

TAKKEN YAMANASHI

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

九鬼山からの富士山

宅建やまなし ⑦

July 2014 Vol.160



田原の滝



ふるさと時代祭り 大名行列
姫役：白須慶子さん

いい
じゃん！この街

●都留市



- 甲府ブロック 有角市 杉原庸市さん
- 富士・東部ブロック 株日の出商事 内藤邦成さん
- 巨摩ブロック 株OGAコーポレーション 下条哲也さん
- 甲府ブロック 株タケウチエステート 古屋宏志さん

- 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6—マンション・一戸建ては契約前にここを確認

3 宅建業者誌上セミナー
●不動産広告の相談事例 一必要な表示事項一
●宅地建物の判例 一瑕疵に関する調査説明義務一

4 理事会だより

5 シリーズ 「不動産の管理に使える信託」
その1 ~自宅不動産の相続対策として~
弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士
ほがらか信託株式会社 代表取締役

7 ◆しっかりチェック！レインズルール レインズ F&Q

8 いいい
じゅん！この街 都留市
空き家バンク協力会員お勧め！
(有)ひまわり不動産 中野 清

10 新理事です。よろしくお願いします！

11 平成26・27年度 協会・保証 委員会等の構成

15 公益社団法人としての使命 会長 市川三千雄

16 
甲府ブロック●(有)角市 杉原庸市

富士・東部ブロック●(株)日の出商事 内藤邦成

巨摩ブロック●(株)OGAコーポレーション 下条哲也

甲府ブロック●(株)タケウチエステート 古屋宏志

18 女性社長にインタビュー
 またまたPDFのお話です
豆知識

19 組織替入会者、廃業・退会者

21 こんなちは 新顔です。

22 **INFORMATION**

11 宅地建物取引主任者

12 平成26年度会費納入

13 SUUMO未利用会員
ハトマークサイト×S

14 平成26年度 業協会
山梨本部 総会 開催

15 不動産キャリアパーク
全宅連から表彰状が

20 宅地建物取引主任者
に変更となります！

21 ハトマーク支援機構
ハトマーク会員だけ

22 笛吹市と宅建協会
について協定!!

INFORMATION

- 11 宅地建物取引主任者法定講習会の開催について
 - 12 平成26年度会費納入のお願い
 - 13 SUUMO未利用会員限定企画
ハトマークサイト×SUUMO掲載キャンペーン
 - 14 平成26年度 業協会 定時総会・保証協会
山梨本部 総会 開催
不動産キャリアパーソン受講目標達成で
全宅連から表彰状が授与されました!!
 - 20 宅地建物取引主任者の名称が『宅地建物取引士』
に変更となります!
ハトマーク支援機構
ハトマーク会員だけの提供サービスのご案内
 - 21 笛吹市と宅建協会 空き家バンクの媒介業務に
ついて協定!!

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。

山梨県住宅建協会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/>

都留市

併せてP8の「いいじゃん！ この街」もご覧ください。

ステップ 6

マンション・一戸建ては契約前にここを確認

マンション・一戸建ての重要チェック項目はそれぞれ違っています。購入物件がマンションの場合、一戸建ての場合の「見落とせないチェック項目」を記載しました。また、土地購入の必要な知識と注意点にも触れています。

1 | 中古マンションの場合

建物全体を見る

中古マンションを現地見学する際は、まずは建物全体を注意深く観察しましょう。外壁のひび割れ、共用廊下の手すりのサビや天井からの雨漏り、駐輪場の放置自転車など、可能な限り確認してください。

管理状況を調べる

次に、マンションの管理状況を示す「長期修繕計画書」「修繕履歴書」「収支決算書」の3点の書類に注目してください（管理組合や管理会社に保管されていることが多い）。

マンションは区分所有者全員の共有財産です。専有部分だけでなく共用部分の給排水管などにも注意しましょう。

2 | 中古一戸建ての場合

中古一戸建ての見学では、土地と建物の両方の十分な確認が必要になります。後になってトラブルにならないように、確認するべき必須項目を挙げてみました。

敷地面積を確認する

敷地が実際の面積（実測面積）と、

【長期修繕計画書】

今後10年、20年の間に行う修繕工事の予定表。居住者から毎月徴収する修繕積立金の根拠となります。

【修繕履歴書】

修繕工事を実施した個所や内容を記録したもの。この書類で長期修繕計画書どおりに工事が行われているかを確認できます。

【収支決算書】

管理組合の財務状況が分かります。管理費や修繕積立金などに不足はないか、延滞者が多数存在していないかを確認してください。資金不足のマンションでは、入居後にいきなり修繕工事費用を一時金として徴収されかねません。

登記簿に記載されている面積（登記簿面積）と同じかどうかを確認すること。

古くからある住宅地では、測量技術が未熟だったり、長い年月の間、隣地境界があいまいな場合があります。これらの事柄は、売買契約の締結に先立つて行われる重要事項説明の際に、仲介会社から手渡される書面（重要事項説明書）に併記されています。

特に、隣地との境界が不確定な場合は、取得後に隣地の所有者との間でトラブルに発展しかねないので、境界線の確定後に契約を結ぶことが大切です。

建替え・増改築ができるか

将来の建替えや増改築が可能かどうかを確認します。中古一戸建ては、旧法規に基づいて建てられていることが

多いため、新しい法規では同じ大きさの建物を建てることができない場合があります。再建築・増改築時にどのような規制を受けるかは、重要事項説明時に仲介会社が必ず説明することになっていますが、自らも確認してください。また、放置してある設備や備品を売主が置いていくのかも仲介会社と確認しましょう。

3 | 新築分譲住宅の場合

新築分譲住宅では、建物完成前に販売する青田売り（図面売り）が一般化しているため、実物が確認できないケースが少なくありません。そのため仮設のモデルルームをつくって公開する例がありますので、見学するときは次の

ことに注意してください。

家具の置き場を確認する

まず、全体のスペースを確認します。自分たちが持っている家具のサイズをあらかじめ測っておき、それらが置けるかどうかを確認するようにしましょう。

設計図書を閲覧してチェックする

次に、展示モデル住宅と取得しようと思う物件とが必ずしも同じタイプとは限りません。仮に同じタイプでも、マンションの場合はその住戸が何階にあるかによっても異なります。階数によってはモデルルームになかったはずの大梁が居室の中央を通っていたり、天井の高さが異なることもあります。

これらは販売事務所に設置されている設計図書（図面）を閲覧することで確認できますが、読み込みに困難が生じるため、建築に詳しい人に付き添ってもらうか、係員にしっかり説明を求めましょう。

周辺住戸の間取りにも気配りを

通常、マンションの間取りは上下階の住戸については同一であり、隣住戸では反転型になっています。つまり、上下階なら自住戸の浴室の上下は浴室となり、隣住戸でも浴室になっています。

同一・反転型になっていれば騒音などの問題が発生しにくいですが、敷地の形状や容積率の関係などで、寝室の上がトイレや浴室というように異なる場合があります。壁や床を厚くするなど十分な遮音対策が行われていないと、深夜に上階や隣で使う水の流れる音が聞こえてきたりすることがありますので、設計図書の確認を忘れないようにしましょう。

4 | 土地を買うときは法規制をチェックしよう

建ぺい率と容積率を調べる

建物の過密化を抑制して良好な環境を守ったり、災害時の安全性を確保するなどの目的から、敷地の上に建てられる建物の大きさが法律で制限されています。その代表的なものが「建ぺい率」と「容積率」です。

この建ぺい率と容積率は「建ぺい率80%・容積率100%」というふうにセットで使われます。前記の条件で敷地面積200m²の上に建てられる建物の大きさは、仮に1階部分を建ぺい率いっぱいの建て坪（120m²）で建てた場合は、2階部分は80m²までとなります。また、1階部分を100m²とすると、2階部分も100m²となります。

法律によって、用途地域が決まっている

建ぺい率と容積率は、都市計画法と建築基準法によって「用途地域」が定められており、それぞれ最大値が設定されています。一般に第1種低層住居専用地域の割合は小さくなり、商業地域は大きく設定されています。

さらに第1種と第2種の低層住居専

用地域では、建物の高さ制限があります。建ぺい率と容積率の関係から、広い敷地であれば高い建物を建てることが可能ですが、高さ制限によってこれらの地域では最高で高さが10m以内か12m以内に規制されます。

道路幅が狭いと制限を受ける

もうひとつ大切なことに敷地に接している道路幅があります。道路幅が狭いと建物の大きさが制限されてしまうのです。

建築基準法では原則として、敷地が幅4m以上の道路に2m以上接していないと建物を建てることができません。

そのため幅4mに満たない道路に接している場合は、敷地の一部を提供して道路の中心線から2m下がって4mになるようにする必要があります。これを一般に「セットバック」と呼びます。

以上あくまでも基本であり、自治体によっては独自に制限している場合があるので要注意です。一戸建てを取得するときには、その地域にはどのような規制があるのかを不動産会社を通じてしっかり確認するようにしてください。

