

宅建やまなし



ドラゴンパーク

TAKKEN YAMANASHI

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



甲斐市の花「サクラ」



甲斐市の木「ケヤキ」



甲斐市マスコットキャラクター
「やはいぬ」



3

March 2015
Vol.162

いいじゃん! この街 ● 甲斐市

女性社長にインタビュー

● 峡北ブロック 株式会社
内藤幸子社長

シリーズ ハトネットワーク

- 甲府ブロック 株式会社総合管理 小川達也さん
- 富士・東部ブロック 株式会社英幸商店 中島啓介さん
- 巨摩ブロック 株式会社ディー・プラン
アバマンショップ甲斐アルブス通り店 杉山正浩さん
- 甲府ブロック 有限会社エーストほさか 清水幸さん

1

安心安全な不動産取引のためにー購入編 ステップ8ー購入時に支払う金銭の意味を知ろう

3

- 宅地建物の判例 一反社会的勢力に関する説明義務
●不動産広告の相談事例 一予告広告・シリーズ広告一

5

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

9

LI LI
LI

じゃん!この街 甲斐市 空き家バンク協力会員お勧め!
(有)竜王土地 藤本文雄

18

19



甲府ブロック●(株)けやき総合管理 **小川達也**

富士・東部ブロック●(株)中島英幸商店 **中島啓介**

巨摩ブロック●(株)ディー・プラン アパマンショップ甲斐アルプス通り店 杉山正浩

甲府ブロック●(有)エステートほさか 清水幸



Windows7のサポート終了

23

峡北ブロック●(株)中込 内藤幸子社長

24

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 7 参加費無料!! 不動産開業支援セミナー&個別相談会
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
- 10 相続税・贈与税 改正の影響
- 11 一定面積以上の土地取引||には国土利用計画法に
基づく届出が必要です
- 12 消費者のための無料相談
平成26年度 宅地建物取引主任者 法定講習会
報告 及び平成27年度の開催日程について
- 13 不動産キャリアパーソン! 受講者1万名突破しま
した!
- 14 重要! 4月1日より「宅地建物取引業法」が改正
されます!
- 15 重要! 会費未納は、会員資格の喪失になります!!
届出の提出を忘れていませんか?
- 16 平成26年度 空き家バンク事業 市町担当者と
の意見交換会 報告
平成27年度定時総会 山梨本部総会開催のお
知らせ
- 17 ハトマークサイト活用研修会 開催のご案内
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
- 18 人材育成流通委員会 所管「賃貸オーナー・大家・
貸主・宅建業者向け研修会」開催報告

宅建業免許更新は お済みですか!?

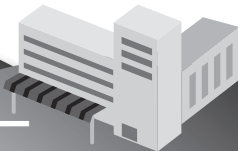
提出期間は、免許満了日の
90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス!
宅建業者免許をクリック!
<http://yamanashi-takken.or.jp/>

[illegible]

甲斐市

併せてP8の「いいじゃん! この街」もご覧ください。



ステップ 8

購入時に支払う金銭の意味を知ろう

住まいの購入をする際には、物件の引渡しを受けるまでに、各ステップごとに購入代金や諸費用を何回かに分けて支払うことになります。分譲会社から新築住宅を購入したケースと、仲介会社を通じて住まいを購入したケースでのお金の流れを見ていくことにしましょう。

1 「購入をやめたら戻ってくる「申込み証拠金」

分譲会社から新築住宅を買う場合、現地の販売事務所などへ出かけて申込み手続きを行います。このとき先着順受付の場合は、認め印と所定金額の「申込み証拠金」を持参するのが一般的です。金額はだいたい5万～10万円というケースが多いようです。

