

宅建やまなし



11

November 2014
Vol.161



歌舞伎文化資料館

TAKKEN YAMANASHI

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



印章



手漉き和紙



大塚にんじん

いいじゃん! この街 ●市川三郷町

女性社長にインタビュー

●巨摩ブロック
ライフクリエーション 矢崎京子社長

シリーズ ハトネットワーク

●甲府ブロック (株)Vivit Base 武原勇太さん
●富士・東部ブロック (有)メイトハウス 佐藤孝法さん
●巨摩ブロック 芙蓉建設(株) 昭和店 指出克也さん
●甲府ブロック (株)オー・エム・シー 山崎陽子さん

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7ー瑕疵担保責任とアフターサービスをチェックしよう

3 宅建業者誌上セミナー

- 宅地建物の判例 ―クリーニング特約―
● 不動産広告の相談事例 ―必要な表示事項―

5 シリーズ「不動産の管理に使える信託」 その2 ～信託と登記～

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士
 ほかから信託株式会社 代表取締役 中村 雅男

7 ◆しっかりチェック！レイズルール レインズ F&Q

8 ^{いい}じゃん!この街 市川三郷町

空き家バンク協力会員お勧め！
(有)村徳 村松正徳

13 理事会だより

16 **ハ** シートズ **ット** ネット **フ** フー

甲府ブロック●(株)Vivit Base 武原勇太

富士・東部ブロック●(有)メイトハウス 佐藤孝法

巨摩ブロック●芙蓉建設(株) 昭和店 **指出克也**

甲府ブロック●(株)オー・エム・シー 山崎陽子

18 パソコン豆知識 ウィンドウズ10が発表されました

19 女性社長にインタビュー

巨摩ブロック●ライフクリエーション 矢崎京子社長

20 こんにちは 新顔です。

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 不動産開業支援セミナー開催中です!!
- 10 甲府市と宅建協会が甲府市まちなか不動産バンクの媒介業務について協定!!
- 11 消費者支援業務委員会所管税金セミナー 開催報告
宅建親睦ゴルフ大会開催!
宅建親睦ボウリング大会開催!!
- 12 大規模災害時における被災者への支援活動について
宅地建物取引主任者資格 実施状況報告
ハトマークサイトのリニューアルに伴う「ハトマークサイト活用研修会」開催のお知らせ
- 13 人材育成流通委員会所管「宅地建物取引業者研修会」開催報告
平成26年度（公社）山梨県宅地建物取引業協会臨時総会 開催
- 14 不動産基礎知識
- 15 重要! 会費未納は、会員資格の喪失になります!!
お詫びと訂正
- 20 年末年始休暇のお知らせ

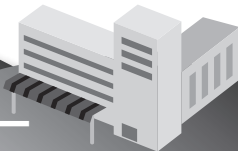
宅建業免許更新は お済みですか!?

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/>

[illegible]

市川三郷町
併せてP8の「いいじゃん！ この街」もご覧ください。



ステップ 7

瑕疵担保責任とアフターサービスを チェックしよう

平成21年10月1日から「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。これにより、安心して住宅供給が受けられるようになります。販売業者だけでなく、住宅購入者にもかかわる大切な法律です。正しく知っておきましょう。

1 | 住宅瑕疵担保履行法とは

事業者の瑕疵担保責任

新築住宅を供給する事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分（※図1）の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任を負っています。

瑕疵担保責任とは…契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のことをいいます。

瑕疵担保責任の履行の確保

住宅瑕疵担保履行法は、この瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置（保険加入または供託）の事業者への義務付け等を定めています。これにより、消費者が安心して新築住宅を取得できるようになりました。

義務付けの対象となる事業者

新築住宅を消費者に供給する建設業者や宅建業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるように、保険加入または供託が義務付けられます。

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています。

木造

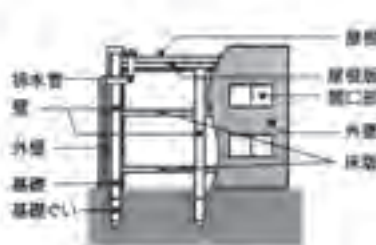
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み
（小屋組、軸組、床組）等の構成

鉄筋コンクリート造

壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み
（壁、床版）等の構成

図1

2 | どんな住宅に適用されるのか（対象）

新築住宅は戸建て、マンション、賃貸まで、すべてが対象となります。新法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」だけです。「住宅」とは住宅品質確

保法でいう、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指します。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象とはなりません。



対象となるもの
（定義）

◎対象となる「新築住宅」

〈新築の定義〉

- 住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」
- ・建設工事完了の日から起算して1年以内のもの
- ・人の居住の用に供したことの無いもの

〈住宅の定義〉

- 住宅品質確保法第2条第1項に規定する「住宅」
- ・人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分



対象外
（具体例）

×新築住宅ではない住宅

- ・竣工後1年を経過した住宅
- ・いったん居住後に転売された住宅 など

×住宅ではない建物（倉庫・物置・車庫等）

3 | 保険制度とは

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者、保険金が支払われる制度です。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われます。

(消費者を守るしくみ)

保険法人への保険金直接請求

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、保険に加入している新築住宅（保険付き住宅）を取得した人は、保険法人（※1）に対し、瑕疵の補修などにかかる費用（保険金）を請求することができます（直接請求）。

指定住宅紛争処理機関（弁護士会）

による紛争処理

保険付き住宅を取得した人（※2）は、事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用で、調停などの手続きを利用できるようになっています。

問い合わせ先

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
午前10:00~12:00
午後1:00~5:00（土・日・休日を除く）
TEL 03-3556-5147（電話相談窓口）
URL <http://www.chord.or.jp/>

- ※1 保険法人とは、国土交通大臣から指定を受け、住宅の検査や保険の引受けを行う財団法人や株式会社などです。
- ※2 住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を利用し、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（評価住宅）を取得した人も手続きを利用できます。

■紛争処理体制の概略図

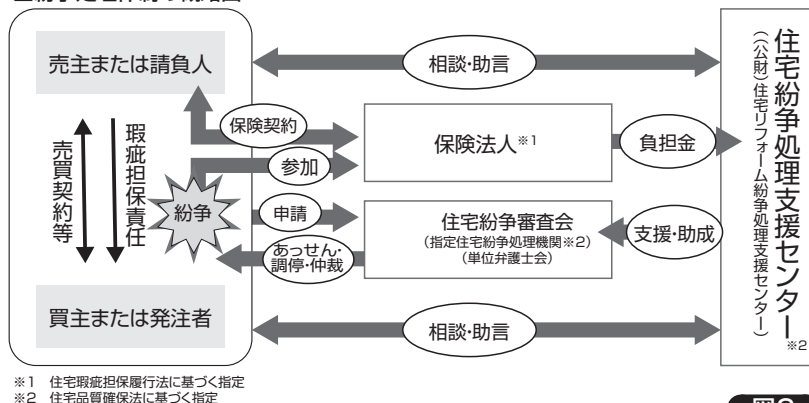


図2

4 | 供託制度とは

新築住宅に瑕疵があれば、事業者はその補修等を行う責任がありますが、事業者が倒産している場合等は、この責任を果たすことができません。そこで、このような場合に備えて、事業者が、法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

(消費者を守るしくみ)

供託所への保全の還付請求

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、新築住宅を取得した人は、供託所に対して瑕疵の補修等に必要な金額について、保証金からの還付を請求（還付請求）することができます。

住宅瑕疵担保履行法 よくある質問 Q&A

- Q1 どうすれば自分が買う住宅が保険などに入っているか分かるのですか？
A 事業者には説明等が義務付けられていますので、事前に知ることができます。
- Q2 誰が保険に加入するのですか？
A 新築住宅を供給する事業者が、保険法人に保険料を支払って加入します。
- Q3 保険でも供託でも安心の大きさは変わらないの？
A どちらも新築住宅を取得する際の安心を同じように確保する制度です。なお、保険に加入している場合は、紛争処理が利用できます。