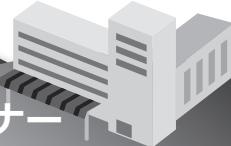
【建ぺい率】

その敷地に建てられる建物の建築面積（建て坪）を定めたもの。例えば敷地面積200m²の場合、その地域の建ぺい率が60%だったときは、建てられる建物の建築面積は [200m² × 60%] となって、最大120m²までに制限されます。このとき1m以内の庇や出窓は建築面積に含めないことになっています。

【容積率】

その敷地に建てられる建物の延べ床面積を定めたもの。敷地面積が200m²で、その地域の容積率が100%だったら、建物の各階の床面積を合計した延べ床面積は [200m² × 100%] となって、最大200m²までに制限されます。

次回は〈瑕疵担保責任とアフターサービスをチェックしよう〉です。



Q1. 建築年月が不明な中古住宅の表示方法

建物の建築年月がわからない（登記簿を見ても「不詳」となっているケースなど）場合は、市町村等の役場にある「資産税課」等で固定資産課税台帳を閲覧して、そこに記載されている建築年月を記載してください。同課税台帳にも記載されていない場合には、おおむねの経過年数で構わないので、例えば、「建築後50年以上経過、建築年月不詳」等と表示してください。

なお、その建物が古いなど現状のまま、もしくはリフォーム等施しても使用するのに無理があるような場合は、「古家付きの売地」として広告してしまう方法もあります。売地として広告するならば「建築年月」は規約で定める必要な表示事項ではありませんので記載する必要がなくなります。

Q2. 住宅のポスト等に投げ込むいわゆる「ポスティングチラシ」には、必要な表示事項の規定は適用されますか？

新聞に折り込まずに、営業担当者などが直接、住宅のポスト等に投げ込むチラシは、新聞折込チラシと同じ扱いをしてい

ますので、新聞折込チラシと同じ必要な表示事項を充たす必要があります。物件の種別ごとに決められた事項を確認の上、配布してください。

なお、このようなチラシの特に多い違反の一つとして、必要な表示事項（物件概要）の文字について、[1]その大きさが著しく小さい、[2]文字が潰れていますかなど不鮮明なものなどがあります。必要な表示事項は「見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として7ポイント以上）、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。」と規定していますから、この規定に違反することになります。

例えば、元々、B4版の大きさの折込チラシをポストに入れやすくするためにB5版に縮小して印刷したりすると、文字が小さくなったり、潰れたりしますから、充分注意してください。

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 一瑕疵に関する調査説明義務一

土地及び建物に瑕疵があることを説明しなかったとして、売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事例

（東京地判平25・3・22ウエストロー・ジャパン）松木 美鳥

《要旨》 中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成25年3月22日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、買主X（原告）が、業者Y1社（被告）の仲介の下、売主Y2（被告）から購入した本件建物及び本件土地について、購入後、本件土地の地盤が不安定であるために本件建物に傾きやひび割れ等が生じていることが判明したと主張して、Y2に対し、以下の請求をしている事案である。

(1) 主位的請求①

Y2に対し、得調査・説明義務違反を理由とするY2の共同不法行為ないしY1社の本件仲介契約の債務不履行に基づく損害賠償請求。

(2) 主位的請求②

Y2に対し、本件売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求。

(3) 予備的請求

Y2に対し、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、677万6220円及び遅延損害金の支払を求める。

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) 本件建物及び本件土地の瑕疵について

① 民事調停委員作成の意見書（以下「本件意見書」という。）には、本件建物の床面の変形状況と地盤調査の結果によれば、本件土地の北西部は、擁壁の埋め戻し時において、締め固めが十分に行われていなかった可能性が高く、このことが本件建物の不同沈下の直接的な原因であると推察される旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらないから、これを採用することができる。

② 本件土地には、本件建物が建築された当初から、その北西部の締め固めが不十分であったため、他の部分と比較して極端に軟弱であり、支持力をほとんど有していないという不具合があったこと、このような軟弱な地盤が原因で、本件建物について、北西にある1階の和室床部分が局所的に沈下し、これに他の床面が引き込まれるという現象が生じたこと、このような不同沈下が原因で、本件建物について多数の不具合が生じたこと、これらの現象は、本件売買契約が締結された時点で既に発生していたことが認められ、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められる。

(2) Y2の説明義務違反について

本件建物には、壁面のひび割れ、床の傾き、出窓障子の建て付けの歪み、扉の傾き、床の不陸等の明瞭な瑕疵が存在したものであるから、建築について専門的な知見を有していないY2であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずである。

以上のとおり、Y2には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(3) Y1社の調査・説明義務違反について

Y1社は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕

疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容をY2を介してXに説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきである。

しかし、Y1は、本件売買契約の締結を仲介するに当たり、本件建物の内部を確認するなどしておらず、内覧の際にもあまり内部の状況は確認しなかったという趣旨の供述をしており、このような確認をしなかつたため、上記のような不具合の存在に気付かず、これをY2を介してXに説明することもなかつたものと認められる。

(4) 以上のとおり、Y1社には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(5) 損害について

本件意見書には、本件建物の北西部の床面の変形は極めて大きいものの、それ以外の床面は、これに引き込まれているだけあり、建て替えるほどの障害ではなく、十分に修復できる状態にある旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事

情は見当たらない。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して、本件建物の補修費用等計677万6220円及び遅延損害金の支払を認めるのが相当である。

3まとめ

本判決は、本件売買契約締結当時、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められるにされ、建築について専門的な知識を有していない売主であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずであるとし、また、媒介業者は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容を売主を介して買主に説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきであるとして、買主に対する売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事案であり、実務上参考になろう。

(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6回二団体合同理事会・幹事会平成26年3月11日

報告事項

- (1) 協会・保証協会 業務執行状況報告について
- (2) 協会 会費の未収金計上及び会費未収金除外について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 定款の一部改正について
- (3) 収益事業の内容（追加）変更について
- (4) 特定資産の取崩・積み上げについて
- (5) 変更認定申請書の提出について
- (6) 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
- (7) 事務局人事について

その他

- (1) 山梨県 県土整備部 治水課からの申し出について
- (2) 行事予定について
- (3) その他

第1回二団体合同理事会・幹事会平成26年4月23日

報告書による報告事項

- (1) 人材育成流通委員会所管 ハトマークサイト活用研修会報告

報告事項

- (1) 定時総会 当日役割について
- (2) 協会 理事資格審査会について
- (3) 平成26年度 不動産無料相談所 担当者について
- (4) 協会 平成25年度 業務・経理 監査会
保証 平成25年度 業務・経理 監査会について
- (5) 甲信越地区中古住宅流通促進協議会について
- (6) (一社) 山梨県宅建サポートセンターについて

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成25年度 事業報告書(案)・決算(案)について
- (3) 土地（駐車場）購入の件について
- (4) 協会 平成26年度 収支予算（案）の一部改正について
- (5) 保証 平成25年度 事業報告書(案)・決算(案)について
- (6) 選挙管理委員の委嘱について
- (7) 協会 定時総会への提出事項について
- (8) 保証 本部総会への提出事項について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第2回二団体合同理事会・幹事会平成26年5月22日

報告事項

- (1) 定時総会・総会の出席状況について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成26年度 事業計画書 一部修正について
- (3) 定時総会・総会への対応について
- (4) 甲府市まちなか不動産相談所＆バンク制度に関する協定について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第3回二団体合同理事会・幹事会平成26年5月28日

審議事項

- (1) 会長・本部長の選定 副会長・副本部長の選定について

第4回二団体合同理事会・幹事会平成26年6月9日

報告事項

- (1) 顧問・相談役の委嘱について

審議事項

- (1) 代表理事（副会長）の代行順位
協会の専務理事及び常務理事等の承認について
保証の専任幹事及び常任幹事等の承認について
- (2) 協会の特別・専門委員会等の承認について
保証の委員会等の承認について
- (3) 協会ブロック長の選任について
- (4) 全宅連・全宅保証の理事・代議員候補者の選出について
- (5) 全宅連 東日本地区 指定流通機構協議会への幹事・評議員候補者の派遣について
- (6) (一社) 全国賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について
- (7) (公社) 首都圏 不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について
- (8) 土地（駐車場）の件について
- (9) 笛吹市空き家バンク制度の媒介に関する協定について

その他

- (1) 事務局体制について
- (2) 行事予定について
- (3) その他

自宅不動産の相続対策として

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士
ほがらか信託株式会社 代表取締役 中村 雅男



[お悩み] -Aさん「先妻との間に33歳の独身の一人娘がいます。以前から通っているサークルで知り合った同じ年の女性B子さんとの結婚を考えるようになりました。B子さんには息子さんが一人います。私の財産は現預金と自宅のみです。B子さんの方が長生きすると思いますので彼女の住むところを確保しておきたいのですが、B子さんも亡くなったら後は娘に家を残したいと思っています。何か良い方法はないでしょうか。」