申込み証拠金は、売主に対して購入の意思があることを示すと同時に、購入順位を確保するために支払うものです。

予定どおりそのまま購入することになれば、後日払い込む手付金や購入代金に充当されます。

契約前に申込みを取り下げたときは、ペナルティーなしで返還されるのが一般的ですが、性格をあいまいなまましておくと、後日トラブルになる場合があります。

支払うときには、書面に「契約前に購入を取り下げたとき無償で返還する」旨を明記し、保管しておくようにしましょう。

2 「いろいろな取決めがある」「手付金」「申込み証拠金」

売買契約を結ぶ際には、所定の「手付金」を払います。金額は売主によっ

て100万円の場合もあれば300万円という場合もあり、まちまちです。支払った手付金は契約の履行（注1）に着手したときに、売買代金に充当されることになります。

買主が一方的に契約を解除したい場合は、手付金を放棄することでできます。これを「手付解除」といいます。

売主のほうが一方的に解除したい場合は、受け取った手付金を返還するとともに、それと同額の金額を支払うことでできます。「手付金の倍返し」といわれるもので、仮に売主に300万円を支払っていると、買主は600万円を受け取ることができます。

手付金の放棄、倍返しで契約を解除できるのは、通常は契約が履行されるまでです。また、双方が合意すれば契約の履行にかかわらず解除期間を設定することができます（注2）。契約の履行および解除期間が過ぎてからの一方的な契約解除は、「契約違反による解除」に該当し、違約金が請求されます。

注1）契約の履行……契約の履行に着手したかどうかは、買主が中間金・残金の支払いをし物件の引渡しを求めたとき、売主が売却を前提として所有権の移転登記申請をしたとき、などが考えられます。

注2）売主が宅地建物取引業者の場合には、解除期限にかかわらず売主が履行に着手するまでは、買主は、いつでも手付を放棄して契約を解除することができます。

3 「手付金等の保全措置」を確認する

手付金の金額は、売主が不動産会社の場合は、宅地建物取引業法で、売主が受け取ることができる金額を売買代金の20%以内と定められています。

また、完成物件では手付金の額が売買代金の10%（工事中の未完成物件は5%）か、1,000万円を超えるときは、銀行などの金融機関、保証会社等による「手付金等の保全措置」をとることになっています。

この措置をとってあると、万が一、不動産会社が倒産するなどの事故が起きたときに、金融機関から直接返金してもらえます。保全措置があるときは、その旨が記された書類を必ず受け取り、保管しておくことが大切です。

4 「はっきりさせておきたい」「内金」の性格

場合によっては「内金」という名目で、金銭を支払うことがあります。

内金には、売主が物件の引渡しなどの契約履行の準備を容易にするために買主が協力するという目的があります。

一般に内金を支払えば契約履行に着手したとみなされることが多いようです。

支払った金額が、内金なのか手付金

分譲会社から住宅を購入するときのお金の流れ

不動産会社に購入を申し込む

申込み証拠金を支払う

重要事項説明を受ける

売買契約を結ぶ

手付金を支払う

住宅ローンを申し込む

住宅ローンの借入れにかかわる
諸費用を支出する

入居説明会に出席する

建物が竣工し、内覧会に出席する

取決めにより、この間に中間金を
何回かに分けて支払うことがある。

物件の引渡しを受け、入居する

特別な取決めがない場合は金融機関から住宅
ローンの融資実行を受け、物件引渡し時に購
入代金の残高を支払う。その他、各種税金、
保険料などを支払う。

仲介会社を通じて住宅を購入する場合

仲介会社と媒介契約を結ぶ

仲介会社を通じて購入を申し込む

重要事項説明を受ける

売買契約を結ぶ

売主に手付金を、仲介会社に
仲介手数料の半金を支払う

住宅ローンを申し込む

住宅ローンの借入れにかかわる
諸費用を支出する

物件の引渡しを受け、入居する

金融機関から住宅ローンの融資実行を受け、
物件引渡し時に購入代金の残高を売主に支払
う。仲介会社に仲介手数料の残金を支払う。
その他、各種税金、保険料などを支払う。

なののは、授受したときに売主と買主
がどのように言ったかが一応の基準に
なります。

5 「売買成立のときに支払う 「仲介手数料」の性格

仲介会社を通じて住宅を購入する場
合は仲介手数料がかかります。これは
住宅を売るときも同じで、仲介会社
に依頼するとやはり仲介手数料がかか
ります。仲介手数料はあくまでも成功報
酬なので、仲介会社に売買を依頼して
も、契約が成立しなかった場合は支払
う必要はありません。