中古住宅の瑕疵担保責任はあるの？

中古物件の瑕疵担保責任は、民法および宅地建物取引業法（宅建業法）で規定されています。民法では適用対象が広く、売主が宅建業者以外の売買物件が含まれます。

一方、宅建業法では、売主が宅建業者である場合に適用され、売買物件が新築の場合も含まれます。

・ 契約の解除または損害賠償の請求ができる期間は、買主が「隠れた瑕疵」の事実を知ってから1年以内です。

・ 売主は、瑕疵担保責任を負わない旨を特約しても、知っていて告げなかった事実は責任を逃れることができません。

・ 宅建業者が売主の場合、瑕疵担保責任を問える期間を、引渡しの日から2年以上とする特約を結ぶ場合を除いて、民法に規定するものより買主に不利となる特約を結ぶことができません。例えば、瑕疵担保責任の期間を引渡しの日から1年とする特約が付いたとしても、この特約は無効となります。

次回は〈購入時に支払う金銭の意味を知ろう〉です。

宅地建物の判例 ―クリーニング特約―

賃借人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、クリーニング特約に基づき、その費用を賃借人の負担とすることはできないとした事例

(東京地判 平25・5・27 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

《要旨》 賃借人が、賃貸人に対し、クリーニング特約に基づいて敷金から控除されたクリーニング費用の返還を求めた事案において、賃貸人が清掃をしたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人負担とすることはできないとして、賃借人の請求を認容した事例（東京地裁平成25年5月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年9月、賃借人X（原告）は、賃貸人Y（被告）との間で、201号室について①賃貸期間：2年間、②賃料：月額45,000円、③敷金：45,000円として賃貸借契約を締結した。

なお、賃借人の退去後に賃貸人が専業業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする特約（以下「本件清掃費用負担特約」という。）がある。

重要事項説明書には、「期間内解約等により本物件賃貸借契約が終了するときは賃貸借契約終了日までに契約当初の原状に回復し、賃貸人に本物件の明け渡しをしなければなりません。原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります」と記載され、条例に基づく説明書には、「本契約では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。」「ハウスクリーニングは、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水廻り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去、照明器具の汚れの除去、エアコンの汚れの除去等を専業業者により実施します。この費用は借主の全額費用負担となります（25,000円位が目安となっています）」と記載されている。

Xは、平成24年4月1日、Yに鍵を返却して建物を明け渡した。賃貸人Yは、預託を受けた敷金45,000円からクリーニング費用21,000円を控除した残額をXに返還した。

Xは、退去に当たり清掃を行っており、清掃が必要な状態ではなく、また、本件清掃費用負担特約は、清掃が専業業者によって行われた場合を前提としており、Yは、専業業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないと主張し、クリーニング費用の返還等を求めた。原審がXの請求を棄却したことから、Xは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、賃借人の請求の一部を認容した。

(1) 賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、…（中略）…、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められる

ためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁 平17・12・16）。

(2) 賃借人が生活することによって生じる通常損耗にとどまる限りは、賃貸借契約上当然に予定されているものであり、これを賃借人の負担とするためには、その旨の明確な合意が必要である。重要事項説明書には、ルームクリーニング費用が賃借人の負担である旨が記載されているものの、条例に基づく説明書の記載と併せて読めば、本件清掃費用負担特約は、専門業者に貸室内の清掃を委託した場合に生じる費用を賃借人の負担とするものであり、専門業者に清掃を委託する必要のない場合にまでルームクリーニング費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいること、実際に行われた清掃の有無、程度にかかわらず、一定のルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることや賃貸人が清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務が賃借人に生じることは明示されていない。

したがって、賃借人が自ら貸室を清掃した場合に生じた費用を賃借人の負担とすることについて、明確な合意があったとは認めることができず、賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、本件清掃費用負担特約に基づき、ルームクリーニング費用21,000円を賃借人の負担とすることはできないというべきである。賃借人らの故意若しくは過失により、又は通常の使用に反する使用を行うなどして、201号室に経年変化や通常の使用による損耗を超える損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。したがって、賃貸人は、ルームクリーニング費用21,000円を控除することはできず、返還していない敷金の残額21,000円を返還する義務を負う。

3 まとめ

クリーニング特約の効力については、裁判上で争われることも多い。本事案では、賃貸人の専門業者による清掃の実施の有無が争点の一つになっているが、裁判所は「賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人の負担とすることはできない」と判示している。特約の効力を限定的に解した裁判例として「特約は、賃借人が明け渡しに際して行うべき本件建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示したものもある（東京地裁 平23・1・20）。

なお、国土交通省の原状回復ガイドラインは、「クリーニングについて、賃借人負担となるのは、通常の清掃（ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去）を実施していない場合」との考え方を示していることを確認しておきたい。

Q1. 中古住宅の売却依頼を受け、自社ホームページで広告していますが、売主から「賃借人の募集も同時に行ってほしい」と言われました。どのように表示を修正すればよいでしょうか？

質問のケースは、売主が中古住宅について、売買（所有権の取引）でも、賃貸（建物の賃借権の取引）でもよいとするものです。次の〔1〕に記載の現在の中古住宅の売却の広告に、次の〔2〕に記載のとおり賃貸住宅としても取引する旨及びその取引条件の表示を追加すればよいでしょう。

〔1〕現在の広告表示

中古一戸建て 価格3,980万円
 ○○線○○駅 徒歩10分
 ○○市○○町2丁目
 土地／130㎡（ほか私道8㎡）
 建物／105㎡
 建築年月／平成5年10月
 取引態様／仲介
 情報登録日／平成24年6月20日
 次回更新予定日／平成24年7月4日

〔2〕追加の表示事項

※ご希望により賃貸での取引にも応じます。この場合の賃貸条件は次のとおりです。
 賃料／15万円
 共益費／1,000円
 礼金／1か月
 敷金／2か月
 損害保険料／別途必要
 その他諸費用／家賃保証料（年間）30,000円、鍵交換代15,750円、退去時クリーニング代50,000円

Q2. 総戸数15戸のマンション1棟を一括で販売しようと考えています。ホームページで広告する場合に必要な表示事項を教えてください。

マンション等の全戸を一括して売却する場合は、土地付建物の取引となりますので、表示規約第8条（必要な表示事項）の別表5の「新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が1戸のもの」に掲げる以下の必要な表示事項をすべて記載する必要があります。

1. 広告主の名称又は商号並びに事務所の所在地
2. 広告主の事務所の電話番号
3. 宅建業法による免許証番号
4. 取引態様
5. 交通の利便
6. 土地面積及び私道負担面積
7. 建物面積
8. 建物の建築年月
9. 価格
10. 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日

をすべて記載する必要があります。

しかし、これらの必要な表示事項は、中古住宅や新築住宅などの土地付一戸建住宅を前提に定めたもので、一戸建住宅とマンション等の共同住宅とでは、建物の形質、構造、居住性などが異なりますから、一戸建住宅としての必要な表示事項を記載しただけでは、取引しようとする物件の構造等を説明するには不十分といえるでしょう。

このため、前記の10項目に加えて、

1. 総戸数
2. 構造及び階数
3. 一戸当たりの専有面積

を表示し、さらに、分譲物件と誤認されないように、建物を一括で売却する旨も表示する必要があるでしょう。

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

お知らせ

不動産開業支援セミナー開催中です!! —参加費無料—

不動産業を始めたい、不動産業に興味があるという方を対象に平成25年度から開催されている不動産開業支援セミナー、今年度も引き続き毎月偶数月は第1土曜日、奇数月は第2水曜日に、山梨県不動産会館3階研修室にて開催しております。10月11日（土）は、5名の出席があり、その内の2名は、愛知県と長野県からの出席でした。セミナーの講師は、会長・副会長・専務・常務理事と総務委員です。講義内容は、宅建業免許について、宅建業の業務内容、現役不動産業者による体験談、宅建協会への入会方法などです。