今回から全3回に渡り、「不動産の管理に使える信託」と題しまして、N弁護士と新人OLのQ子が、お悩み相談を通じて、不動産管理に効果的な信託についてご説明します。

なお、「お悩み」の内容は実際の事例をベースにしていますが、一部アレンジしています。

① Aさんの悩み

Q子（以下「Q」）：Aさんがこのまま何も対策をしなかった場合は、どうなるでしょうか。

N弁護士（以下「N」）：Aさんの法定相続人は、妻になつたB子さんと娘さんの二人ですので、現預金も自宅も2分の1ずつ相続することになります。現預金は、たとえば1000万円あれば500万円ずつもらうことになります。厄介なのは、自宅の方ですね。

Q：厄介ということはどういうことでしょうか。

N：不動産が共同相続されますと、相続分に応じて共有になります。この共有は相続で揉める大きな原因です。共有は、一つの不動産について所有者が2人いることになりますので、その不動産に誰が住むのか、売却するかどうかなどで意見が割れるとどうにもならなくなってしまうのです。

Q：Aさんとしては、何らかの対策をとらないと、B子さんと娘さんの揉めごとを引き起こしてしまうかもしれないということですね。

② 遺言での対策は？

Q：相続対策といえば遺言を書くのがよいという話を新聞や雑誌で読んだことがあります。

Aさんの場合も遺言を書いておけばよいですか。

N：たしかに遺言を残しておけば、自宅がB子さんと娘さんの共有になるのを避けることはできますね。遺言によって自宅をB子さんに相続させることで単独で所有することになりますので、B子さんの住むところを確保したいというAさんの希望を叶えることができます。

Q：それで、B子さんが亡くなったら、次は自宅を娘さん

が相続すると遺言に書いておけばよいのですね。

N：それが、そう簡単にはいかないのです。今Q子さんが言ったような、「自宅は、Aさんが亡くなったらB子さんに相続させ、B子さんが亡くなったら娘さんに相続させる」という内容の遺言は、「後継ぎ遺贈」と呼ばれています。しかし、現時点でこのような内容の遺言が法的に有効かどうかは必ずしも明らかでありません。

Q：それはどういうことですか。

N：もし、この遺言が有効かどうかが裁判所で争いになつた場合に、無効と判断される可能性があるということです。

Q：それでは、AさんとしてはB子さんへ相続させるということだけを遺言で書いて、娘さんへの相続は諦めるしかないのですね。

N：そう結論を急がないでください。ここで、信託の効果が発揮されるのです。

③ 信託の特徴

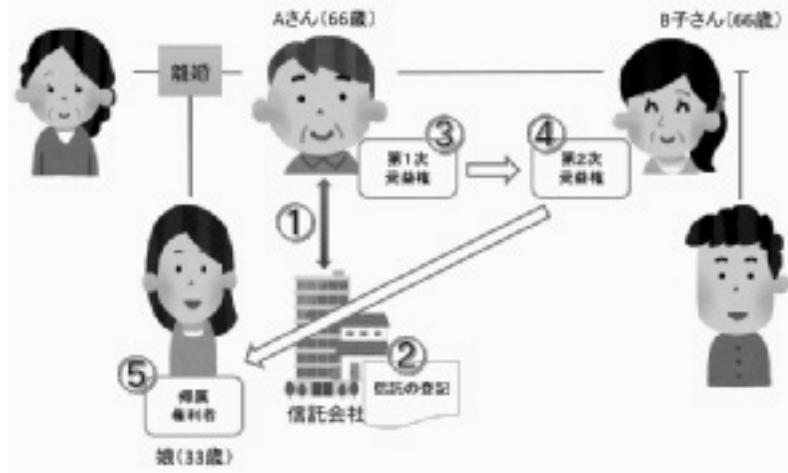
Q：いよいよ「信託」の説明ですね。ところで信託というのは「投資信託」などお金を増やすための方法ですよね。不動産の相続対策とは関係が薄いように思うのですが。

N：投資信託も今回お話しする信託も、基本的な仕組みは同じです。信託の仕組みを知っていますか？

Q：う～ん・・・分かりません。

N：信託の基本的な仕組みは簡単です。管理を任せたい人に、管理する権限だけでなくその財産の名義ごと渡してしまうのです。

Q：名義ごと渡してしまうというのは、所有権が管理を任



される人に移るということでしょうか。何だか不安ですね。そこまでして管理を頼む必要があるのでしょうか。

N: 日本では、所有していることで安心を感じるということがあるため、管理のために他人に名義を移すということに対する抵抗感が強いようです。しかし、信託で名義を移すのは、あくまでも管理をするためですので、信託が解約等で終了すれば、名義は元に戻ります。永久に戻ってこないというわけではありません。また、不動産を信託した場合には、不動産登記に信託である旨も登記されます（信託の登記については第2回をご覧ください。）。それに、名義を移すからこそ可能になる、信託だからこそ可能になることがあります。それが、今回のAさんのお悩みの解決に役立つのです。

Q: 名義を移すからこそ、遺言では叶わないAさんの希望を叶えることができるのですね。

具体的にはどういったことですか。

N: それでは、上の図を見てください。

④ Aさんのお悩みを解決する信託

N:

- ① Aさんは、財産の管理を任せた信託会社へ自宅を信託します。これは契約の方法で行います。
- ② 自宅について信託登記をします。
- ③ 信託による管理によって利益を受ける人、自宅に住むことができる人を「受益者」といいます。この受益者は複数人、順序を付けて指名することができます。まずは、Aさん自身が第1次受益者になります。
- ④ 信託契約において、Aさんの相続開始後には、B子さんが受益者になると定めておきますと、そのとおりにB子さんが第2次受益者になります。
- ⑤ 同じく信託契約において、B子さんの相続開始後には、信託を終了させ、娘さんが自宅の所有権を引き継ぐと決めておくことができますので、B子さんの相続開始後に娘さんが自宅所有権を取得することができます。この③と④だけですと遺言でも可能ですが⑤まで含め

るためには信託を利用する必要があるのです。

Q: 先ほど、名義を移す信託だからこそできるとおっしゃいましたが、もう少し詳しく教えてください。

N: ご紹介した仕組みでは権利が2つ出てきました。1つは自宅の「所有権」、もう1つは「受益者」が持つ「受益権」です。遺言の場合は、「所有権」を誰に相続させるかしか決められません。この所有権のままですと、自分の相続のときに誰に相続させるかは決めますが、B子さんの相続のときに誰に相続させるかまでは決められません。これに対して、信託の場合は、「所有権」は信託している間はずっと信託会社にあります。自宅に住む人がもらうのは「受益権」です。「受益権」は、信託から利益を受ける権利として信託が続く限り、自由にその期間と誰が取得するかを決めることができます。

このように、「所有権」を「受益権」という権利に転換することで、所有権のままでは難しい相続対策が可能になるのです。

⑤ Aさんはどうしたらよいか

Q: なるほど。名義を信託会社へ移して所有権をそこに固定しておくからこそ、受益権を順次移転させて、自宅に住む権利者を指定することができるのですね。それでは、Aさんが仮に信託を利用したいと考えた場合に、次はどうすればよいのでしょうか。やはり、信託銀行へ行って相談すればよいのですか。

N: 信託銀行で不動産を対象にした信託をまったく扱っていないとはいえませんが、自宅といった小規模の不動産の取り扱いはしていないと思います。不動産を取り扱っている信託会社に問い合わせるのが最も確実だと思います。信託会社は日本に15社程度で、取り扱いの業務の範囲も様々ですので、まずは相談するのがよいでしょう。

——次回は、「信託と登記」です

◆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「れいんす Vol.88」及び
レインズIP型FAQより、一部修正の上抜粋)

今回は「その他、お問い合わせ等が多い部分」についてです。

Q1. レインズに登録されている自社情報を変更したい

A1.

IP型メニューのMyレインズの「会員情報変更」画面より変更が可能です。「会員情報変更」画面で変更できない項目については、所属の協会（サブセンター）へ変更を依頼して下さい。

Q2. FAX回線を変えても問題ないですか

A2.

FAX回線変更によりBizFAXが利用できなくなる可能性があります。現在、BizFAXを利用している場合は、FAX回線変更前に、利用可否についての詳細をBizFAXサービスセンターへお問合せ下さい。

TEL: 0120-161-011

（平成23年12月1日より「iFAX」が「BizFAXスマートキャスト」に名称変更されました）

Q3. レインズの操作マニュアルはありますか

A3.

IP型メニューの画面右上「オンラインヘルプ」をクリックすると目次が開き、ご希望の項目をクリックすると、操作マニュアルがPDFで表示されます。

Q4. 検索結果一覧に表記される電話番号を変更したい

A4.

基本情報である会員情報の電話番号変更となるため、所属の協会（サブセンター）にお問合せ下さい。

Q5. 購入(賃借)希望客の条件にあう物件が登録された場合、自動的にわかる方法はありますか

A5.