支払い時期は、売買契約が成立した
時点で、成約時に半金を支払い、物件
引渡し時期に残金を支払うというのが
一般的です。仲介会社に売買を依頼す
る際に結ぶ媒介契約時に取り決めてお

くようにしましょう。

仲介手数料（消費税込み）の金額は、
宅地建物取引業法によって最高限度額
が定められており、仲介会社はこれを
超えて受け取ることが禁じられていま
す。

上限額は次の方法で求めます。

取引価格（消費税抜き）が

- ①200万円以下の部分…5.4%
- ②200万円超400万円以下の部分
……4.32%
- ③400万円超の部分……3.24%

例えば取引価格（消費税抜き）が3,000
万円の場合は[200万円×5.4%+200万円
×4.32%+2,600万円×3.24%]となり、
仲介手数料の上限は103万6,800円とな
ります。

また、取引価格（消費税抜き）が400
万円を超える場合は、[取引価格（消費
税抜き）×3.24%+6万4,800円]という

簡易計算式で求めることも可能です。

先の例を当てはめると、[3,000万円×
3.24%+6万4,800円=103万6,800円]と
なります。



次回は〈最大の山場！「重要事項説明」を受けよう〉です。

宅地建物の判例 —反社会的勢力に関する説明義務—

反社会的勢力と関係の深い事務所の説明をしなかったことが信義則上の説明義務違反に当たるとされた事例

(東京地判 平25・8・21ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

《要旨》 購入した土地の近隣のビルに暴力団事務所があると
して契約解除又は損害賠償を請求したところ、同事務所は暴
力団事務所ではなく、暴力団と関連の深い興行事務所で、周
辺の平穏を脅かす事象の発生は認められないとして、契約解
除は認めず、売主(宅建業者)の信義則上の説明義務違反に
あたるとして、原告の請求額を減額して認容した事例。なお、
反訴として提起された売主財産の仮差押えに関する損害賠償
請求については、紙幅の関係で割愛した。(東京地裁 平成25
年 8月21日判決控訴、本件部分控訴棄却 ウエストロー・ジャ
パン)

1 事案の概要

平成23年1月31日、宅建業者Y(被告)は、担保不動産競
売手続(以下「競売」という。)において都心部の土地(206.90
㎡、以下「本件土地」という。)を1億7,188万円で取得した。

本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階地上3
階建のビル(以下「Aビル」という。)が存在する。

競売における当初の評価額(売却基準価額)は1億5,642
万円で、最高価買受申出人の申出価額は2億円であったが、
最高価買受申出人から「Aビルが指定暴力団の事務所として
使用されている」として売却不許可の申し出がされたため追加
の現況調査が行われ、追加の現況調査報告書には「Aビルは、
外観上特別な建物と思われるものは見当たらず、玄関にある
集合郵便受けには『B社』と表示されていた。」と記載された。
また、補充評価書には警視庁の回答として「暴力団情報の提
供する要件に該当しないため回答しかねます。」とされ、「警
視庁への調査嘱託の結果等からは必ずしも明らかではない。」
とされたが、競売市場の減価率を10%修正し、評価額は1億
3,407万円に下方修正された。

同年9月7日、占い・美容等のコンテンツの制作・提供会
社X(原告)は、Yとの間で、本件土地を2億円で売買する契
約(以下「本件契約」という。)を締結し、同年10月28日まで
に売買代金の全額を支払った。

同年12月3日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切
な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせによりB社の
事務所(以下「本件事務所」という。)が暴力団事務所である
と知ったとして、Yに対し、B社の存在により本件契約の目的
を実現することが事実上不可能となったとして、債務不履行
を理由に契約を解除する旨の意思表示をした。