また、講義後には講師が個別に相談の対応をし、出席者の皆さんは、現役不動産業者の生の声を熱心に聞き、質問等をしております。

今後の開催は、以下のとおりとなります。

平成26年12月13日（土）

平成27年 1月14日（水）・2月14日（土）・3月11日（水）

場所：山梨県不動産会館 時間：午後1時30分

申込み方法：予約制となり、電話（055-243-4300）にてご申込みください。



信託と登記

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「先日不動産会社のセミナーに参加したところ、信託をすれば、不動産管理の手間が省けたり、相続対策ができたりすると聞きました。しかし、信託は不動産の所有権を移して管理を委ねるそうですので、権利を失ってしまうようでためられます。信託をすると、売買と同じように登記がされるのでしょうか。また、信託している間に不動産を売却するときの登記はどうなりますか」

1 Aさんの不安

Q子（以下「Q」）：Aさんは信託をすると所有権が移ってしまうことを不安に思っているらしいですね。

N弁護士（以下「N」）：その所有権が移るといことが信託の重要ポイントなのです。信託が終了したときは所有権は戻りますし、今回で説明する「登記」も、信託を引き受けた受託者のものではないことを明らかにするものです。

Q：不動産を信託すると登記をしなければならないのでしょうか？

N：信託法14条は、不動産を信託した場合には登記しなければ信託したことを第三者に対抗できないとしています。また、同法34条は、受託者は、不動産については信託の登記をして受託者自身の財産と信託されて管理する財産とを分別して管理しなければならないとしています。さらに、受託者の倒産隔離のためや（同法25条）、権限違反処分の取消しのため（同法27条）には登記がされていることが必要なのです。

Q：なるほど信託されているかどうかは登記を見れば分かるのですね。

N：そうです。ただし、信託契約で「受託者が認める場合は、信託の登記を留保することがあります」「受益者保護のために受託者が必要と認めるときは、速やかに登記をします」という定めをしている場合もありますので、登記を見れば必ず分かるというわけではありません。

2 信託したときの登記は？

Q：それでは、信託をしたときはどのような登記がされるのでしょうか。

N：例1の順位番号3のところを見てください。

Q：「所有権移転」の下に「信託」とありますね。これで、所有権は移転してもそれが信託によるものだと分かるのですね。

N：そうです。信託は所有権が移転しますので、それを示す「所有権移転」と同時にそれが信託であることを示すために「信託」と表示されるのです。

Q：登記原因は「信託」とありますし、権利者も「所有者」

ではなく「受託者」なのです。それに、「信託目録」とありますが、これは何でしょうか。

N：これは信託契約の内容である、信託目的や信託財産の管理・処分方法、信託の終了事由などを記録したものです。これらは長文になりますので、登記記録の中に入れてしまうと見つらくなります。そこで、「目録」として別に記録しているのです。

3 信託を終了するときの登記は？

Q：信託を終了して、不動産を指定された人Cに戻すときの登記はどうなりますか？

N：この場合は、受託者から指定されたCへ所有権が移転しますので「所有権移転」の登記と、信託の登記の「抹消登記」をします。例2を見てください。

Q：「3番信託登記抹消」の原因が、「信託財産引継」とありますが、これは何でしょうか？

N：信託終了による財産の移転は、すべて「信託財産引継」とします。信託の終了が、解約であっても、期間満了であっても、一律で「信託財産引継」なのです。

4 信託期間中に売却したときの登記は？

Q：最後に、信託期間中に不動産を株式会社Dへ売却したときはどうなりますか。

N：その場合は、買主Dへ所有権が移転しますので、「所有権移転」の登記と「信託登記の抹消登記」を申請します。例3です。

Q：なるほど。「原因」は「信託財産の処分」ですか。売却したのですから、「売買」ではないのですか。

N：売買は所有権移転登記の原因です。ここでの「原因」は「信託登記の抹消」の原因ですので、不動産が信託財産ではなくなった原因が分かればよいので、「信託財産の処分」と登記されます。

また、信託目録の「信託目的」に、不動産の「処分」と記載されていないと、売買をしても、その旨の登記申請が受理されないの、信託目録の記載には注意が必要です。

例1 信託したとき

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 ○市○町四丁目5番6号 A
3	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日信託 受託者 東京都○区○町三丁目4番5号 B信託株式会社
	信託	余白	信託目録第○号

例2 信託を終了するとき

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日信託 受託者 東京都○区○町三丁目4番5号 B信託株式会社
	信託	余白	信託目録第○号
4	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日信託財産引継 所有者 東京都○区○町五丁目6番7号 C
	3番信託登記 抹消	余白	原因 信託財産引継

例3 信託期間中に売却したとき

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日信託 受託者 東京都○区○町三丁目4番5号 B信託株式会社
	信託	余白	信託目録第○号
4	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 東京都○区○町一丁目2番3号 株式会社D
	3番信託登記 抹消	余白	原因 信託財産の処分

——一回は、「収益物件の管理のための信託」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「れいんずVol.89」より、一部修正の上抜粋)

今回は東日本不動産流通機構に問合せがあった具体的事例についてご紹介していきます

事例① 不適切な図面の登録

「図面とは言えないものを図面として登録している会員が2社ある。削除させてほしい」との苦情があり、登録している図面を確認したところ、1社は「販売図面のダウンロードの御案内」とあり、同社のホームページに社名・担当者・連絡先等を登録することでIDとパスワードを取得し、ダウンロードできるようになっていた。

もう1社は「メール配信の御案内」とあり、メールアドレスを同社のホームページに登録すれば図面が配信されるしくみとなっていた。

解説・対応

(公財)東日本不動産流通機構のレインズ利用規程第5条1項で、会員は「登録する物件情報のうち図面による情報は(媒介契約締結後)7日以内(当日及び休業日を含まず)」登録しなければいけないと定められています。

登録する図面は物件情報の一部として、案内図、間取り、詳細情報を記載するものであり、物件登録の主旨からはずれる内容の記載は不適切です。

図面に物件情報の内容でなく取得方法や連絡先を記載して、会員の自社のホームページやメールを通じて図面を提供する行為はやめてください。

事例② 図面情報の錯誤

当社が管理している中古マンションを売り物件として登録している会員があるが、図面に掲載されている間取りを見る限り、売りに出していない物件である。取り下げよう指導してほしい。

解説・対応

当該会員に連絡すると、専属専任媒介契約の締結は確認したが、図面に出ている間取りは誤っていました。

専属専任媒介契約の更新はされず物件は削除され、口頭で指導がなされました。

事例③ 民間サイトの掲載ミス

民間の不動産情報サイトを見ると専属専任と記載されている物件なのだが、知り合いの業者に検索しても

らうと、レインズに登録されていないという話である。レインズを通じて取引することは可能なのか。

解説・対応

当該会員に事実確認したところ、「オーナーは海外におり、メールでやりとりをしている。一般媒介契約であるが手違いで専属専任媒介と掲載してしまった」との回答でした。

当該会員には、民間の不動産情報サイトの修正が指示され、相談者にその旨の連絡が行われました。

事例④ 賃貸物件の媒介契約未締結登録

当社が元付けとして登録している物件(賃貸マンション)を所有者に無断でレインズに登録している会員がいるので、物件を削除するよう指導してほしい。

解説・対応

当該会員に事実確認をしたところ、「所有者には毎月一回、仲介受託の電話連絡はしているが、文書では行っていない」との回答でした。

物件の削除を指示するとともに、当機構規程では賃貸物件であっても文書による媒介契約の締結が必要であることの説明と共に、口頭での指導がなされました。当該会員により物件の削除が行われ、申し出者の了承を得ました。