指定された条件に一致する物件が登録された場合、お知らせを受けることができる「マッチング登録」機能があります。登録する操作方法については、IP型メニュー画面右上のオンラインヘルプ「操作編2-33」を参照下さい。

Q6. 自社登録物件の反響を確認することはできますか

A6.

IP型メニューのMyレインズの「自社登録物件一覧」の「引合件数」で確認できます。

「物件」：物件詳細を確認した件数

「図面」：図面を閲覧した件数

Q7. 自社登録物件一覧に出る「引合件数」はいつからのカウントになりますか

A7.

新規物件登録時からです。物件を再登録したり、「コピー登録」をして物件番号が変わるとリセットされます。

Q8. レインズ利用中に画面が真っ白になってしまします

A8.

以下の手順でご確認ください。

- ①OS・ブラウザが推奨環境であるかを確認
- ②インターネット・エクスプローラーの「ツール」→「インターネットオプション」→「全般」タブを選択→「閲覧の履歴」→「削除」→「インターネット一時ファイル」と「履歴」にチェックを入れ「削除」
- ③「セキュリティ」タブを選択→「インターネットセキュリティレベル」を「中」に設定（スライドバーが非表示の場合は「既定のレベル」をクリックしてください）

「セキュリティ設定を表示または変更するゾーンを選択してください」欄の「信頼済みサイト」をクリックし、セキュリティレベルを「中」に設定（スライドバーが非表示の場合は「既定のレベル」をクリックしてください。）

「サイト」をクリックし、信頼済みサイトにレインズのURLを登録してください。

レインズのURLは次の通りです。

<https://system.reins.jp/>

「レベルのカスタマイズ」をクリックして「スクリプトを実行しても安全だとマークされていないActiveXの…」で「有効にする」を選択して下さい。

- ④「プライバシー」タブをクリック→「インターネットゾーンの設定」でレベルを「中」に設定→「ポップアップブロックを有効にする」にチェックを入れる。→「設定」をクリック→「ポップアップを許可するサイト」にレインズのURLを登録する。
- ⑤「詳細設定」タブをクリック→「詳細設定を復元」を選択
- ⑥「適用」「OK」の順にクリックし、インターネットオプション画面を閉じる。
- ⑦インターネットエクスプローラーの再起動
- ⑧（改善しない場合）パソコンの再起動
- ⑨（改善しない場合）導入されているセキュリティソフトの設定に起因すると考えられます。セキュリティソフトの開発会社へお問い合わせください。

いい
じゃん！この街

都留市

人口●31,864人
世帯数●12,785世帯
面積●161.58km²
平成26年6月1日現在

取材協力／
都留市役所 産業建設部
産業観光課 商工観光担当



市紹介と取り組み

都留市は、山梨県の東部に位置します。市内を桂川が流れ、富士山の伏流水が湧く湧水群があります。周囲は新・花の百名山にも選ばれた二十六夜山や山梨百名山のひとつ御正体山など、1,000m級の山々に囲まれています。

かつては、織物の産地として知られ、東部地域の経済の中心地でした。そのころの勢いは、寺院のつくり、ふるさと時代祭りの祭り屋台やその飾幕に見ることができます。今に歴史を伝えています。

このような都留市の空き家バンク制度は好評をいただいているます。

今後も制度充実に取組んでまいりますので、ぜひ都留市にお越しください。

施設案内

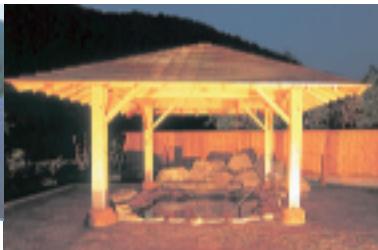
戸沢の森和みの里～芭蕉月待ちの湯～

新・花の百名山に登録された二十六夜山の麓にあり、月にまつわる伝説が多く残る戸沢地区、戸沢の森和みの里の中に芭蕉月待ちの湯はあります。

芭蕉月待ちの湯の源泉ぬるま湯は、肌がツルツルになる高いアルカリ性泉です。石風呂と岩風呂の2種類を週ごとに楽しめる露天風呂は解放感があり、近くを流れる川の音や、山から吹き降ろす風を感じることができます。心やすらぐ癒しの湯として人気の温泉です。



芭蕉月待ちの湯 外観



芭蕉月待ちの湯 露天風呂

イベント ふるさと時代祭り

ふるさと時代祭りは、毎年9月1日に開催される都留市最大の祭りで、郡内三大祭のひとつです。お殿様やお姫様、赤熊、奴、腰元などに扮した市民がまちの中を練り歩く大名行列や、葛飾北斎や鳥文斎藤原栄之などが下絵を描いた豪華な飾り幕をまとった祭り屋台の曳行、四日市場神楽の獅子舞などが行われます。



大名行列



高川山から

観光スポット1

十日市場・夏狩湧水群

「平成の名水百選」に選ばれたこの湧水群は都留市の十日市場・夏狩地区にあり、バナジウムなど豊富なミネラルを含みます。都留市の上水道や、特産品である「水掛け菜」、農作物など様々な所で利用されています。

この湧水群は、永寿院、長慶寺、太郎・次郎滝、その滝の脇などにあり、岩から染み出し滝のように落ちる姿など湧水の見どころが多数あり、見るものを楽しませてくれます。

また、清らかな水の流れと、四季折々の景色の相乗効果で訪れた方に癒し効果を与えます。



太郎・次郎滝

観光スポット2 宝の山ふれあいの里

宝の山ふれあいの里は人と自然がふれあい・親しみ・体験を通して、自然のすばらしさや人と自然の関わりについて知るための場所です。植物や虫、小動物に心を寄せてみてはいかがでしょうか。五感を研ぎ澄ませることで、ものの色や形、特徴、普段何気なくしか見ていないものから新しい発見が得られます。

宝の山ふれあいの里は、泥たんぼでの泥遊び体験や、ドラム缶風呂体験など、普段できない自然体験ができます。



泥たんぼ体験

空き家バンク協力会員の
『旬な都留市のお勧めスポット』
をご紹介します



■(有)ひまわり不動産
中野 清さん

山梨県立リニア見学センター

1997年3月 走行区間18.4kmが完成し、都留市で実験線の走行試験がスタートしました。その12月には、550km/hを記録し、車両運動の安定やブレーキ性能など、数え切れない安定性を追及し、2003年有人走行世界最高速度581km/hを記録しました。

当初、都留市小形山にわくわくやまなし館がありましたが、2014年どきどきリニア館がオープン！

1階 試験車両の展示—リニアの歴史

2階 ミニリニア（2人乗りのミニリニアで浮上走行を体験）

超電導のしくみ

屋外見学テラス

3階 リニアジオラマ

リニアシアター

見学ラウンジ

他県からも連日多くの見学者が訪れています。都留市で一番ホットなスポットです。



- 住所 / 〒402-0006 山梨県都留市小形山2381
- 電話 / 0554-45-8121
- 開館時間 / AM 9:00 ~ PM 5:00
- 休館日 / 毎週 月曜日
- 入館料 / わくわく館：入館無料・どきどき館：入館料有り

えびすや



えびすやさんは、都留市桂町の東桂小学校と東桂中学校の中間にあり、地元のお客様で、連日込み合っています。

お勧めの料理は、旬の魚介類を使った、刺身の盛り合わせです。新鮮な素材でとてもおいしくいただけます。店オリジナルの、都留の水を使った、ゴマ豆腐も評判が良いです。

また、開業当初は、お好み焼き屋としてスタートしているので、女性のお客様には、人気があります。

ご来店の際には、あらかじめ予約をお願いします。
ぜひお立ち寄りください。



- 住所 / 〒402-0034 山梨県都留市桂町814-3
- 電話 / 0554-43-0654
- 定休日 / 日曜日
- 営業時間 / PM 6:30 ~ 10:30

インドレストラン マハラジャ

マハラジャさんは、都留市でインドが味わえる！
本格インドカレーの店。

都留市にある唯一の本格カレー店。なんといっても、「ナン」の大きさに驚きます。8種類あるカレーは日本人の口に合うようにしておらず、また、辛さの調整もできるのでお子様でも本格的なカレーが食べたい人でもみんなが満足できるお店となっています。

ぜひ、リニアを見た帰り、または都留市を訪れた際にはマハラジャのカレーをご賞味ください。



- 住所 / 〒402-0053 山梨県都留市上谷6-10-9
- 電話 / 0554-56-7064
- 定休日 / 第2・4火曜日
- 営業時間 / 昼11:00 ~ 14:30
夜17:00 ~ 21:30



空き家バンク事業とは

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通して、人口増のための定住・移住促進及び地域の活性化を図るために立ち上げた制度です。（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をしております。

■都留市空き家バンク問い合わせ先

- 都留市役所
産業建設部 産業観光課 商工観光担当
TEL 0554-43-1111
HP http://www.city.tsuru.yamanashi.jp/forms/info/info.aspx?info_id=14347