平成24年3月28日、Xは、宅建業者のYは、信義則上、契
約の相手方が売買契約の締結判断に重要な影響を与える事
実を知っている場合にはこれを説明し告知する義務があると
して説明義務違反の債務不履行による売買契約の解除、ま

た、Xに本件土地の周辺環境に影響を及ぼす施設はないと誤
信させ本件契約を締結させた行為は詐欺に該当し不法行為を
構成するとして詐欺による売買契約の取消し又は売買契約の
錯誤無効を理由とする原状回復請求権に基づく損害賠償、予
備的に説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を
求めて訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求の一部を容認した。

- (1) Aビルの所有者(法人)の代表取締役等は、過去に指定
暴力団の幹部又は組長として報道された人物と同姓同名で、
B社は一般に指定暴力団傘下の団体として認識されている
こと等から、本件事務所は、指定暴力団と密接な関係を有
する団体及びその構成員らにより使用されている事務所と
であると推認することができる。
- (2) Yは、競売の補充評価書及びYの警察OBの顧問が入手
した「指定暴力団系にあたる興行事務所であり、暴力団事
務所ではなく、組員の出入りもない。」との情報から、本件
事務所は単なる「興行事務所」とするが、暴力団対策法上
の事務所でないとしても指定暴力団と密接な関係のある団
体及びその構成員らにより使用されている事務所であると
認めるほかなく、Yは、追加の現況調査が行われた経緯及
び本件事務所が「指定暴力団系の興行事務所」とであると
認識していたと認められる。
- (3) Yは、本件事務所が暴力団事務所であるかの確認しよう
としたのだから、近隣に暴力団事務所等が存在することが
契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事項であることを容
易に認識することができ、また、近隣に暴力団が関係する
興行事務所があるという告知は容易に行うことができる性
質のもので、信義則上の説明義務違反は免れない。
- (4) 本件土地周辺は閑静な住宅地で、本件土地の100m圏内
に女子校が存在すること、前面道路が小学校の通学路であ
ること等に照らすと、本件事務所の存在によりXが本件契
約の目的を達成することができなくなったと認めることはで
きない。
- (5) 説明義務違反は、本件契約に基づく債務の不履行の問
題ではないから、債務不履行を理由とする本件契約の解除
の理由とはならない。
- (6) Yが、Xを欺罔する意図で本件事務所の存在を秘してい
たとは認められず、詐欺取消を前提とするXの主張は認めら
れない。また、近隣に暴力団事務所等がないことがXの意
思表示の内容として特に表示されていたことはなく、Xの主
張する錯誤は法律行為の要素の錯誤とは認められない。更

に、本件土地が、一般の宅地が通常有する品質や性能を欠いているということはできず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任の請求は理由がない。

- (7) Yには、本件事務所の存在を告げなかった信義則上の義務違反があり、Yの説明義務違反と相当因果関係のあるXの損害としては、本件事務所の存在による減価率1割を乗じた2,000万円を相当とする。

3 まとめ

本件は、近隣の事務所が指定暴力団と密接な関係のある

としながらも土地の瑕疵とは認めなかったが、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、宅建業者には信義則上の説明義務があるとした事例で、警察照会等で暴力団事務所とはされなかったとしても説明すべき事項であるとした注目すべき判例といえる。近隣の暴力団事務所を土地の隠れた瑕疵として土地価格を20%減じた事例（東京地判H7.8.29・RETI032）もあるので参照願いたい。（調査研究部調査役）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

不動産広告の相談事例 — 予告広告・シリーズ広告 —

Q1. 予告広告の内容と表示上の注意点を教えてください。

(1) 予告広告の趣旨

表示規約第8条（必要な表示事項）の規定により、すべての物件種別において、その取引に関する広告表示をする場合は、原則として規則第4条に基づく別表に規定する事項を表示しなければなりません。この原則に従えば、販売価格や募集賃料以外の事項が確定している物件であってもその販売価格等が決定しない限り、一切の情報提供ができないこととなります。

