUMO(スーカー)」へ物件データ連携が行える「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の利用申込受付が開始されました。

本オプションの内容および申込手続きについては次のとおりです。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の概要

1. 本オプションの内容

「ハトマークサイト」に登録した物件について、ハトマークサイト画面から「SUUMO」への広告掲載指示が出来るようになります。

2. 利用にあたっての条件

(1) ハトマークサイトが利用できる方（ハトマークサイトIDを所有している方）で、かつ「SUUMO」掲載会社の方が利用出来ます。

※「SUUMO」未利用会社は、会社登録の手続きが必要となります。

(2) 居住用売買物件、居住用賃貸物件

3. 利用料金

ハトマークサイト利用における本オプションの利用料金は、以下のとおりです。

・初期費用 1,050円（税込）

・月額利用料 4,200円（税込）

なお「SUUMO」への広告掲載にあたっては、別途掲載料金が発生します。広告掲載の仕様、料金については「SUUMO」へお問い合わせください。

※既に「SUUMO」ご利用中であれば、そのままご利用頂けます。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の申込手続き

- ① 下記のSUUMOお問い合わせ先へ連絡し、申込書を入手して下さい。
- ② 申込書を「ハトマーク支援機構（事務代行委託先）」へFAXで送信してください。
(FAX: 03-5821-8101)
- ③ 「ハトマーク支援機構」より口座振替依頼書等をご送付しますので、記入押印の上、ご返送ください。
- ④ 「ハトマーク支援機構」の指定口座へ初期費用と初回月額利用料をお振込みください。
(口座引落しは翌月からとなります)
- ⑤ 口座振替依頼書等のご返送、初回費用お振込み後（毎月20日〆）の翌月から利用可能となります。
(「SUUMO」への掲載開始は、初回費用お振込み後の翌月第1水曜日からです)

お問い合わせ先

◎ 「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の申込手続きに関するお問い合わせ

(株)リクルート住まいカンパニー TEL: 03-6835-5460

◎ 「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の概要等に関するお問い合わせ

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会・事業部 TEL: 03-5821-8113

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 「賃貸借契約・管理のポイント！」開催報告

人材育成流通委員長 新谷 繁

平成25年11月26日（火）、午後1時30分より、昭和町 アピオ甲府 本館1階 寿の間において、「賃貸借契約・管理のポイント！」と題してセミナーを開催致しました。

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・貸主を対象としており、協会員へはFAXによる開催通知の送信、（公社）全日本不動産協会 山梨県本部会員・法務局供託業者に対しては協会HPによる周知、賃貸オーナー・大家・貸主に対しては山梨日日新聞への広告掲載及び協会HPによる周知を通じて、広く参加を呼びかけました。

講師には、不動産賃貸借について造詣が深く、関連著書も多数出版されている佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 先生をお迎え致しました。

講義の内容については、家賃が滞納された場合の対応方法や、家賃回収の為の法的手段、契約解除の手続き方法や原状回復のガイドラインなどについて、詳細に解説がなされました。

当日の参加状況は、86協会員116名（うち賃貸オーナー・大家・貸主15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。

人材育成流通委員会 所管 「ハトマークサイト活用研修会」開催報告

人材育成流通委員長 新谷 繁

平成26年2月27日（木）、午後2時00分より、昭和町 アピオ甲府 本館2階 玉宝の間において、「ハトマークサイト活用研修会」を開催しましたので、その概要をご報告致します。

この研修会は当協会の会員を対象とし、宅建業にとってもインターネット戦略が重要視される昨今において、協会員であればどなたでも利用可能なハトマークサイトを、初めて入力される方でも基礎から学び、業務にご活用いただくことを目的として企画致しました。

講師には、「ハトマークサイトの操作法・活用の仕方」についてアットホーム株式会社より業務推進グループ 請井 雄一氏、今回新たに追加された機能である「SUUMO」との連動オプションについては、株式会社リクルート住まいカンパニーより営業担当の田口 大輔 氏をお迎えし、それについて分かり易く解説がなされました。

当日の参加状況は46協会員65名となり、当初の予想を大きく上回る盛況となりました。多数の会員各位のご出席につきまして、改めて御礼申し上げます。

来年度もハトマークサイトについて、より発展的な内容を盛り込んだ研修会を企画しておりますので、是非ともご参加をお願い致します。

平成26年度 (公社)山梨県宅地建物取引業協会 定時総会(第49回 総会) (公社)全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部総会(第41回総会) 開催のお知らせ