新 理事です。

よろしくお願いします！



会長
市川三千雄



副会長
三枝照二



副会長
廣瀬 修
甲府ブロック長



副会長
衣川常弘



専務理事
横内孝文



常務理事
山田政仁



常務理事
古屋英幸
富士・東部ブロック長



常務理事
長田 満



理事
相原紀幸



理事
青山秀人



理事
浅川 武



理事
新谷 繁
峡北ブロック長



理事
岡美千也



理事
岡部臣矢
峡東ブロック長



理事
小久江良平
巨摩ブロック長



理事
川口修時



理事
久保田孝夫



理事
小林正道



理事
塙田智之



理事
手塙英樹



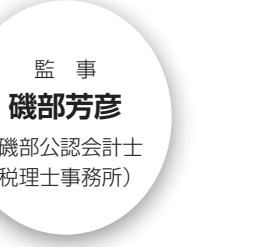
理事
内藤正俊



理事
七澤 勲



理事
古川和彦



監事
磯部芳彦

(磯部公認会計士
税理士事務所)

平成26・27年度 協会・保証 委員会等の構成 () 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会	人材育成流通委員会	総務財務委員会	中古住宅流通活性化特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会	空き家バンク事務取扱責任者	地域相談所責任者
委員長（甲府） 山田 政仁	委員長（富士・東部） 古屋 英幸	委員長（甲府） 衣川 常弘	委員長（富士・東部） 長田 満	委員長（甲府） 廣瀬 修	委員長（峠東） 三枝 照二	山梨市 内田 正朗	甲府市 青山 秀人
副委員長（甲府） 川口 修時	副委員長（富士・東部） 小林 正道	副委員長（巨摩） 小久江良平	副委員長（巨摩） 小久江良平	副委員長（峠東） 三枝 照二	副委員長（甲府） 廣瀬 修	甲州市 岡部 臣矢	富士吉田市 丸山 昇
委員（甲府） 七澤 敦	委員（甲府） 青山 秀人	委員（甲府） 内藤 正俊	委員（甲府） 手塚 英樹	委員（甲府） 衣川 常弘	委員（甲府） 衣川 常弘	南アルプス市 名取 恭介	南アルプス市 横内 靖英
委員（甲府） 久保田孝夫	委員（甲府） 手塚 英樹	委員（富士・東部） 塚田 智之	委員（峠北） 浅川 武	委員（巨摩） 横内 孝文	委員（巨摩） 横内 孝文	北杜市 長田 武人	山梨市 内田 正朗
委員（巨摩） 相原 紀幸	委員（峠北） 浅川 武	委員（峠北） 新谷 繁	委員（富士・東部） 塚田 智之	委員（甲府） 山田 政仁	委員（甲府） 山田 政仁	韮崎市 浅川 武	笛吹市 岡 美千也
委員（峠東） 岡 美千也	委員（峠東） 岡部 臣矢	委員（巨摩） 古川 和彦	委員（峠東） 岡部 臣矢	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	委員（富士・東部） 長田 満	甲府市 衣川 常弘	甲州市 勝村 公二
				オブザーバー（峠東） 三枝 照二	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	南部町 仲亀 佳定	甲府市 廣瀬 修
				オブザーバー（甲府） 廣瀬 修		身延町 仲亀 佳定	甲府市 青山 秀人
				オブザーバー（甲府） 衣川 常弘		大月市 中島 辰也	
				オブザーバー（巨摩） 横内 孝文		都留市 中野 清	
						市川三郷町 村松 正徳	
						甲斐市 武井 穀	
						上野原市 和田 博夫	
						富士川町 仙洞田 新	
						笛吹市 岡 美千也	
							甲府市まちなかバンク 事務取扱責任者

宅建協会
だより

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26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26年 9月12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。

更新の場合、有効期間満了の半年前から受講が可能となっております。

なお、受講にあたっては事前にお申込みが必要です。

申込期間

平成26年8月25日（月）～8月29日（金）

講習会申込方法

持参申込 下記の必要書類を、本会までお持ち下さい。

郵送申込 下記の必要書類を、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（横2.4cm×縦3cm）3枚

(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/manager/course/>) をご確認下さい。

お問い合わせ（公社）山梨県宅地建物取引業協会 TEL: 055-243-4300

平成26年度 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会は、12月4日（木）の開催となります。

お盆・夏季休暇のお知らせ

平成26年8月13、14、15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

協会「クールビズ」実施中

本会では、地球温暖化防止及び節電への取組が重要であることから、勤務中の服装に関して軽装（クールビズ）を実施させて頂いております。皆様のご理解をお願い致します。また、会員の皆様も軽装にて、宅建協会へお越しください。

平成 26 年度会費納入のお願い

公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会は、会員皆様の業務に役立つセミナー・研修会の開催及び情報提供を行い、更には、不動産無料相談所等を開催し、社会的信頼性が高い団体として、一層寄与して参ります。

こうした活動をするためにも皆様の年会費は、重要な財源です。

引き続き、新たな活動を展開するためにも皆様の会費の納入をお願い致します。

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 年会費 54,000 円

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 年会費 6,000 円

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



※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

④ 弁明書提出若しくは無回答

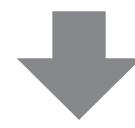


② 会費納付督促書の発送



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)

⑤ 資格喪失手続書類提出
(総務財務委員長→会長)



⑥ 会長・手続書類確認



⑦ 退会事務処理

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。

※ (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。

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 TEL055-243-4300

お知らせ



SUUMO未利用会員限定企画 ハトマークサイト×SUUMO掲載キャンペーン

ハトマークサイトSUUMO連動オプションでSUUMOへの公開がお得になります！

ハトマークサイトからSUUMOへの物件連動に伴い、SUUMOを低コストでご利用いただける「お試しキャンペーン」を実施中です。

期間限定となっておりますので、この機会に是非お試しください！

●キャンペーン内容●

- 対象条件：①SUUMO未利用会員で、新規にSUUMOへ利用申込みすること
②ハトマークサイトSUUMO連動オプションを利用すること
③賃貸居住用物件のみ対象
 - 期間：2014年7月1日～同年8月31までの申込で、SUUMO掲載スタートから最長6ヶ月間
(キャンペーン対象の掲載期間は2015年2月28日で終了)
 - 内容：①新規登録料 20,000円（税別）が無料!
②賃貸居住用物件が特別価格でSUUMOに掲載可能！（5件～50件まで）
- ※SUUMOへの掲載料金以外に、ハトマークサイトとの連動費が別途発生します。
(初期1,000円（税別）、月額4,000円（税別）)

《キャンペーン例（首都圏以外の場合）》（税別）

1. 物件掲載キャンペーンパック（4週）

企画	単位	通常料金	キャンペーン価格	概要
物件枠5件	月	10,000円	2,500円	消費者向けに物件を公開
店舗案内企画 ※	週	7,000円	無料	消費者向けに会社情報を掲載
連動費	月	4,000円	4,000円	ハトマークサイト連動オプション
合計		42,000円	6,500円	

※有料オプションになります。

2. ホームページサービス（HPS）キャンペーンパック（4週）

■物件掲載キャンペーンとセットでのご利用が条件となります。

企画	単位	通常料金	キャンペーン価格	概要
HPS	月	40,000円	10,000円	カスタマイズ可能な自社HP作成
HPリンク ※	週	11,000円	無料	会社情報ページからHPSへのリンク
会社間検索 ※	月	9,000円	無料	会社間サイトに掲載中の仲介可能な物件を自社HPSに取り込む
合計		93,000円	10,000円	

※有料オプションになります。

- 【注意事項】
- ①SUUMOへの申込時には、キャンペーンの利用であることをお伝えください。
 - ②キャンペーン期間中に連動オプションのみを停止した場合、通常料金の適用となります。
 - ③物件枠を変更する場合も、期間内に限りキャンペーン価格が適用されます。

料金、SUUMO商品詳細についてのお問い合わせ・お申し込み先

（株）リクルート住まいカンパニー ハトマーク会員専用ダイヤル

●TEL：03-6835-5460 ●受付：月～金（祝祭日除く）10:00～18:00

キャンペーン概要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 ●受付：月～金（祝祭日除く）9:00～17:00

平成26年度 業協会 定時総会 保証協会山梨本部 総会 開催

平成26年5月28日（水）昭和町アピオにおいて、（公社）山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（通算第49回）を開催しました。

総会は、青山秀人専務理事の司会により、三枝照二副会長の開会のことば、物故会員への默祷、市川三千雄会長の挨拶、来賓祝辞と続きました。来賓退席後、保坂貞仁氏、小澤政則氏、古屋秀樹氏が議長団に選出、瀧本兼一資格審査委員代表から 当日出席者103名、委任状出席387名、合計490名で本総会は有効に成立された旨を宣言し、議事にはいりました。

議事が進み、慎重審議の結果、全議案が原案通り可決承認されました。また、報告事項2. 土地の購入（駐車場）及び活用の件については、再度、臨時総会を開催し提案することとなりました。

報告事項・議案は以下の通りになります。

報告事項1. 平成25年度事業報告の件

2. 土地（駐車場）の購入及び活用の件
3. 平成26年度事業計画の件
4. 平成26年度収支予算の件
5. 資金調達及び設備投資の見込み
5. 施行規則一部改正の件



審議中の様子



資格審査委員



会長挨拶

第1号議案 平成25年度決算承認の件

貸借対照表

損益計算書

財産目録

第2号議案 定款一部変更の件

役員改選承認の件



監事



議長団

任期満了に伴う役員改選承認の件につ

いて、新理事、新監事が承認されたところで、一時休憩し、新理事による理事会が開催され、会長に市川三千雄氏、副会長に三枝照二氏、廣瀬修氏、衣川常弘氏が選任され、即時就任となりました。

その後、堀内徹相談役による万歳三唱、廣瀬修新副会長の閉会のことばにより締めくくりました。

また同日開催の（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会（通算第41回）も、盛会裡に終了いたしました。

不動産キャリアパーソン受講目標達成で 全宅連から表彰状が授与されました!!