しかし、最近の不動産市場の変化は激しく、売主や貸主が早くから販売価格等を決定することができない状況にある結果、物件広告が行われてから売買や賃貸の申し込みの締め切りまでの期間が非常に短い状況にあります。このため、販売や募集情報の早期提供が阻害され、消費者にとっては、日々供給される数多くの物件を比較検討する時間的な余裕がなく、消費者の適切な物件選択の途が狭められる結果となっています。

そこで、消費者に物件選択の時間的な余裕を与えるために、少なくとも物件の存在と価格や賃料以外の物件内容に関する情報を提供できる途を開くために、予告広告を認めたものです。

(2) 予告広告の意義

「予告広告」とは、分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートであって、価格や賃料が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいいます。

「本広告」とは、表示規約第8条の必要な表示事項をすべて表示して、物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいいます。

(3) 予告広告の要件

予告広告を行う場合は、その予告広告に係る物件の取引開始前に、その予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、その予告広告を行った地域と同一又はより広域の地域において、本広告をしなければなりません。

ただし、予告広告を行った媒体が定期刊行物であって、同一の媒体において本広告をすることが著しく困難と認められる場合には、予告広告をした媒体と異なる新聞、雑誌又はインターネット広告に限り、本広告をすることができますが、その予告広告中には、本広告をする新聞名、雑誌名又はウェブサイト名（アドレスを含む。）及び発行予定期日又は掲載予定日を明示しておく必要があります。

(4) 予告広告に付加される必要な表示事項及びその表示方法

予告広告においては、次の事項を必ず表示しなければなりません。

1. 予告広告である旨

→ 「予告広告である旨」は、目立つ場所に14ポイント以上の大きさの文字で表示しなければなりません。

2. 価格若しくは賃料（入札・競り売りの方法による場合は、最低売却価格又は最低取引賃料）が未定である旨又は予定最低価格（賃料）、予定最高価格（賃料）及び予定最多価格帯

3. 販売予定時期又は取引開始予定時期

→ 「予告広告である旨」の表示に近接した場所に表示しなければなりません。

4. 本広告を行うまでは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨及び申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨

→ 「予告広告である旨」の表示に近接した場所に表示しなければなりません。

5. 予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

(5) 予告広告において、省略できる必要な表示事項の項目

予告広告では、表示規約第8条の規定にかかわらず、別表1、別表4、別表6及び別表8中「●」印が付けられた事項は表示を省略することができます。

※別表については（公社）首都圏不動産公正取引協議会ホームページにある公正競争規約をご覧ください。

Q2. 予告広告を行った後、本広告を行う前に販売することはできますか？

結論からいいますと、本広告前に売買契約（賃貸物件の場合は賃貸借契約）等を行うことはできません。

そもそも「予告広告」とは、「本広告（表示規約第8条に規定する必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示」をいい（表示規約第4条第6項第3号）、本広告をすることを前提として表示規約第8条で定める必要な表示事項の一部の表示の省略を認めているものです。

したがって、本広告前に売買契約等を行った場合は、その予告広告は表示規約第8条の規定に違反することになります。

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

収益物件の管理のための信託

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



【お悩み】 -Aさん「父の相続で賃貸アパートを取得しました。駅に近く比較的新しい物件のため、入居率は高いので手放したくありませんが、私自身が遠方に住んでおり、仕事も他にあるため自分では管理できませんし、賃貸管理のノウハウもありません。また、私に相続があれば、妻や子どもが家賃を受け取れるようにしてやりたいと思います。何かよい方法はありませんか。」

① Aさんの不安

Q子（以下「Q」）：Aさんは賃貸アパートをお父さんから相続して、賃貸管理をしたいけれども自分では管理できないとのことですが、これは単純に不動産管理会社に賃借人の募集業務や建物管理業務を委託すればよいと思うのですが……。

N弁護士（以下「N」）：たしかに、Aさんがオーナーである現在の状況のみを考えれば、そのような方法が最適かもしれませんね。しかし、Aさんは、自分の相続が起きた後に、奥さんやお子さんが賃料を受け取れるようにしたいとの希望があります。また、Aさんは相続対策のことを心配されていますが、相続開始前のことについても対策をとる必要がありますね。