標記について、5月28日（水）午後1時30分（受付：午後1時～）より、昭和町アピオ甲府にて開催致します。

ご多忙中とは存じますが、是非とも会員各位のご出席をお願い申し上げます。

なお当日ご出席いただけない場合につきましては、お手数ですが総会資料に同封の委任状はがきのご提出をお願い致します。

（※総会資料及び委任状はがきの発送は、5月9日（金）を予定しております）

長田満消費者支援業務委員長の グルメ食べ歩き

■(株)長田興産
長田 満さん



●Happy Days Café●

おもちゃコレクターの北原照久さんの、河口湖ミュージアムに併設されているカフェです。高台から湖と富士山を見渡すことのできる、眺めの素晴らしい場所です。地元の甲州ビーフや富士桜ポークを使用したカツレツカレー、デミグラスソースが効いたほくほくコロッケは、とても人気があります。テラス席はペットもOK！（お客様が驚かないペット）是非、リゾート気分を味わってみてください。

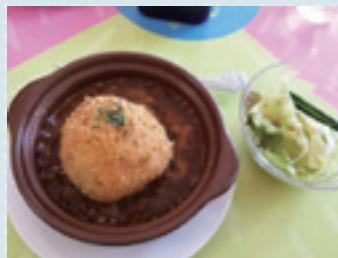
住所 401-0302

山梨県南都留郡富士河口湖町小立1204-2

電話 0555-83-3220

定休日 なし

営業時間 10:00-18:00（季節により変動あり）



●異彩中国菜館 湖宮●

森の中にひっそりと佇む、中華レストラン異彩中国菜館「湖宮」は、手間のかかる中国古来の下ごしらえを徹底的におこない、湖宮独自の重厚で新鮮な料理を、北フランス田舎風のウッディな店内でいただくことができます。中華料理に合うお酒を紹興酒以外にも豊富に取り揃えてあり、中でもワインのこだわりは特別です。

安倍総理も時折ご利用される湖宮さんは、別荘のお客様も多く、庭に続く外のテラス席ではペット連れのご家族で賑わっています。

住所 401-0302 山梨県南都留郡富士河口湖町小立5407

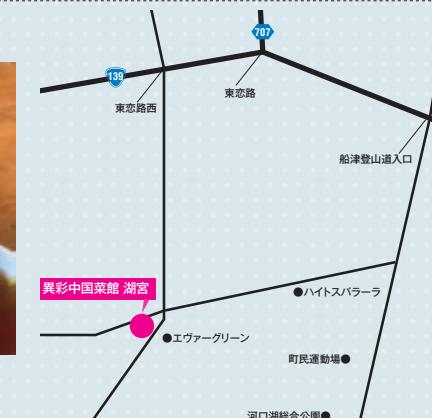
電話 0555-83-3340

定休日 毎週火曜日（たまに連休などありますのでご確認ください）

営業時間 ランチ 12:00-15:00

（ラストオーダー 14:00）

ディナー 17:30-22:00（ラストオーダー 21:00）



●ほうとう屋敷 みさか路●

ほうとう屋敷 みさか路さんは河口湖オルゴール館に向かう道路の入り口にあります。

リムジンやアロワナなどで派手に見えますが、何よりもお客様に喜んでいただくのが目的だそうです。

先日の大雪の災害時には、立ち往生して車に残されてしまった方々のための「炊き出し」を除雪作業員の人たちも含め、8回も実施されました。

そんな、みさか路さんが、富士山の世界文化遺産登録を記念して、富士山ほうとうを発売しました。

1度、行ってみたくなりませんか？

住所 401-0304

山梨県南都留郡富士河口湖町河口2746-1

河口湖美術館前

電話 0120-46-4101

定休日 なし

営業時間 9:00-20:00



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、法律的見解が必要な場合などにご利用ください。

なお、全日程とも予約制とさせていただきます。予約等の詳細は、下記へご連絡ください。

開催日 每月第3木曜日

平成26年 4月17日・5月15日・6月19日・7月17日・8月21日
9月18日・10月16日・11月20日・12月18日

平成27年 1月15日・2月19日・3月19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）

○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

～注意～

○この相談会は、基本的な契約書の書き方などを相談するのではなく、取引の際などの法律的見解が必要な場合にご利用ください。

○原則無料ですが、同一事案の継続的なご相談、内容証明等の文書作成などは、個別相談として有料となる場合がありますので弁護士にご相談ください。

○内容により、弁護士が関係者から既に相談を受けている場合等は、ご相談に応じていただけないこともありますのでご了承ください。

お知らせ

消費者のための無料相談

消費者支援業務委員会では、以下の日時・会場において、土地・土地建物の売買、居住用・事業用賃貸借の入居関係（賃貸借契約）などに関して、消費者のための無料相談を実施しております。