会報誌「れいんず」に関するお知らせ

(公財)東日本不動産流通機構 会報誌「れいんず」については、従来の紙媒体のものから、WEB(IP型ホームページ等への掲載等)を利用した告知形態へ変更となります。

また、会報誌のバックナンバー等について、レインズにログイン後、画面右上の「会報誌等」より確認することが出来ますので、ご活用下さい。

いい
じゃん! この街

市川三郷町

人口●16,970人
世帯●6,659戸
面積●75.07km²
平成26年10月1日現在

取材協力／
市川三郷町役場
企画課 企画政策係



町紹介と取り組み

市川三郷町は、平成17年10月に旧三珠町・旧市川大門町・旧六郷町が合併して誕生しました。甲府盆地の南西に位置し、南アルプスを源流とする釜無川と、秩父山系を源流とする笛吹川が合流し富士川となる左岸に位置しています。四季折々の自然が楽しめる四尾連湖や芦川渓谷、歌舞伎文化公園、ぼたん回廊や桜の名所、花火、和紙、はんこなどの地場産業、大塚にんじんやとうもろこしの「甘々娘」に代表される農産物、市川の百祭りなど、町には誇れる資源が数々あります。

市川三郷町では多くの方に定住していただけるよう、空き家情報登録制度「空き家バンク」や子育て世帯に対して補助金の交付、また子育て環境・学校教育の充実など積極的に取り組んでいます。



四尾連湖

観光スポット1 四尾連湖

四尾連湖は大島山の中腹に位置し、湖の周囲は約1.2km、標高850mの山上湖です。

湖畔には、キャンプ場があり、貸しボートやバーベキュー、バードウォッチングなどのアウトドアライフが楽しめます。

春には、平地より1ヶ月ほど遅れ4月下旬に桜が楽しめます。新緑を経て夏には避暑地として最適です。紅葉の見頃は10月中旬ごろからで、湖畔までの道中でも楽しめます。冬には薄氷の湖と、四季を通じ自然の様々な様子を映し出します。

●所在地 山梨県西八代郡市川三郷町山保3470
●問合せ先 055-240-4157 (役場産業振興課)

観光スポット2 歌舞伎文化公園

歌舞伎の名門・市川團十郎発祥の地を記念して造られた公園。文化資料館を始め、ふるさと会館や民俗資料館などがあります。周囲の丘陵地帯と調和した美しい景観も楽しめます。また、公園内には市川家の本名、堀越家の家紋(替紋)が牡丹(杏葉牡丹)の花であることから、約2,000本の牡丹が植えられています。毎年4月下旬頃には色とりどりの牡丹の花が見事に咲き乱れ、花見客を楽しませてくれます。

●所在地 山梨県西八代郡市川三郷町上野3158
●開館時間/休館日 9:00～5:00(受付4:00まで)
/月曜日・祝日の翌日
●問合せ先 055-272-5500

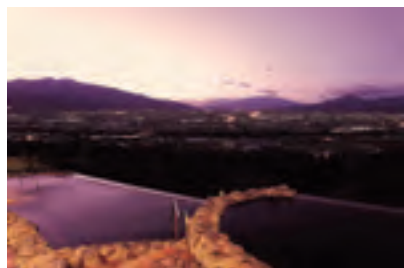


施設案内 みはらしの丘 みたまの湯

夜は煌々夜景、昼は甲府盆地の街並み。その向こうには南アルプスからハケ岳、奥多摩の山々の大パノラマが広がるみはらしの丘。その絶景を眼下にした癒しの温泉「みたまの湯」。

透明感のある茶褐色の温泉は山梨県内では珍しく、たいへん貴重な温泉で、鉄分が酸化したものではなく、太古の植物から溶け出した天然有機物によるもの。お風呂は牡丹の湯、藤の湯があり、日替わりで男女が入れ替わるため両方を楽しむことができる。

●所在地 山梨県西八代郡市川三郷町大塚2608
●開館時間/休館日 10:00～23:00(入館は22:30まで)/年中無休
●問合せ先 055-272-2461



みたまの湯



みたまの湯外観

イベント 神明の花火大会

花火の町として知られる「市川三郷町」で、毎年8月7日(花火の日)に開催される県下最大規模の花火大会。神明の花火大会はストーリー性のあるプログラム構成が特徴です。プログラムの中でもテーマファイヤーは毎年花火師が趣向を凝らし、音楽と花火のハーモニーで観覧客に感動を与えます。グランドフィナーレでは夜空に色鮮やかな華が次々と咲き、まるで花火に包まれているような感覚を味わえます。

神明の花火



特産品 大塚にんじん

市川三郷町の肥沃な土壌で栽培された「大塚にんじん」は、太く長く、濃い鮮紅色で独特の風味と甘さがあります。収穫時には、80cm～120cmにまで成長するものもあります。栄養価もとても高く、通常の「にんじん」と比較して、カリウムは約1.4倍、ビタミンB2は約3倍、ビタミンCは約2.3倍、β-カロチンは約1.5倍、食物繊維は約3.4倍となっています。収穫時期の12月にはイベントもあり、市川三郷町にお立ち寄りの際は、一度ご賞味あれ。



空き家バンク協力会員の
『旬な市川三郷町のお勧めスポット』
をご紹介します



■(有)村徳
村松正徳さん

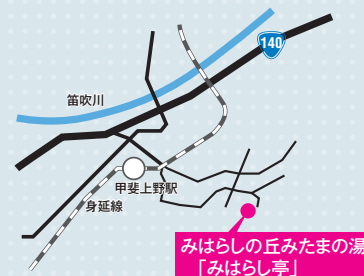
ふる里味工房 みはらし亭

甲府盆地を見下ろす絶景温泉「みたまの湯」内にあるお食事処「みはらし亭」は、スイートコーンの甘々娘(6月)、大塚にんじん(12月~2月)といった地元野菜を使った料理を、ひと手間かけて提供しています。ほうとうやそば、うどんをはじめ、カレーや人気のロースカツ御膳など、幅広い世代に対応した定番メニューも取



信玄鶏とごぼうの釜めしセット

り揃えています。特にオススメは「信玄鶏とゴボウの釜めしセット」。お米から炊き上げるため25分ほど時間が掛かりますが、目の前で炊き上がる香ばしい香りと「ジュワジュワ」と鳴る音が堪能でき、まさに待った分だけ得をするだけのたまらない美味しさ。また、食後には、旬のフルーツを使用したデザートもオススメです。



- 住所／山梨県西八代郡市川三郷町大塚2608
- 電話／055-272-7322
- 定休日／年中無休(みたまの湯休館日と一緒に)
- 営業時間／11:00~22:30(ラストオーダー22:00)

レストラン ニューポート

《本格黒毛和牛ステーキと共に、地元・山梨の個性ある素材を楽しむ》

全国から厳選した本格和牛ステーキと共に、地元ならではの個性ある素材をいかしたこだわりの料理。中でも旬の無農薬地野菜を取り入れた料理と厳選した黒毛和牛ステーキを楽しむコース料理がおすすめ。素材のおいしい組み合わせや旬の食材のおいしさが堪能できるレストラン。季節には地元ならではの野菜、甘いスイートコーンの甘々娘(かんかんむすめ)や1メートルほどもある長い大塚にんじんなども楽しめる。



黒毛和牛A5コース

- 住所／山梨県西八代郡市川三郷町市川大門1729-2
- 電話／055-272-5051
- 定休日／第3水曜日、毎週木曜日
- 営業時間／10:00~22:00(ラストオーダー21:30)



あめ家食堂

アットホームな雰囲気とボリュームたっぷりのメニューが魅力的なお店。メニューは創作から和、洋、中華と豊富で、しかも価格がとてもしリーズナブル。大人気のランチは、店主が「毎週変わる週替わりランチは、驚きをテーマにしています。」と言うとおり質・量とも大満足の一品。また、店1番の人気メニューは「五目そば」。たっぷりの野菜が入った塩味のラーメンで、こちらもボリューム満点の一品。一度食べたら忘れられない味です。夜は居酒屋としても営業しており、オシャレな個室や最大60名で利用できる宴会場もあります。



五目そば



- 住所／山梨県西八代郡市川三郷町岩間1991
- 電話／0556-32-3158
- 定休日／日曜日
- 営業時間／11:30~14:00 17:30~20:00

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。

■市川三郷町空き家バンク問い合わせ先

市川三郷町役場
企画課 企画政策係
TEL 055-272-1103
HP <http://www.town.ichikawamisato.yamanashi.jp/>

甲府市と宅建協会が 甲府市まちなか不動産バンクの 媒介業務について協定 !!