平成26年6月26日東京都千代田区ホテルニューオータニにおいて全宅連 平成26年度 定時総会が開催され、山梨県宅建協会が不動産キャリアパーソン受講目標達成協会として、全宅連 伊藤博会長から表彰状が授与されました。山梨県では現在約140の方に受講して頂いており、全国で第3位の目標達成率でした。

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。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。不動産業に携わる方は、是非受講していただくことをおすすめ致します。



公益社団法人としての使命

会長 市川三千雄



日頃は、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会につきまして、会員皆様のご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、この4月に消費税が8%となったことにより、平成25年度末には住宅等不動産取得の駆け込み需要があり、年度末の経済指標に於いては、昨年と比較すると「持家」に対して18.3%の上昇を示しています。また、昨年の税制改正での大きな成果として、住宅ローン減税の拡充や住まい給付金の創設がございましたが、今後の反動減がどこまで起きるのか、翌年秋に消費税10%となることを想定し、住宅の軽減税率等も含めて今後の動向を注視して参ります。

そのような中、6月18日には宅地建物取引主任者の名称を「宅地建物取引士」とする、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が参議院本会議で可決されました。

これまでに、自民党国会議員で構成される宅地建物等対策議員連盟を設立し、宅地建物取引主任者制度の見直しを行うため、信頼失墜行為の禁止や知識・能力の維持向上に関する規定などを設けながら、全宅連・全政連等の団体と連携・協力をを行う中で、宅建業界に造詣の深い議員の先生方を与野党問わらず幅広く訪問し、「宅地建物取引士」への変更を要望して参りました。これも会員皆様のご理解とご協力があってこそと、改めて感謝を申し上げます。

公益社団法人として2年目を迎えて、県民の住生活の安定や消費者保護に向け、行政と連携しながら公益事業を実施しております。

県内6市にて開設している「不動産無料相談所」や無料セミナーの開催を始めとする消費者に対する支援事業、並びに宅建業者全体の資質向上を目的とした研修事業や情報提供事業等を通じて、安心・安全な宅地建物取引の推進に努めて参ります。

行政との協力事業の一つとして、平成18年から行っている空き家バンク事業については、既に協定を結んでいる14市町に加え、新たに笛吹市との協定を締結致しました。全国一と言われている山梨の空き家率を改善するためにも、各自治体との協力体制を確立し、引き続き取組みを行って参りたく存じます。

また、住宅供給公社については、既にその目的を終えているとの見解があり、山梨県住宅供給公社が行っている県営住宅の管理事業でも、公的な業務として見直す時であり、山梨県の税金投入を受け経営しているのが現状であります。

山梨県宅建協会では、指定管理者制度による公営住宅管理の委託を要望している所でございますが、約7,800戸ある県営住宅の運営を行政だけではなく、賃貸業のプロである山梨県宅建協会会員約640社のノウハウを活用し管理運営を行ってこそ、民間活力の活用であり、地域経済サポートのあり方だと思います。

県内の賃貸住宅管理等の情報は、民間業者である山梨県宅建協会の会員がストックしています。安心安全な住まいを求める地域生活者に、住居選択についての相談や情報提供等を行うことにより、住民サービス面での充実を図って参ります。

更に県内では、「大規模災害時における要配慮者の住まい確保」についての対応や、その遅れが危惧されており、厚生労働省・国土交通省・山梨県・各市町村が連携を行う中で、宅建協会とのネットワークを構築し、その対応ができるよう「生活困窮者・要配慮者等への見守り」をして行くことが、大規模災害時に初動でできる災害対策だと考え、これこそが公益社団法人の使命だと感じています。

また、全宅連では、ハトマークグループが一丸となり、「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」としたハトマークグループビジョンを策定致しました。このビジョンは「地域」を顧客として捉え、我々会員が継続した地域まもり 家まもり 資産まもりのお手伝いを行うことで、消費者や地域生活者並びにそのコミュニティを笑顔にしていくこうという取組みであります。ハトマーク会員のネットワークを活かし、地域に密着した不動産業者として、大手には真似できないきめ細やかなサービスを提供していくことが、我々ハトマークグループが目指すべき理想の姿であると考えております。

最後になりましたが、安心・安全な取引を行う事や、信頼のおける業者でありながら、ハトマークグループビジョンに基づき地域密着型の不動産関連・価格査定等の相談窓口になれるよう努力をして参りたいと思います。

会員のご協力の下、不動産業、賃貸不動産管理業についても発展と、将来を見据え、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の組織を強化していきたいと思います。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。



甲府ブロック
(株)エスティケイ
清水亮介さん
からのご紹介

甲府ブロック●(有)角市 杉原庸市



1 6年

2 賃貸営業

3 数ある不動産会社の中から当社を選んでいただいたことへの感謝の気持ちを忘れずに角市で物件探しをして良かったと思っていただけるようなお店作りを目指しています。

4 甲府市北西部を得意エリアとし、甲府市とその周辺地域の賃貸マンション・アパート等の仲介、土地・建物の仲介を主業務としています。

5 なし

6 サッカー

7 (株)Vivit Base 武原勇太さん
一言推薦メッセージ
感じのいい会社です。



富士・東部ブロック●
(有)丸栄不動産
小俣春旗さん
からのご紹介

富士・東部ブロック●(株)日の出商事 内藤邦成



1 1年です。

2 不動産業務全般（売買、賃貸、管理）

3 スピーディーな対応でお客様、オーナー様の満足度を高められるよう心掛けています。

4 修繕、リフォーム、リノベーション、サブリース、コンサルなどはば広く行っています。来年3月完成予定で都留文科大学通りに新社屋を建設中です。

5 最新の情報提供お願い致します。

6 海、サーフィンが好きです。

7 (有)メイトハウス 佐藤考法さん
一言推薦メッセージ
今後ともよろしくお願いします。





甲府ブロック
甲府住販(株)
藤澤 恵さん
からのご紹介

巨摩ブロック●株OGAコーポレーション 下条哲也



- 1 6年
- 2 不動産業務の全般(土地建物売買の仲介・賃貸物件の仲介・管理)
- 3 お客様に喜んでいただける接客対応を心掛けています。
- 4 甲斐市の旧双葉町「竜地信号」交差点角にあります。
- 5 不動産に関する情報・地域に関する情報提供や研修を今後共お願いします。
- 6 サッカー観戦、つり
- 7 芙蓉建設(株) 昭和店 賃貸事業部 指出克也さん
一言推薦メッセージ
いつもお世話になっております。今後ともよろしくお願ひします。



甲府ブロック
(有)ライフポート
早川 桂さん
からのご紹介

甲府ブロック●株タケウチエステート 古屋宏志



- 1 8年
- 2 不動産業務全般
- 3 常に感謝の気持ちを忘れずに。
お客様と“適度”な心地よい距離を保つつつ、気軽に相談出来る、地域密着の不動産屋さんを目指しています。
- 4 甲府第一高校の正門前です。
- 5 協会に所属する各社や地域住民とのレクレーション、地域のためのボランティア活動などがあつても良いと思います。
- 6 サッカー、ビリヤード、子供と遊ぶこと、お酒を呑むこと、読書
- 7 (株)オード・エム・シー 山崎陽子さん
一言推薦メッセージ
女性らしくとても柔らかい雰囲気の明るい方です。





ハトマークウーマン 応援Project

女性社長にインタビュー

(有)グレースライフ 代表取締役 大柴 佳世子さん

免許番号：山梨県知事 (7) 第1532号

会社名：(有)グレースライフ <峡東ブロック>

住所：笛吹市春日居町鎮目20-1 シエソワ甲斐の杜413

TEL：0553-26-4720 FAX：0553-26-4620



ハトマーク会員の女性社長にインタビューするコーナー。
第1回は「人と接することが大好き」という(有)グレースライフ 大柴佳世子社長の仕事やプライベートについて消費者支援業務委員会の山田政仁委員長と岡美千也委員がインタビューしてきました。