■本部相談所：甲府市下小河原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26年 4/17・5/15・6/19・7/17・8/21・
9/18・10/16・11/20・12/18
平成27年 1/15・2/19・3/19

■富士吉田市：下吉田南コミュニティーセンター 1階 相談室

午後1時～午後4時
※9月は弁護士による相談 午前10時～正午
午後1時～午後4時
平成26年 4/21・5/20・6/20・7/18・8/20・
9/19・10/20・11/20・12/19
平成27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26年 4/16・5/21・6/18・7/16・8/20・9/17・
10/15・11/19・12/17
平成27年 1/21・2/18・3/18

■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26年 4/21・5/20・6/20・7/18・8/20・9/19・
10/20・11/20・12/19
平成27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26年 4/17・5/15・6/19・7/17・8/21・9/18・
10/16・11/20・12/18
平成27年 1/15・2/19・3/19

■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26年 4/16・6/18・8/20・10/15・12/17
平成27年 2/18



全宅管理

全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産
管理業界最大
の会員数

入会
特典

総額6万円相当(※)の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

期間限定 平成26年
3月31日 入会申込受付分まで

※6万円相当=通常販売価格の合計額

事業のご案内 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 200種類以上の充実した書式を提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済会



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供
 - ・賃貸不動産管理業務マニュアル
 - ・原状回復リーフレット
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・入居のしおり
 - ・月次管理報告書作成ソフト
 - ・賃貸住宅収支計算ソフト
 - ・間取り図面作成ソフト
 - ・流通図面作成ソフト



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみることができます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的に開催しています。

【最近のテーマ】

- ・空室対策について
- ・賃料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料、敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。

また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛金は年会費に含まれております。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧下さい。



入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品

間取りリプレミアム

ひな形Bank

通常価格 39,800円

通常価格 19,800円

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード

www.madori.tv/ck/ソフトウェアについて
のお問い合わせは

TEL : 0120-333-343

または06-4800-0200 (10:00~18:00/日・祝を除く)

商品提供会社

株式会社 ピーシーコネクト

〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

《入会金・年会費》入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額 2,000円×12ヶ月分)

《ご入会の手続き》 1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。

2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振り込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館
TEL: 03-3865-7031 FAX: 03-5821-7330 HP: <http://www.chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理



で検索

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入

フリガナ			
商 号	() 宅地建物取引業協会会員・(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員		
宅建業免許番号	大臣	・ () 知事	() 第 号
フリガナ		フリガナ	
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () -	/ FAX () -	
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () -	/ FAX () -	
メールアドレス	@		
従業員数	名	うち賃貸管理業従事者数	名 (兼任含む)
平成 年 月 日			
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿			
誓 約 書			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申し立てません。			
商号：	代表者(自署)：		

※以下は任意記入欄

組 織	個人・法人(資本金： 円)	店舗数	店 (本店含む)
企業設立	昭和・平成 年 月	賃貸管理業の開始	昭和・平成 年 月
管理受託数	居住用： 棟 戸 / 事業用： 戸	棟 戸	
賃貸住宅管理業者 登録制度への登録	登録済み ・ 未登録 ※登録済みの場合、以下にご記入下さい。 登録番号：国土交通大臣 () 第 号		



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
からのご紹介

甲府ブロック●(株)エスティケイ 清水亮介



1 5年

2 不動産売買仲介

3 お客様双方の立場でより満足して頂ける提案を常にしています。エスティケイに頼ってよかったです。

4 昭和通り沿いの甲府水道局の近くにある丸亀製麺のむかいにあります。

5 今後とも最新の情報提供をお願いします。

6 フットサル・サッカー観戦・テニス

7 (株)サングリン不動産 武井俊さん
一言推薦メッセージ
いつも元気で賑やかな人です。



富士・東部ブロック
(有)三洋
安富智秋さん
からのご紹介

富士・東部ブロック●(有)丸栄不動産 小俣春旗



1 約5年

2 売買の仲介

3 不動産を売買することは、一生のうちで数少ないことだと思います。少しでも不安を取り除き、安心して取引ができるよう、日々勉強しお客様に接していくことを心掛けています。