消費者支援業務委員長 山田政仁



甲府市からの要請により、平成26年8月12日付で「甲府市まちなか不動産バンク事業に係る媒介に関する協定」を締結致しました。

甲府市ではこれまで、空き家の有効活用を通して、田舎暮らしを希望する方を中心に定住・移住促進を行い、地域の活性化を図る空き家バンク制度を運用してまいりましたが、8月より「甲府市まちなか不動産バンク」を開始致しました。

「甲府市まちなか不動産バンク」は、甲府市の中心市街地に存在する遊休不動産を利活用し、活性化を図るもので、居住用・事業用（店舗・事務所・空き地等）物件の賃貸・売却を希望する方から受けた情報を、物件の利用を希望する方に紹介する制度です。

対象エリアの中心市街地は、中心市街地の活性化の方針や取組について定めた「甲府市中心市街地活性化基本計画」に規定されています。同計画は、内閣総理大臣の認定を受け、国策に準じる計画として重要な位置付けにあり、中心市街地の活性化は大きな課題の一つとなっております。甲府市所在会員各位のご協力をお願い致します。

甲府市中心市街地区域 住居表示 (2003住宅地図より)



朝日1丁目	1～5番、6番1～5号、 10番1～5号
朝日2丁目	1～12・16番、17番11～13号、 18番9号
朝日3丁目	2番14～16号、3番9・12号
朝日4丁目	1番、5番1～7・11号
朝日5丁目	5～6番
北口1丁目	1～5番、9番13・16～17号
北口2丁目	1～12番、13番2～3・7・11～13号、 14～15番
北口3丁目	1～2番、3番26～27号、 4番4～8・33・36号
武田1丁目	1番13号、2番20号
武田2丁目	1番2・14～15・17号、2番10号、 3番8号、4番11号、5番11・13号
愛宕町	56～58番、59番1～2号、62～63番、 65～66番・68番、75・87番、 434・437～438番
相生1丁目	2番1・34号
相生2丁目	1番12～14号、2番15・17号、 3番16～17・19号、4番1・20～24号
宝1丁目	1～2番、3番2～3号、 4番2～6号、5～10番、 11番1・17～20・22～24・26号、 20番21～22・24号
中央1丁目	全域
中央2丁目	2番20～22号、3～5番 6番16・19～20・22号、7番18・20～23・ 25～31号、8～9番、 10番15～16・18～20・22号、 12番19～20・22～26・28号、 13～14番
中央4丁目	2番12～13・15～21・23・25号、 3～8番、9番2～3・19～20・22号、 10～11番
丸の内1丁目	全域
丸の内2丁目	1～9番、10番1・12・14～16号、 12～19・25～35番
丸の内3丁目	1番1・6～7・10号、2番2～3・17号、 3番2・6号、19番1～4号、 20番、21番1～4号、 32番1～2・4号、33番

消費者支援業務委員会所管 税金セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 山田政仁



講師

平成26年9月4日（木）午後1時30分より、昭和町アピオ甲府1階 寿の間において、消費者のための税金セミナーを開催致しました。

このセミナーは、消費者保護事業として一般消費者を対象とし、会員に対しては文書による通知、一般消費者には協会HPと山梨日日新聞に告知の掲載をし、広く参加を呼びかけました。

講師には、コンサルティング経験豊富で相続税を得意としている、東京シティ税理士事務所の村岡清樹税理士を迎え、「いま気になる不動産税務～相続税・贈与税 3つのポイントと“今後の対応策”～」をテーマに講義をお願い致しました。

講義の内容は、平成25年度税制改正において、平成27年度1月1日以降の相続税は基礎控除が引下げられ、今後は課税対象者が急増することから、生前にやっておくべき3つの相続対策「分割・節税・納税」について解説されました。さらに平成26年度税制改正の主な内容、消費税増税時の留意点、家族信託の活用方法等の大増税時代に資産を守るポイントについても詳細に解説されました。

当日の参加者は一般消費者9名、会員106名の総計115名と非常に多くのご参加を頂き、皆様の相続税に対する関心の高さが窺えました。



宅建親睦ゴルフ大会開催！

秋も深まった10月28日（火）、富士桜カントリー倶楽部にて「第33回宅建親睦ゴルフ大会」を行いました。素晴らしい紅葉の中、天候にも恵まれ、会員29名が参加し、熱い戦いを繰り広げました。

本年度の優勝者は、富士・東部ブロック 三浦大氏でした。ゲーム終了後は、表彰式及び懇親会を行い、プレーを振り返りながら、食事を楽しみ、会員相互の親睦を深めました。

成績は、以下の通りとなります。

優 勝	富士・東部ブロック	(株)フロンティア技研	三浦 大
準優勝	富士・東部ブロック	共栄商事(株)	大森 孝康
3 位	甲府ブロック	(有)エステートほさか	保坂 貢司



優勝の三浦大氏

宅建親睦ボウリング大会開催!!



優勝：手塚英樹氏

今年度新たに実施された「宅建親睦ボウリング大会」、第1回が11月11日（火）にラウンドワン 山梨・石和店にて開催されました。会員31名が参加し、賑やかな雰囲気の中ゲームは行われ、終了後の懇親会では、食事と共に、互いの健闘・活躍を称えるなど会社内や会員間の交流を深めました。

成績は、以下の通りです。

優 勝	(有)ヒロキハウジング	手塚 英樹
準優勝	(株)ラーバン ハヶ岳事務所	中村 健二
3 位	(株)ディー・プラン 甲斐アルプス通り店	廣本 洋平



大規模災害時における被災者への支援活動について

消費者支援業務委員長 山田政仁

平成26年7月4日(金)、11日(金)、14日(月)、8月8日(金)の4日間にかけて、山梨県建築住宅課及び県内13市に対し、大規模災害発生時に宅建協会が果たすべき役割について、有事の際には宅建協会と行政が連携して被災者への支援活動を円滑に行えるよう協力態勢を整えるために、各担当課・係を訪問致しました。

協議に際しては全宅連で作成した「大規模災害時における被災者への住まい確保方策に関する調査研究 報告書」及び「災害時に宅建業者が果たすべき役割と住宅確保要配慮者への対応」を各担当課・係に配布し、東日本大震災で被災した岩手県・宮城県・福島県宅建協会へのヒアリング結果をふまえて、平時の防災対策のあり方や応急借上げ住宅制度について意見交換を行いました。

全宅連ホームページにて、個々の宅建業者が平常時に行っておくべき項目を整理した「チェックリスト」が公開されているので、事務所内のよく見えるところに掲出するなどして有事の際にすぐ対応できる準備をしてください。

○全宅連・全宅保証 研究・調査報告

<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/index.html>



宅地建物取引主任者資格 実施状況報告

平成26年度の宅地建物取引主任者資格試験が10月19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800名となり、全員が無事試験を終了致しました。