山田委員長(以下、山田)：宅建業を開業されたきっかけを教えてください。

大柴社長(以下、大柴)：宅建業を開業する以前は、日本舞踊、お花、お茶、着物の着付けといった習い事の講師をしていたのですが、ある日甲府駅で宅建試験の垂れ幕をみた時に、今不動産業に勢いがあるのでは!?と感じて、取引主任者の資格を取得したのが始まりでした。

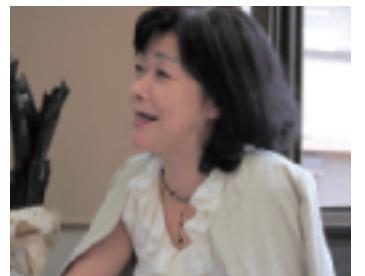
岡委員(以下、岡)：大柴社長が考える、仕事をしていく上で1番大切なことをおしゃってください。

大柴：やはり信頼関係ですね。他の業者さんが飛び込みで大家さんのところへ営業に行っても、グレースライフさんに頼んで

いるから、と言っていただけの信頼関係を築くのが大変でした。信頼関係が構築されると、“グレースライフを通さないところのアパート・テナントには入れない”という形をつくることができるのです。

山田：お一人だけではなく、多くの大家さんと信頼関係を築くのは大変そうですね。

大柴：看板にしても、なるべく我が社の看板だけをつけて頂いています。そのくらい、業者としてのプライドを持って今まで経営してきました。



岡：現在、キャリアウーマンの大柴社長ですが、やはり初めの頃は苦労も多かったのではないですか。

大柴：賃貸と管理を専門としていたので、周りからはなぜ売買を扱わないのか、と良く言われました。でも、コツコツと賃貸を扱ってきたからこそ、会社も成長することができたのだと考えています。また、かつて習い事の講師をしていた時に身に付いた、視野を広く持ち周りの事を良く考える性格が管理業に向いていることにも気が付いたのです。例えば、ゴミ置場を特に綺麗にすることや、階段の電気だけは明るくした方が良いとか、細かな所にこだわりを持って管理してきました。

山田：やはり管理業はきめ細やかさの部分が大事なんですね。またそういう、目の付けどころが女性ならではかもしれないですね。

山田：グレースライフという社名になにか由来はあるのですか。

大柴：実は私の名前である「佳世子」に因んだもので、「佳」には優れている・良いという意味があります。両親は、世界で優れているという意味を込めて付けてくれたそうです。グレースも「佳」と同じように優れているという意味があって、ライフは世の中、「グレース(佳) ライフ(世)」なのです。当時、カタカナの社名というのは珍しかったので、「有限会社佳世」よりは覚えていただくことができるかなと思ったのです。

山田：今となってはカタカナの社名が多くなっていますが、時代に先駆けた社名だったんですね! 仕事熱心な大柴社長ですが、プライベートで今これにハマっている! というものはありますか。

大柴：ゴルフやテニスなどいろいろやっていたのですが、スキューバダイビングが1番楽しかったですね! 今は、色々な種類のお酒を嗜むことにハマっています。日本酒・ワイン・ビール、選り好みしませんが、純米酒をぬる燶にして飲むのが1番好きです。お酒を飲むことはストレス解消になりますし、息抜きすることで仕事とのメリハリをつけることが大切だと思っています。

山田：最後に働く女性に一言お願いします。

大柴：宅建業のお仕事は、人と接することが好きでないとできない仕事です。良い仕事をするためには、お客様の気持ち、オーナー様の気持ちになって働き、健康でいることを1番大切にしてください! あとはストレス解消のための息抜きも必要です。

山田：大柴社長、本日はお忙しい中、貴重なお時間を頂き、ありがとうございました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。

岡：同じ峡東ブロックとして今後ともよろしくお願い致します。



またまたPDFのお話です

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



以下に協会のホームページで見る事が出来る最近の広報内のタイトルを挙げてみましたが、PDFというタイトルは2回ありました。過去のパソコン豆知識が簡単に探せるのでご利用ください。

山梨宅建ホームページ (<http://yamanashi-takken.or.jp/>) の中ほど左側の【協会広報誌】を開くと今までの情報がご覧になります。

Vol.147 パソコンと年賀状……p17
Vol.148 IT機器の流れ……p17
Vol.149 迷惑メールは怖くない……p15
Vol.150 PDFってなじみがない……p13
Vol.151 メールの活用……p11
Vol.152 コンピューターを活用……p11
Vol.153 最近のIT事情……p15
Vol.154 クラウドってなんだ……p13
Vol.155 最近の動き……p13
Vol.156 気が付かぬうちに……p15
Vol.157 皆さんにはこんな……p19
Vol.158 PDFのおすすめ……p19
Vol.159 もうすぐXPのサポート終了です……P24

■紙の原稿の校正をするには

紙の原稿に校正をする際、色鉛筆等で書き入れていると思います。それではワードやエクセル、図形、写真等に校正はパソコン上で出来るのでしょうか。これが簡単にできるのでご案内します。まず、画面上の原稿をPDFに変換する方法は、ワード・エクセル等では【名前を付けて保存】とすると【ファイルの種類】の中にPDFという項目が出てきます。これでできない場合、本ページ右側で紹介している2つのソフトをダウンロードしておき、【印刷する】を選択すると、どのプリンターを使うか聞いてくるのでCubePDFを指定してください。これで指定した場所にPDFファイルとして保存されますので、次にまたダウンロードをおいたPDF-XChange Viewerで開くと編集可能なアイテムが並んでいる画面が開きます。そこで文字や記号図形の挿入などを行って保存しておいてください。元の原稿をいじるのではなくPDF形式で保存したものを変更するので、何回修正しても元原稿はそのままで安心して編集することができます。

PDFの原稿のいい所は自分で何回も編集ができるほか、メールなどに添付して送れば受信した方もそのまま編集をすることが出来ることです。

FAXの原稿も上記のような方法でPDF変換をすればパソコン上で加工することができるので大変便利です。どんな原稿もPDFに変換てしまえば紙原稿と同じように作業が出来てしまうのでぜひ一度お試しください。

案内図の地図など、今まで手で時間をかけて、文字など書き込みをしていた物も、文字はもとより四角や丸や矢印、といった記号も大きさや色など多彩に書き込めるので、とても分かりやすい原稿が出来上がります。

宅建協会等からの出欠席の返事も、メールで送られたものはそのまま、FAXの物はスキャナーでパソコンに取り込み、出欠の所に丸や住所氏名を打ち込みメールで送れば簡単で不要の印刷もしなくて済み、必要ならそのまま保存しておくことも出来ます。引き出しにしまった紙と違い、検索すればすぐに探すことができ、非常に便利です。

■CubePDF

サッと書き出し!使い勝手No.1。あなたを迷わせない。

CubePDFは、お使いの様々なアプリケーションからいつでも必要な時に、すばやくPDF形式などに変換することができる、とても便利なPDF作成ソフトです。印刷するのと同じ操作でサッとデータ書き出しが行えるので、操作に戸惑うこともありません。しかも、完全無料のフリーソフト。是非今すぐお試しください。<http://www.cube-soft.jp/cubepdf/>

■PDF-XChange Viewer

タブ切り替え型で軽快に動作するフリーのPDFビューワー。複数のPDF文書をタブで切り替え表示することができ、開いているすべてのタブをサムネイル表示することも可能です。閲覧中のPDF文書内へ、四角形や円の囲み線を書き込むことができ、プロパティ画面で線の色や太さを設定することも可能です。また、任意の場所へ文字を入力することや、注釈を埋め込む機能も備えています。これらを書き込んだPDFは、上書き・別名保存ができる、さらに、PDF文書内の選択ページや文書全体を画像としてエクスポートする機能も備えています。対応する画像形式は、BMP/JPEG/GIF/PNG/TIFFなどで、そのほか、印刷、検索、表示領域の拡大・縮小といったPDFビューワーとしての基本的な機能も備えています。
<http://www.forest.impress.co.jp/library/software/pdfxchange/>

お知らせ

宅地建物取引主任者の名称が 『宅地建物取引士』に変更となります!