4 国道139号線沿い。入っていただくと、中に広く駐車場があります。キッズルームや個室もありますので、安心してお話しできると思います。

5 いつもありがとうございます。これからも講習会などをより充実していただければと思います。

6 ジョギングを始めたいです。

7 (株)日の出商事 佐藤章仁さん
一言推薦メッセージ
これからも宜しくお願いします。

- この業務について何年くらいですか。
- 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。
- 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)
- 事務所の紹介(宅建業以外の業務や事務所所在地のPR等)
- 協会に対しての要望・希望がありましたらお願いします。
- 最後に趣味・特技などありましたらご紹介ください。
- どなたかお仲間をご紹介ください。



甲府ブロック
(株)エスティケイ
興水隆司さん
からの紹介

甲府ブロック●甲府住販(株) 藤澤 恵



甲府ブロック
(株)ハウスメイト
パートナーズ甲府店
稻葉桃絵さん
からの紹介

甲府ブロック●(有)ライフポート 早川 桂



1 12年

2 不動産業務全般

3 人と人とのつながりを大切にし、誠実な対応を
心掛けています。

4 甲府市国母2丁目22-5
千秋橋近くスタンド向い右に入ったところです。

5 今後とも不動産の様々な情報提供願います。

6 読書・温泉

7 (株)タケウチエステート 古屋宏志さん
一言推薦メッセージ
明るくて活発な面白い方です。

1 5年

2 不動産賃貸の業務全般

3 お客様とオーナー様それぞれの立場に立ち、誠実な
対応を心がけています。

4 昭和通り沿い、飯富橋南詰の信号の角にあります。

5 今後も不動産に関する最新の情報提供をお願いし
ます。

6 動物と触れ合い癒しをもらうこと

7 (株)OGAコーポレーション 下条哲也さん
一言推薦メッセージ

少し天然キャラですが誠実で頼りになる方です。



もうすぐ、ウィンドウズXPとオフィス2003のサポートが終了

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



2014年4月9日ウィンドウズXPとオフィス2003のサポートが終了します。以降マイクロソフトからの重要な更新プログラム等の提供が受けられなくなります。

上記のように今まで何回か豆知識の中でも報告して来た期日が迫ってきました。[マイクロソフトの製品サポートは、製品発売後最低5年間のメインストリーム サポートと、最低 5年間の延長サポート（合計最低 10 年間）が提供されます] がいよいよ終了します。

その結果、サポート期間中にセキュリティ更新プログラムが配布されることによって保たれてきたセキュリティ性能が失われ、パソコンがウイルスに感染する可能性が非常に高くなります。サポートが終了するとウイルスなどのマルウェアからパソコンを守っていた「更新プログラム」が配付されなくなります。つまりパソコンは2014年4月以降に出現するマルウェア（ウイルスの類義語。コンピュータウイルスやワームが代表例で他にクラックツール、スパイウェア、悪質なアドウェアなども含む）にまったく対処できなくなります。

つまりウイルスをはじめとするマルウェアへの感染リスクが高まり、情報漏えいの危険度が増すなど様々な情報が流出したり盗まれたりします。特に深刻なのは個人情報の流出です。また会社のパソコンがウイルスに感染すると、インターネットや電子メールを通じて顧客や取引先のパソコンにも伝染し多大な迷惑をかけることになってしまいます。そうした問題を一掃できるのが新しいOS（7又は8および8.1）で動く最新のパソコンへの入れ替えです。通常の業務で使うノートパソコンであればオフィス付で5~6万円から手に入り、XP搭載の当時のパソコンとは比べ物にならないほど快適に使えます。しかも作業の効率化により日常の作業も楽になるので、パソコンの入れ替えを検討してみて下さい。