全国の受験者数は、19万2,053名となり、その内訳は、一般15万1,824名、登録講習修了者(5問免除) 4万0,229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
1,003	800	79.8	907	714	78.7	96	86	89.6

お知らせ



ハトマークサイトのリニューアルに伴う 「ハトマークサイト活用研修会」開催のお知らせ

現在、ハトマークサイトのリニューアルが12月上旬に予定されており、BtoB検索機能(会員間検索システム)や消費者向けオプションの開放等、様々な機能が追加されることとなります。

人材育成流通委員会では、上記リニューアルに伴い、新システムに於ける追加機能や変更点等の解説を中心としたハトマークサイト活用研修会を実施致します。

また、当日はハトマークサイトに関する質疑応答や皆様の要望事項等を受け付けるお時間も設けておりますので、会員各位のご参加をお待ちしております。なお、参加のお申込みについては、先日お送り致しました申込書に必要事項を記載の上、協会までご返送下さい。

- 日時：12月11日(木) 13時受付 13時30分開始(概ね2時間)
- 場所：山梨県不動産会館 3階 研修室 ※先着50名限定にて開催致します。
- 演題：第1部「リニューアルに伴う新機能等の解説について」
第2部「ハトマークサイト 今後の展開について」(質疑応答・要望事項も受け付けます)
- 講師：第1部 アットホーム(株)
第2部 全宅連職員

人材育成流通委員会所管 「宅地建物取引業者研修会」開催報告

人材育成流通委員長 古屋英幸

平成26年9月29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1部を「地域密着とネット営業の融合を図る成長のための戦略的経営」、第2部を「不動産に係る情報ストックシステムについて」と題し、研修会を開催致しました。

この研修会は、当協会員のみならず全ての宅地建物取引業者を対象としており、協会員には文書による通知、それ以外の宅建業者に対しては、協会ホームページでの周知を行いました。

第1部の講師には、(有)プランサービス 代表取締役 本島有良 氏をお迎えし、不動産情報サイトの利用実態や、消費者や物件によって異なる情報の入手経路等を踏まえた上で、ネット営業の展開方法等について解説がなされました。

第2部では、国土交通省 不動産課 不動産政策調整官 杉田雅嗣 氏を講師にお迎えし、国土交通省に於いて整備がなされている「情報ストックシステム」について構想や今後の展開及び課題等について講義がなされました。

当日の出席状況は、36協会員44名となりました。なお、(公社)全日本不動産協会員並びに営業保証金供託業者からの申込み及び受講はありませんでした。



講師



講師

平成26年度 (公社) 山梨県宅地建物取引業協会臨時総会 開催



議長



閉会のことば

平成26年8月26日(火) 昭和町アピオにおいて、(公社)山梨県宅地建物取引業協会 臨時総会を開催しました。臨時総会は、横内孝文専務理事の司会により、三枝照二副会長の開会のことば、市川三千雄会長の挨拶と続きました。議長には、古屋秀樹氏が選出され、川口修時資格審査委員代表から 当日本人出席66会員、代理委任出席390会員、合計456会員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、第1号議案は原案通り可決承認され、廣瀬修副会長の閉会のことばにより締めくくりました。

議案は以下の通りになります。

第1号議案 「土地(駐車場)購入及び活用」承認の件



資格審査委員



審議中の様子

理事会だより

第5回二団体合同理事会・幹事会 平成26年8月1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回人材育成流通委員会 報告
- (3) 第1回総務財務委員会 報告
- (4) ハトマークサイト活用研修会 報告

報告事項

- (1) 土地(駐車場)購入に関する説明会の開催報告について
- (2) 大規模災害時における被災者への支援活動について
- (3) 宅地建物取引士への名称変更について
- (4) 事務局人事について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 臨時総会の開催について
- (3) 臨時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6回二団体合同理事会・幹事会 平成26年9月9日

報告書による報告事項

- (1) 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験 報告

報告事項

- (1) 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー報告について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 隣地(駐車場)売買契約について
- (3) 特別委員会の設置について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

不動産基礎知識

備えてありますか!? ー各種書類等の備え付けについてー

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法の規定により、右記標識等の掲示、書類の備付けの義務があり、また、従業者は従業者証明書を携帯する義務があります。

項目一覧	チェック
宅地建物取引業者票の掲示	☐
報酬額規定表の掲示 ※	☐
従業者名簿の備付	☐
従業者証明書の発行と携帯	☐
専任の取引主任者の設置	☐
取引台帳の備付	☐
契約書・重要事項説明書の備付	☐
本人確認記録の作成・保存	☐

※報酬額表は平成26年4月1日の消費税増税に伴い、報酬の額が変更されています。

■ 「宅地建物取引業者票」「報酬額規定表」「従業者証明書」は会員様に本会にて無料配布しております。

仲介手数料の上限額、今一度確認を！

宅地建物取引業法により、宅建業者が依頼者から受け取ることが出来る媒介報酬の額は上限が決められています。したがって、不動産会社が上限額を超える仲介手数料を受け取った場合は、法令違反になります。

媒介報酬額の上限額

賃貸の場合

物件種別	報酬額	
	貸主	借主
居住用の建物	賃料の0.5ヶ月（＋消費税）以内の額	賃料の0.5ヶ月（＋消費税）以内の額
	依頼者の承諾がある場合は、いずれか一方から賃料の1ヶ月（＋消費税）以内を受けることができる。ただし、この場合も貸主と借主から受ける報酬の合計額は、賃料の1ヶ月（＋消費税）以内でなければならない。	
その他の物件	賃料の1ヶ月（＋消費税）以内の額	
	貸主と借主から受ける報酬の合計額が、賃料の1ヶ月（＋消費税）以内であれば、それぞれから受ける報酬額に特に制限はない。	

売買の場合

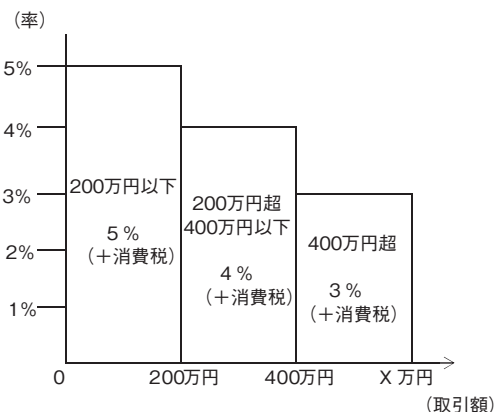
取引額	媒介報酬額
取引額200万円以下の金額	取引額の5%（＋消費税）以内
取引額200万円を超え400万円以下の金額	取引額の4%（＋消費税）以内
取引額400万円を超える金額	取引額の3%（＋消費税）以内

☆ 取引額が400万円を超えるときは、下記の速算式で計算できます

【計算図式】

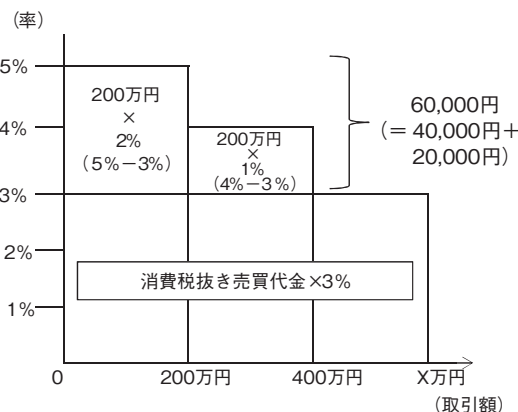
※ 取引額が400万円を超えるものとする

国土交通省公示



☆速算式

【消費税抜き売買代金×3%+60,000円（＋消費税）】



お知らせ

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

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)



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

④ 弁明書提出若しくは無回答



⑤ 資格喪失手続き書類提出 (総務財務委員長→会長)