近年に於ける宅地建物取引主任者の果たす役割や責任が大きくなっていることを踏まえ、6月18日、第186回 国会に於いて宅地建物取引主任者の名称変更等の内容を盛り込んだ「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が成立し、「宅地建物取引士」に名称を変更することが決定されました。

今回の改正については名称変更のみにとどまらず、「宅建士」として必要な知識や能力の維持向上に努めることの義務付けや信用を失墜させる行為の禁止といった条項も新たに追加され、名称変更による地位の向上に伴い、より一層の進取研鑽が求められる内容となっております。

改正内容についての概要は、以下の通りです。



①宅地建物取引士の業務原則の明文化

宅地建物取引士が取引の専門家として行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正誠実な業務執行規定、取引関係者との連携規定及び信用失墜行為の禁止規定を設け、宅地建物取引士の適正な業務執行を確保。

②宅地建物取引業に従事する者の資質向上

宅地建物取引士に限らず、広く宅地建物取引業に従事する一般従業員への教育規定として、宅建業者に対する従業員の教育義務規定を設け、広く業界全体について従事者資質の底上げを確保。

③暴力団排除条項の追加

宅建業免許及び宅地建物取引士の登録にあたっての欠格要件として、暴力団員等であることを追加し、適正な宅地建物取引業の運営を確保。

④宅地建物取引士に係る講習の充実（大臣告示事項）

なお、名称変更前（改正法施行前）に交付を受けている主任者証につきましては、名称変更後に於いても従前と同様にお使い頂くことが可能です。

取引主任者関係の各種規定や試験制度等に關しましても、現時点での具体的な変更は予定されておりませんが、変更等がございました場合には隨時ご案内をさせて頂きます。

また、改正法の施行は公布後一年以内とされておりますが、来年度の4月1日までに施行がされる見通しです。

ご案内

ハトマーク支援機構 ハトマーク会員だけの提供サービスのご案内

ハトマーク支援機構は現在24社の企業と業務提携しています。

ハトマーク会員の皆様に、お得で役に立つサービスばかりです。ビジネスに合わせてご活用ください。

紹介手数料支払い事業

- 宅建ファミリー共済
- 全宅住宅ローン株式会社
- アクトコール
- サカイ引越センター
- ウエストエネルギーソリューション
- 日信電子サービス株式会社
- 綜合警備保障
- 住友スリーエム

割引サービス提供事業

- ジャックス
- ネクスト
- アットホーム
- 日建学院
- 大塚商会
- 永大産業
- ジャパンホームシールド
- トータル保険サービス
- PHP研究所
- 日本住宅保証検査機構（全宅保証提携）

サービス商品提供事業

- いえらぶGROUP
- リクルート住まいカンパニー
- リニュアル仲介
- 全労済
- オリコオートリース
- YKK AP
- アイソバー・ジャパン

詳細については ハトマーク支援機構HP <http://www.hatomark.or.jp/> をご確認ください。

笛吹市と宅建協会 空き家バンクの媒介業務について協定!!



消費者支援業務委員長 山田 政仁

平成26年7月1日笛吹市役所市長室において、笛吹市と当協会が「空き家バンクの媒介業務についての協定」を締結致しました。

調印式には笛吹市から 倉嶋清次 市長、小林明 副市長が、当協会から、代表理事である市川三千雄会長・三枝照二副会長、笛吹市事務取扱責任者 岡美千也氏と山政連 中川陽子副会長が出席し、協定書への調印、取り交わしが行われました。また、行政と公益社団法人である当協会との協定締結に多数の報道各社が取材に訪れました。この空き家バンク制度は、市町村が空き家の有効活用を通して、定住・移住促進及び地域の活性化を図るもので、空き家の賃貸・売却を希望する方から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する方に紹介する制度です。

倉嶋市長は「少子高齢化が進み人口の減少が進む中で、子育て世代に移住・定住促進してほしい」と語り、これに對して市川会長は「山梨県宅建協会は山梨で最大の不動産団体であり、不動産業に携わるプロとして、ともに笛吹市の活性化、過疎化対策に協力していきたい」と抱負を語りました。



現在、平成18年に協定を締結した山梨市をはじめ、甲州市、南アルプス市、北杜市、韮崎市、甲府市、南部町、身延町、大月市、都留市、市川三郷町、甲斐市、上野原市、富士川町の10市4町と協定を締結済みであり、今回の笛吹市で15市町目になります。

また、当協会では毎年、上記市町の担当者と協会側事務取扱責任者による意見交換会を行っており、制度周知のPR方途や、実際に効果的であったイベント、取引に関する注意・留意事項などの情報交換を通じ、空き家バンク事業の活性化を図っております。会員各位のご協力をお願い致します。

組織替入会者

(株)山下	山下 伊	山梨市小原西970
-------	------	-----------

廃業・退会者

吉平恒産	今澤 仁	甲府市国母2-1-4
山下石油店	山下 伊	山梨市小原西970
(株)エムエーアールソリューション	雨宮 正浩	甲府市国母8-13-40
(株)アイロゼ	廣瀬 潔	甲府市国母8-14-50
(有)大智不動産	竹内 重美	甲府市貢川本町7-21
向信興業(有)	戸沢 義照	甲府市向町726-1
(株)エールワン	一ノ瀬 富士夫	中巨摩郡昭和町清水新居59-1 サンシャイン平岩203号
(有)共栄管財	渡邊 二三子	甲府市中央2-5-28
山梨ツーバイフォー(有)	小林 幸夫	中央市臼井阿原931-3

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 国土交通大臣(1)8553
商号又は名称 甲信アルプスホーム㈱ 山梨支社
代表者 井出 栄次
取引主任者 佐藤 名美
事務所所在地 甲府市下石田2-13-9
電話番号 055-221-3101
FAX番号 055-221-3102

三井ホームの販売代理店として、昨年7月より営業活動をさせて頂いております。今後共ご指導くださいませ。



免許番号 国土交通大臣(3)5993
商号又は名称 株式会社 ハケ岳事務所
代表者 中村 健二
取引主任者 中村 健二
事務所所在地 北杜市高根町村山北割146-4
電話番号 0551-46-2116
FAX番号 0551-46-2809

「ふるさと情報館」の屋号で自然豊かな地域への移住促進を進めており、ハケ岳事務所開設17年目の今年、皆様の仲間入りをさせていただきました。



免許番号 山梨県知事(1)2365
商号又は名称 株式会社とちの木
代表者 中沢 健次
取引主任者 小関 敏和
事務所所在地 甲府市小瀬町8
電話番号 055-267-6888
FAX番号 055-267-6889

初めまして、皆様の末席を汚す事になりました「とちの木」と申します。
山梨の景気低迷に拘り車がかかる中、暗中模索の日々、業務しております。
是非、各会員におかれましてはご指導、ご鞭撻を頂き、あたたかく見守って下さいます様、何卒よろしくお願ひ申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2366
商号又は名称 マース不動産株式会社
代表者 赤池 昌彦
取引主任者 雨宮 正浩
事務所所在地 甲府市上阿原町417-1
電話番号 055-223-9000
FAX番号 055-223-9090

国道20号線沿いに事務所を構えております。
協会員の皆様、ご指導の程、宜しくお願ひ申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2367
商号又は名称 城北土地
代表者 古屋 修
取引主任者 米山 一久
事務所所在地 甲府市塩部3-15-13
電話番号 055-253-4253
FAX番号 055-298-4630

今迄の経験を生かし、お客様及び会員様のお役に立てるよう努力を致します。宜しくお願ひ申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2369
商号又は名称 ホソダ不動産株式会社
代表者 細田 健二
取引主任者 細田 健二
事務所所在地 甲府市飯田4-4-22
電話番号 055-269-7576
FAX番号 055-269-7563

親切・丁寧・笑顔をモットーに「この人・この会社に頼んで良かった」と言われる企業を目指していきたいと思っております。皆様宜しくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2370
商号又は名称 株式会社ログプラス
代表者 前田 貢
取引主任者 前田 泉
事務所所在地 南都留郡山中湖村平野508-178
電話番号 0555-63-2266
FAX番号 0555-63-2267

お客様一人一人の貴重な財産を私共が自信を持ってご希望にそないます様努力させていただきます。
どうぞ、会員の皆様方、ご指導を宜しくお願ひいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2371
商号又は名称 株式会社SAMBIOオーナーズ
代表者 吉森 德仁
取引主任者 井出 貴宜
事務所所在地 南都留郡山中湖村平野3707
電話番号 0555-62-3000
FAX番号 0555-62-0165

お客様の財産を取扱うという責任感を常に持ち、安全で公正な取引を心がけていきます。
宜しくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2372
商号又は名称 いとう不動産
代表者 伊藤 潤
取引主任者 伊藤 潤
事務所所在地 甲府市東光寺町969-2
電話番号 055-235-9091
FAX番号 055-235-9092

住宅を通してお客様を幸せにします。
どうぞ宜しくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2373
商号又は名称 甲府不動産
代表者 植原 邦雄
取引主任者 植原 邦雄
事務所所在地 甲府市国母1-21-17
電話番号 055-225-6960
FAX番号 055-225-6961

この度、新規入会させていただきました。
皆様方よりご指導を仰ぎながら、地域に貢献できるよう努めます。
よろしくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2374
商号又は名称 孝幸開発株式会社
代表者 神宮寺 孝允
取引主任者 田中 一廣
事務所所在地 甲府市高畑1-13-4
電話番号 055-228-9233
FAX番号 055-228-9233

宅地造成を柱に不動産業を通して、お客様のお役に立てる会社を目指します。
どうぞ宜しくお願ひ致します。

（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、会員の品位の保持と資質の向上に努めています。

入会に際しても厳正なる基準のもと審査会を行い、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、入会が許可されています。

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。

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 每月第3木曜日 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 每月第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

笛吹市役所本庁舎 2階201会議室

甲州市 每月第3木曜日 午後1時～午後3時

峡東森林組合 杜の交流館

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>