Q：どうということですか？

N：まず、不動産管理会社に委託する方法をとった場合に、Aさんに相続が起きたときはどうなりますか。

Q：Aさんの相続人が賃貸アパートの所有権を相続します。遺言がなければ、法定相続分で共有になります。

N：不動産管理会社に任せていた管理の方はどうなりますか。

Q：委託契約が相続されるとすれば、これも相続人全員が新しい当事者になると思いますが……。

N：そのような場合もあるでしょうが、場合によっては、委任者であるAさんの相続開始により委託契約は終了することもあるでしょう。

Q：委託契約が終了すれば、管理してくれる人がいなくなりますね。

N：委託契約が相続されるとしても、相続人が複数いれば、その賃貸管理についての方針がまとまらない限り、不動産管理会社は誰の指示に従って管理をすればよいかわからず、管理が停滞してしまうでしょう。Aさんの賃貸アパートは入居率が高く、収益性が高いのでしたら、そのアパートの所有権を誰が取るかについて相続人間で厳しく対立するかもしれません。

Q：なるほど、不動産管理会社に管理を委託する方法は、相続後の管理のことまでを考えると十分ではありませんね。

N：それだけではありません。Aさんに相続が開始する前に、もし、Aさんが認知症にかかったらどうなりますか。

Q：賃借人との間の契約の締結や建物の修繕について、オーナーのAさんが不動産管理会社に指示できなくなりますね。

N：不動産管理会社はオーナーからの指示があつてこそ委託業務をこなすことができます。万が一、オーナー自身がこの指示をできなくなってしまうと、たちまち不動産管理は止まってしまいます。

Q：賃貸管理は経営そのもので、オーナーの経営努力が重要と聞いたことがあります。そのオーナーが自分で判断できなくなるというは最大のリスクですね。

N：そのリスクを低減するためにも、オーナーが正常な判断をすることが難しくなったときのために、第2、第3の判断者を用意しておくべきでしょう。

Q：なるほど、Aさんの不安を解消するには、賃貸管理のプロに頼むことだけではなく、相続が起きた後の管理をどうするかや、Aさんが認知症などにかかっても賃貸経営を止めないための手立てを踏まえた対策を立てる必要があるのですね。それでは、それはどのような対策でしょうか。ひょっとして……。

② 信託による相続対策

N：そう、ご察しのとおり「信託」です。まず、信託による相続対策について説明しましょう。Qさん、信託の特徴は何だったのでしょうか。

Q：管理を頼む財産の権利（所有権）が、管理をする人（受託者）に移ることです。

N：その権利が移転するということ、Aさんの場合でいう

と、Aさんが持っている賃貸アパートの所有権を、受託者に移すことができるからこそ、他の方法ではできない相続対策が可能になります。

Q：どういことでしょうか。

N：権利ごと移して管理を頼むという信託を相続対策に使いますと、①賃貸管理の委託がAさんの相続の影響を受けずそれまでどおりに継続できますし、②相続人が複数人いても、管理についての判断者を一人に絞ることもできます。さらに、③Aさんの相続人は賃料を受け取るのみとし、管理の手間に煩わされないようにすることもできます。

Q：①賃貸管理がオーナーの相続の影響を受けないことについて教えてください。

N：通常の不動産管理委託契約では、オーナーが不動産管理会社との間で管理契約を締結しますので、契約当事者であるオーナーの相続の影響を受けることは避けられません。これに対して、信託をしますと、物件の所有者は受託者になりますので、受託者が当事者として不動産管理委託契約を締結します。そのため、オーナー（委託者）の相続があっても、不動産管理委託契約は全く影響を受けません。受託者を信託会社にしておけば、受託者の相続ということもあり得ませんので、より一層安定した対策になるでしょう。