⑥ 会長・手続き書類確認



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。

お詫びと訂正

平成26年9月発行の会員名簿について誤りがございました。
会員各位にご迷惑をおかけいたしましたことをお詫び申し上げます
とともに訂正をさせていただきます。

訂正箇所

p 26 (株)フロンティア技研

主任者名 登録番号

【追加】 三浦 貴美子 1086

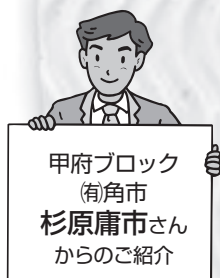
p 45 (株)信拓

主任者名

【誤】 高島 徳子 → 【正】 高島 恵子



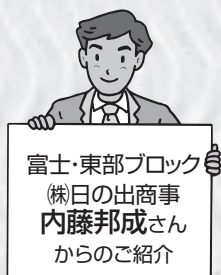
1. この業務について何年くらいですか。
2. 現在、宅建業において、どのような業務を主にしていますか。
3. 業務に当たって気をつけている点はなんですか。
(モットー・座右の銘等)
4. 事務所の紹介(宅建業以外の業務や事務所所在地のPR等)
5. 協会に対しての要望・希望がありましたらお願いします。
6. 最後に趣味・特技などありましたらご紹介ください。
7. どなたかお仲間をご紹介ください。



甲府ブロック●株式会社Vivit Base 武原勇太



- 1 4年
- 2 賃貸物件仲介業、管理業
- 3 様々なケースを想定し、お客様と共にワクワクするライフスタイルを誠実に考えています。
- 4 昨年オープンしたばかりの若い会社です。ビビットベースと読みにくい社名ではございますが、何卒宜しくお願い致します。
- 5 健全な情報を開示いただければと思います。
- 6 キャンプ、音楽
- 7 (株)けやき総合管理 小川達也さん
一言推薦メッセージ
親切・丁寧な接客をしていただけます。

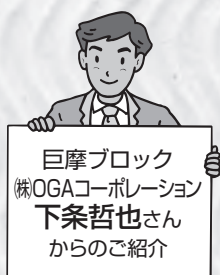


富士・東部ブロック●(有)メイトハウス 佐藤孝法



- 1 1年
- 2 不動産業務全般
- 3 お客様とのコミュニケーションを大切に、満足して頂ける提案と誠実な対応を心がけています。
- 4 JR猿橋駅より東京方面に徒歩5分、国道20号線沿いにあり、住宅の新築工事・リフォームも手がけています。
- 5 今後とも不動産に関する最新情報提供をお願いします。
- 6 ドライブ・スノーボー
- 7 (株)中島英幸商店 中島啓介さん
一言推薦メッセージ
今後ともよろしくお願いします

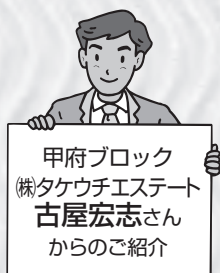




巨摩ブロック●芙蓉建設(株) 昭和店 指出克也



- 1 5年
- 2 仲介、リフォーム提案営業
- 3 お客様、オーナー様、自社(自分)の三方良しをモットーに三者が笑顔となるように努めています。
- 4 昭和イオンの南通りに移転し、もうすぐ1年となります。通りにぎわいが出てまいりました。近くにお越しの際には、お立ち寄り下さい。
- 5 空室率が一番の県の払拭への強化を。
- 6 趣味は釣りですが、あまりに地味なので写真がなくてごめんなさい。
- 7 (株)南栄不動産 中澤茂樹さん
一言推薦メッセージ
二代目経営者として頑張っている方です。



甲府ブロック●(株)オー・エム・シー 山崎陽子



- 1 14年
- 2 賃貸仲介業務
- 3 お客様にもオーナー様にも喜んでいただける対応を心がけています。
- 4 甲府市下飯田1-3-17
長松寺踏切の南側にあります。
- 5 今後とも不動産に関する情報提供をお願いします。
- 6 映画鑑賞
- 7 (有)エステートほさか 清水幸さん
一言推薦メッセージ
明るい性格で話やすく、信頼できる方です。



ウィンドウズ10が発表されました

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



2012年10月に発売したウィンドウズ「8」は、タブレット（多機能携帯端末）に対応させるため、タッチ操作がしやすい画面デザインや技術を採用しました。しかし、PCでの使い勝手が悪くなったとの指摘を受け、翌年には改良版を出しています。

「10」では「7」までおなじみだった「スタートメニュー」が復活し、「8」で評判がよかった「ライブタイル」と呼ばれる機能を組み合わせ、複数のファイルやソフトをボタン1つで一覧表示をしたり、画面いっぱい4分割表示をしたりとデスクトップPCでの利用を想定した新機能を盛り込みました。（マイクロソフト発）

■米マイクロソフトは10月にウィンドウズ10を公開しました

来年半ばに発売の様子です。今年4月にウィンドウズXPはサポートを終了しましたが、思惑に反して後継である「8」の人气が伸びず、XPからの乗り換えが進みませんでした。ウェブの閲覧やメールなどの利用が主なユーザーはスマホ・タブレットへ移行し、大口である会社・学校関係者は一斉切り替えで費用がかかるのを嫌ったこと等によって、「8」への移行がなかなか進まないまま現在に至り、急遽「9」を飛ばし「10」の発表になったと推測されます。

「ウィンドウズ9」ではなく、1つ飛ばして「10」にした理由については「まったく新しい世代のウィンドウズ」の名称として「よりふさわしい」とのことです。（マイクロソフト発）

また、初期画面がタイルの画面ではなく、7までのすっきりしたスタートメニューの有るおなじみの画面に戻りますが、こうなると逆にタブレットでは文字が小さいためタップしにくくなりそうです。

■オフィスも10月17日に発表されました

最初からパソコンに入っている（プリインストール）Office Premiumは途中で新しいバージョンになってもパソコンが変わらない限り最新のオフィスに無償でアップデートできる権利付です。Office 365 Soloは新規にインストールして使う1年間有効のタイプ（11,800円）、2年目からは1年ごとのライセンス料5,800円で更新できます。どちらも今までと同様に使えそうです。

■シムフリー スマートフォンについて

携帯電話には、「シム（SIM）フリー」と「シムロック」という2種類の性質があります。

日本通信、IIJなどの会社が提供しているシム（SIM）カー

ドを使うことで、通信料はぐーんとお安くなります。

シムフリースマートフォンだと、通信会社の選択肢の幅は無量大！あなたのビジネス、ライフスタイルにあったシムカードを選んでください。

■毎月の携帯電話代が負担ではないですか？

今年に入って格安スマホがたくさん出てきています

（イオン、ビックカメラ、アマゾン、So-net、U-mobile、min eo、ヨドバシカメラ、freebit mobile等）

キャリア（携帯電話会社）のスマホは毎月6,500円+電話料、又は電話使い放題で+3,000円等の金額がかかりますが、ここきてスマホ代込で月々3,000円近辺からの支払いでスマホが使えるようになりました（差額は月々3,000円以上なのでキャリアの途中解約の違約金を支払っても3か月ほどで元が取れます）。

電話回線はキャリアの物を使いますので全国どこでも問題なく繋がりますし、今までの電話番号もそのまま使えます。気を付けるのは、速度は遅いが通信料がかからない契約や、高速通信に上限が有る契約等があることです。しかし上限があっても、よほど動画を見たり、ゲームをしたりしない限り契約の範囲の金額で取ります。

■携帯電話代を半額にしよう 3分0円になる？

楽天電話では、番号をそのまま表示し、自動的に相手の番号の頭に「0037-68-」をつけることにより、通話料半額を実現しています。相手には、「0037-68-」は表示されず、ご利用中の電話番号が表示されます。