タッチパネル搭載のタブレットとしても使えるという新しいスタイルの製品も出ていますが価格が高いだけで通常使うには向いていません。普通は通常使う15インチ以上のパソコンと、携帯用には4万円ぐらいで手に入りキーボードも接続することが出来る10インチと8インチが主流のタブレットか、5インチ以上のスマートフォンを併用して使うのがおすすめです。

ウィンドウズ7やVistaをXPにダウングレードして使っている機種では、アップグレードすることでこれからも使用することが出来ます（ご確認ください）。

（「ウィンドウズXP サポート終了」などで検索をするといろいろな情報や対策が見られます。

ウィンドウズ Vistaも現在は延長サポートフェーズ期間に突入していますが、これも17年4月には終了する見込みです。

■スマホの通話料が半額になる方法

通常30秒21円の通話料が半額の10.5円となる方法が有ります。入会金も月額利用料も無しの安全なサービスですのでお勧めです。電話番号の頭に003768と付け送信するのですが、自動で付加するソフトも有るので手間はかかりません。注意は同じキャリア（通信会社）同士では通話が無料という場合には、その番号には適用しないようあらかじめ登録をしておく必要があります（通話料半分より無料の方がお得ですから）。電話番号は通常の番号（090等）を通知します（[楽天電話で検索](#)）。

他にもある050発信のIP電話はこれより安いですが、音の品質がいまいちです（価格詳細は月額利用料が数百円かかるが通話料のより安い050plus、又は月額利用料無料のSMARTalkで検索）。以上いずれも利用料はカード引き落しです。

他にはLINEやSkype、KakaoTalkなどのコミュニケーションアプリでIP電話による音声通話機能を持つものも有ります。これらなら同じアプリ同士の通話は無料です。音声通話だけでなく、顔を見ながらの「ビデオ通話」が可能なアプリもあります。LINEなら音声通話はもちろん、テキストメッセージや写真、スタンプなどを送り合ったりが無料で出来るので他のアプリより普及するのもわかります。

■データ通信料金は5分の1の月千円以下で使えます。

（CIMフリーで検索）

「スマホやタブレットの通信料は月1,000円以下になります」。こんなCMを最近よく見かけます。自分には関係ないと思っていませんか。通信料とはパケット使用料金の事です。電話料は前述しましたがこれはメールやインターネットの検索、音楽やソフトのダウンロードの通信料金の事です。どれくらい使ってもパケット代定額と称して月6,000円程度を否応なしに支払っているのが、スマホの月額料金を高くしている原因です。普通の人はそんなに使わないのにたくさん使っている人の分まで支払っているのが現状です。詳しい状況は省きますが、通信速度で少し工夫が必要ですが月1,000円以下でも使い放題が利用できるようになりました。今まで広告はしていませんが、ドコモもソフトバンクも関連会社をして独自に営業をしているのが現状です（auは自分の収益が落ち込むのを回避するためか自社回線を開放していない）（音声通話が使用でき、データ通信無制限の契約が月1,650円という契約もできる）（利用するにはシムフリー端末かドコモのアンドロイド端末が必要）。

■もうカーナビはいらない？

（グーグルマップで検索）

カーナビは欲しいが価格が高い割にあまり使い道がない、そ

んな疑問はありませんか。少し前までは知らないところに行くには便利な装具でしたが値段が高いのが玉にキズ。でも今はほとんどの方が持っているスマホやタブレットの無料地図アプリのナビの機能が向上したため、車載ナビとして十分に使えるようになりました。無料ですので交差点分岐点等の画像や道路標識は見られません。でも月300円ほどのソフトを導入すれば、車線変更の画像も出ますので、これらの不便さは解消されカーナビと同じ機能を手に入れる事ができます（ナビタイム ドライブ サポーター）。無料でも現在地から目的地まで道路地図上をリアルタイムに表示し、交差点などは事前に音声で案内があります。コースを外れてもリロードで新しい道を探してくれます。アクセサリー売り場にはスマホ用の車載スタンドもあるほど普及し

ています。うれしいのは新設道路や橋などの情報がいち早く更新されることです。従来のナビは更新に何万円も払うか高い維持費でダウンロードしていたのを考えると、無料なのが感謝です。他にも持ち運びができるので、歩行時の道案内や乗り換え案内にも使えます。もちろん通信機能の無いタブレットパソコンでも利用することはできます。Wi-Fiが利用できる環境（コンビニ、駅、ファストフード店、公共施設など増えている）でお使いください。GPS機能が付いている機器では、通信環境の外でも現在地情報などは利用できます。本来地図ですので、住所検索やポイントの住所や地番の表示もでき、現地周辺を連続写真で見る事や移動もできます（ストリートビュー）。