Q：所有権をあえて移すことで相続の影響を遮断するのですね。次に、②相続人が複数の場合の判断者の指定について教えてください。

N：Aさんには、奥さんとお子さんがいらっしゃいますので、この2人が共同相続人として、賃貸アパートの2分の1ずつの持ち分をもつことになります。この場合、アパートの管理や売却については、2人の意見が一致しないとできないことになります。これに対して、信託をしますと、指図権という判断権を一定の者にのみ与えることができます。たとえば、奥さんだけに与えるといった具合にです。

Q：共有者間の意見の不一致を避けるために、共有状態自体を回避して、受託者に指図を与える人を一人に決めてしまうのですね。3番目の③管理の手間を省いて、賃料を受け取るだけにすることについて教えてください。

N：これは、②を違う角度から見たものです。さきほど、管理の判断をする人を一人に決めることができると言いましたが、その指定された人以外は判断を求められることなく、賃料の分配のみを受けることが可能になるということです。通常、賃貸アパートを共有しますとは、その管理について判断する人と、管理により得る利益（賃料）を受ける人は同じ人になります。これに対して、信託をすると、管理する物の所有権は受託者に移っていますので、受託者に指示する人（指図権

を持つ人）と、受託者に対して利益の分配を求める人（受益権者）を分けることができるのです。

Q：受益者に人数の制限などはあるのでしょうか。

N：法律上、人数制限はありませんので、Aさんに子どもが何人いても構いませんし、孫が賃料を受け取れるようにすることもできます。

③ 信託による相続「前」対策

Q：では、次に、信託による認知症対策について教えてください。

N：実は、認知症対策としての信託の仕組みについては、今説明した相続対策に関する信託の仕組みと基本的に同じです。

Q：認知症対策と相続対策が同じということ？

N：相続対策はオーナーが死亡してその権利が相続される時に起きる不都合を、権利を予め受託者へ移しておくことで回避するというものでした。これに対して、権利を持っているオーナーが認知症により自ら判断できなくなり十分に財産を管理できなくなるという不都合を、信託で予め権利を受託者へ移しておくことで回避するのが、信託による認知症対策です。いずれも、管理を頼む権利を受託者へ予め移しておくという点が同じです。

Q：その点が同じということは、オーナーが認知症になっても、①不動産管理委託契約はその影響を受けず継続し、②オーナーの代わりに判断する人を立て、その者から受託者に対して管理を指示させ、③認知症にかかったオーナーは賃料収入を得ることができるということですね。

N：そのとおりです。相続税の基礎控除の縮小などにより不動産を利用した節税対策についてあちこちで聞かれていると思いますが、人は、相続を迎える前に、認知症や加齢による判断力の低下・喪失に至ってしまうこともあります。その対策としての信託、しかも、相続対策と一括して利用できる信託の活用について検討されてはいかがでしょうか。

Q：そうですね。相続対策も大事ですが、周りの家族に迷惑をかけないこと、自分の財産を十分に活用して幸せな生活を送ることのために今から準備できることとしての、相続「前」対策も大事ですね。よく分かりました。どうもありがとうございました。

N：こちらこそどうもありがとうございました。

参加費無料!! 不動産開業支援セミナー&個別相談会!

「不動産業を開業したい!」「不動産業に興味がある!」
でも、「何から始めれば良いかわからない…」「開業には不安がある…」

様々なお悩みがあるのではないのでしょうか?

そんな皆様のために、(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、不動産開業支援セミナーを開催しております。
山梨県内の不動産業者の約85%が加盟している、ハトのマークの宅建協会が開業までの流れや、本会で行っている業務支援の内容についてご案内させていただきます。

また、個別相談会も実施しております。現役の不動産業者に業界を取り巻く環境や体験談を聞いたり、開業や実務に関する不安や疑問点などを相談したりする絶好のチャンスです!