また、今までと同様にアドレス帳からかけることが出来ます。通常30秒20円の所10円になり、同じキャリア同士の無料電話はリストに登録しておけば、やはり手間なしで電話ができます。

電話代3分0円とは、同じく楽天電話の1月までの特別プランで、何回掛けても0円です。ただし3分をオーバーするとその分だけが通常の30秒20円の課金になります。このプランは1月以降見直しがあるかもしれません。

楽天電話で検索

<http://denwa.rakuten.co.jp/lp/index.html?trflg=1>

格安スマホで検索

<http://matome.naver.jp/odai/2139761991699024701>

女性社長に インタビュー

〈巨摩ブロック〉ライフクリエイション 代表 矢崎京子さん

免許番号：山梨県知事（3）第2047号
住所：中巨摩郡昭和町西条5221
TEL：055-268-0844 FAX：055-275-8893



第2回は「仕事で世の中に恩返しをしたい」というライフクリエイション矢崎京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川口修時副委員長がインタビューしてきました。

山田委員長（以下、山田） この業界に就く前は何をやっていましたか。

矢崎社長（以下、矢崎） 専業主婦をしていました。

不動産業界に入ったのは、アパートを借りるために伺った不動産屋さんが、社員を募集していたのがきっかけで、縁がありその不動産屋さんでお世話になりました。約8年間勤務し、子供の高校卒業を機に退職しました。



川口副委員長（以下、川口）

では、起業をしたきっかけを教えてください。

矢崎 宅建試験に合格することができたら、前職の経験を活かして起業をしようと考えていた所、合格することができたので、事務所を起ち上げました。

山田 起業をしてから苦労した点を教えてください。

矢崎 最初の1年間は仕事が全く無く、辞めようと思っていた折、知人から住宅を購入したいと依頼があったので、それを最後に廃業するつもりでしたが、それが契機となったのか、その後も知人からの依頼や紹介などで次第に仕事が入るようになりました。

川口 大変だった最初の一年を乗り越えた後は、安定したのですか？

矢崎 お客様からまた新たなお客様を紹介して頂けるケースが、多くなりました。

難しい案件もありましたが、「矢崎さんに頼めばなんとかなる

よ」と紹介された以上、期待に応えるよう頑張りました。

山田 お客様に満足して頂く為に、大切にしていることを教えてください。

矢崎 土地や建物は、お客様にとっては大切な財産です。常にお客様と同じ目線に立って考え、誠意をもって仕事をするのが大切だと思います。

山田 だから矢崎社長は、お客様からお客様を紹介して頂けることが多いのですね！

矢崎社長が思う不動産業の魅力は何でしょうか。

矢崎 「売りたい」と「買いたい」が単純に結びつかない、それをどのように結びつけるか、これが最大の魅力だと思います。いろいろな交渉を進めながら変化して

いく展開に対応し、次の展開を想像し、苦労しても成約に結び付いた時は、とても充実感を感じます。

山田 ライフクリエイションの社名の由来を教えてください。

矢崎 最初は漢字だけの社名を考えていましたが、現代風な名前にしよと思い、「ライフクリエイション」としました。まず、不動産に付き物であるライフ（生活）という語句を入れることを決め、次にクリエイトかクリエイション（創造）で迷ったのですが、「ライフクリエイション」と語尾を上げるようにしました。

山田 名刺に載せてある会社のロゴマークも素敵ですね！

矢崎 ロゴマークにもこだわりがあり、最初はたくさんの葉をイメージしていたのですが、それだと落ち葉のようになってしまうので、1枚の葉にしました。葉をロゴマークにした理由は、青くでる新芽のように、会社が成長していけるようにという思いを込めました。また、名刺については紙や色にもこだわっています。

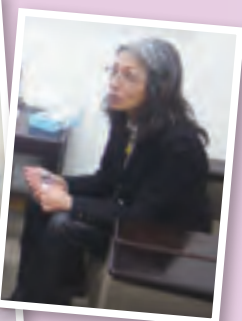
山田 こだわりがたくさんあるのですね。最後に、働く女性に一言お願いします。

矢崎 女性ならではの心づかいを忘れず背伸びをしないで、誠実な仕事をして下さい。

また、不動産と言えばこの人と思って頂けるように、人との信頼関係を築くことも大切だと思います。

山田 矢崎社長、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。

川口 今後ともよろしくお願い致します。



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)2375
商号又は名称 株式会社カナディアンホーム山梨
代表者 依田 武
取引主任者 米倉 修一
事務所所在地 甲府市中小河原町571
電話番号 055-241-0317
FAX番号 055-241-0207

㈱カナディアンホーム山梨は、㈱ワールドホールディングスのグループ会社です。建築をメインに、今後は土地を含めての事業展開を考えて行きたいと思っております。今後ともご支援ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



免許番号 国土交通大臣(2)7558
商号又は名称 株式会社ハウスメイトショップ 甲府店
代表者 小松 初江
取引主任者 小松 初江
事務所所在地 甲府市下石田2-10-9
電話番号 055-225-1617
FAX番号 055-232-9507

㈱ハウスメイトショップ甲府店として、新たな気持ちで業務に取り組んで参ります。一層のご指導、ご鞭撻の程、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



免許番号 国土交通大臣(6)4179
商号又は名称 株式会社アイダ設計 甲府店
代表者 瀬戸 陽一
取引主任者 瀬戸 陽一
事務所所在地 甲府市住吉2-3-32 1F
電話番号 050-3161-0946
FAX番号 050-3153-1909

山梨県、初の出店になります。地域の諸先輩方のアドバイスを頂きながら、地域に根ざす活動をして参りたいと思います。より良い住宅をより安く。ご指導、よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2379
商号又は名称 aias株式会社
代表者 佐野 健太
取引主任者 村松 練
事務所所在地 甲府市善光寺1-25-5
レントキワ106
電話番号 055-234-5003
FAX番号 055-234-5030

この度、新規入会させていただくことになりましたa i a s株式会社と申します。どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 国土交通大臣(2)7449
商号又は名称 北都ハウス工業㈱ 甲府支店
代表者 永野 裕子
取引主任者 永野 裕子
事務所所在地 甲府市徳行3-9-30
太田ビル203号室
電話番号 055-222-8801
FAX番号 055-222-8802

私たちは、「より良く・より早く・より安く」をモットーに、安全で安心して過ごせる「住まい」をより多くの方に提供できるよう品質・価格にこだわった住まいづくりをしております。



免許番号 国土交通大臣(3)6810
商号又は名称 株式会社ステーツ 山梨支店
代表者 望月 理恵子
取引主任者 望月 理恵子
事務所所在地 甲府市上町2016 小瀬けやき通り
甲府住宅公園内
電話番号 055-269-7660
FAX番号 055-269-7661

作って喜び、売って喜ばれ、人に紹介して喜ばれることが弊社の基本方針です。ご指導の程、よろ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

(株)ミナイ・ジェントリフィケーション 島田商事(株)	薬袋 仁 島田 明人	都留市田原3-2-20 甲斐市篠原175-1
--------------------------------	---------------	---------------------------

廃業・退会者

ミナイ・ジェントリフィケーション (有)司興産 島田商事 (有)石川ホーム (株)ハウスメイトパートナーズ 甲府店	薬袋 仁 森 薫 島田 利彦 石川右衛門 小松 初江	都留市田原3-2-20 甲府市七沢町502-15 甲斐市篠原175-1 南アルプス市上野402 甲府市下石田2-10-9
---	--	--

年末年始休暇のお知らせ

平成26年も残すところ、あと僅かとなりました。

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26年12月29日（月）～平成27年1月5日（月）まで年末年始休暇とさせていただきます。

ご迷惑をおかけしますがよろしくお願い致します。

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 毎月第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

富士吉田市役所東庁舎 2階

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

笛吹市役所本庁舎 2階201会議室

甲州市 毎月第3木曜日
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>