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) 2361
商号又は名称 有限会社富士エコトープミレニアム
代表者 小山田 可能子
取引主任者 小山田 可能子
事務所所在地 富士吉田市上吉田6168
電話番号 0555-23-5004
FAX番号 0555-72-8761

富士山麓から不動産業・建設業をとおして人々が自然と共に安心して暮らせる住まいづくりのお手伝いをさせていただきます。宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1) 2356
商号又は名称 株式会社関山建設
代表者 関山 俊一
取引主任者 神宮司 隆
事務所所在地 都留市夏狩664
電話番号 0554-43-7203
FAX番号 0554-45-1584

お客様の貴重な財産を責任と誇りをもって法令遵守し、公正な業務の遂行と地域の貢献に努めたいと思います。



免許番号 山梨県知事(1) 2360
商号又は名称 有限会社アサカワ
代表者 浅川 武男
取引主任者 浅川 哲次
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条1709-1
電話番号 055-225-6171
FAX番号 055-225-6172

お客様のお役に立てる様に、頑張っていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1) 2357
商号又は名称 株式会社リ・スタイル
代表者 中込 哲太郎
取引主任者 川崎 智
事務所所在地 中巨摩郡昭和町清水新居191-3
ダイタ昭和モールB館101号室
電話番号 055-237-0022
FAX番号 055-237-0023

土地・中古住宅売買からリフォームまで、住まいに関するご相談をワンストップでお客様に提案できる店舗を目指します。



免許番号 山梨県知事(1) 2359
商号又は名称 アイコーポレーション株式会社
代表者 武井 敦子
取引主任者 武井 敦子
事務所所在地 甲府市中央1丁目12-42
電話番号 055-225-5538
FAX番号 055-225-5539

経験・実績・知識を堆積し、不動産の専門家として、お客様のお役に立てるよう努力して参ります。会員の皆様、ご指導の程、宜しくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1) 2355
商号又は名称 株式会社 Vivit Base
代表者 武原 麻耶
取引主任者 武原 麻耶
事務所所在地 甲府市古上条町416-1
電話番号 055-242-2011
FAX番号 055-242-2012

お客様の不安を解消し、お客様一人一人に合った『Only Oneの真に価値あるもの』をご提供出来るよう誠実でクリーンな活動を目指します。どうぞ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85%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、会員の品徳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)飯野企画	飯野 とま子	甲府市丸の内3丁目10-5 グランディールI 4D
富士河口湖不動産	古屋 英幸	南都留郡富士河口湖町船津3489-4

廃業・退会者

飯野企画	飯野 とま子	甲府市貢川1-3-13
シティーレント(株)	渡辺 美代子	甲府市貢川本町4-26
(有)スイート・ホーム	櫻本 広樹	南アルプス市小笠原1328-3
ユニヴァーサルハウス(株)	大塚 三丈	笛吹市石和町松本831-2
ティーアンドティー企画(有)	時田 三太夫	韮崎市大草町上條東割5-8
木曾川産業(株)	木曾川 治通	甲州市塩山上荻原163-1
甲信興業	成澤 孝仁	甲府市宝1-10-7
秀栄土地	山口 秀次	甲府市池田1-2-9
清水不動産(株)	清水 貞親	韮崎市若宮1-2-16
(有)エンタープライズ・オサダ	長田 充弘	甲府市宝1-21-24
(株)讚美ヶ丘	宇夫 恵子	南都留郡山中湖村平野3707
加賀美建設(株)	加賀美 今朝枝	甲府市城東4-17-18
河口湖不動産	古屋 京子	南都留郡富士河口湖町船津3489-4

協会へのご提出をお願いします

変更届の場合

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。

廃業届の場合

県に届出た「廃業等届出書（県の受領印があるもの）」のコピーを協会へご提出ください。

ご提出頂いた書類をもとに弁済業務保証金分担金返還の手続きを開始いたしますので速やかにご提出頂きますようお願い致します。

※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。

■変更に関する書類等につきましては、宅建協会（TEL：055-243-4300）までお問い合わせください。

また、書類は宅建協会ホームページからダウンロードすることができます。

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。



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>