不動産業に興味のある方、独立を考えている方など多くの皆様のご参加をお待ちしております。

【開催日】

平成27年	4月 8日 (水)	5月 9日 (土)	6月10日 (水)	7月11日 (土)	8月12日 (水)
	9月12日 (土)	10月14日 (水)	11月14日 (土)	12月 9日 (水)	
平成28年	1月 9日 (土)	2月10日 (水)	3月12日 (土)		

【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】 ・開業までの流れ ・宅建協会とは ・個別相談会

【申込】 予約制 お電話 (055-243-4300) でお申込みください。

※受講者には山梨県へ提出する免許申請書類をお渡ししております。

詳細はつきましては下記お問い合わせ先までよろしくお願い致します。

【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

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



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、全宅連の会員である「宅建協会」と、その「会員事業者」のために、会員目線に立った業務支援を目指して「業務に関連した事業」を中心に、企業との業務提携等をすすめています。併せて宅建協会10万会員事業者・40万従業者のスケールメリットを活かし、「ハトマーク支援機構ならではの事業を行う」という基本姿勢のもと、その実現に努めています。

現在提携している26社のサービスをフル活用してください。

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 ○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 ○総合警備保障 ○スリーエムジャパン
- 株式会社Case ○NTT東日本 ○セコム

割引サービス 提供事業

- ジャックス ○ネクスト ○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
- アイソバー・ジャパン ○アドパーク ○リニューアル仲介
- 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 ○全労済
- オリコオートリース ○YKK AP

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。

いい
じゃん! この街

甲斐市

人口●74,713人
世帯●30,700戸
面積●71.94km²
平成27年2月1日現在

取材協力／甲斐市
企画政策部
秘書政策課総合政策係



市紹介と取り組み

甲斐市は平成16年9月に竜王町・敷島町・双葉町の合併により誕生しました。

甲府盆地の中西部に位置し、釜無川の左岸に広がる南部地域は住宅地と農地が混在し、中央自動車道、国道20号、JR竜王駅・塩崎駅などの公共交通網が横断し、今後のまちづくりの発展が期待されています。

また、豊かな森林資源や自然景観を有する北部地域は、昇仙峡などの景勝地を有し、自然条件を活用した果樹栽培やワイン醸造も行われ、観光地としての特性も有しています。

市では市内への移住・定住促進及び地域の活性化を目的に、北部地域の空き家を有効活用する「空き家バンク制度」により、空き家の売買・賃貸情報を、利用希望者に提供しています。



岩森の花畑

観光スポット1 岩森の花畑

茅ヶ岳広域農道沿いにある岩森の花畑は、平成10年に地元の老人クラブの方々が遊休農地を利用し花を育てていたものです。平成18年夏から市が管理を行い、現在はシルバー人材センターの方々が種まきや草刈りなどの手入れをしています。南アルプスの山々を背景に初夏は真っ赤なポピー、秋にはピンクのコスモスと違った表情の花畑が楽しめます。

●所在地 甲斐市岩森1850

施設案内 双葉農の駅

朝収穫したばかりの旬な新鮮作物がここに並ぶ。地元農家が直接商品を持ち込み、販売しているので、価格が安く、品質もいい。手作りジャムや漬物などの加工品も人気。ふるさとの味が楽しめる食事コーナーもあるので、買い物したり、食事をしたりと甲斐の味覚をたっぷり楽しめます。

●所在地 甲斐市宇津谷1764番地

●開館時間（直売所）：3～10月 9:00～18:00
11～2月 9:00～17:00
（食堂）：年間 11:00～15:00

●問合せ先 0551-20-0035



観光スポット2 信玄堤公園

釜無川の氾濫を治めるため、武田信玄が築いたと言われる「信玄堤」。甲府盆地中央部に向かって流れていた釜無川は、大雨が降ると甲府盆地の大半が家屋や田畑が流されるなど甚大な被害にあったことから、竜王の地に堤防を構築するよう命じたといわれます。現在は信玄堤の一部を公園として整備し、春には桜のお花見スポットとしてたくさんの方が訪れます。

●所在地 信玄堤公園
甲斐市竜王1989



イベント おみゆきさん

「おみゆきさん」は毎年4月15日に行われている水防祈願の祭りで、甲州三大御幸祭りのひとつです。釜無川の信玄堤付近で川除けの神事や神輿の渡御が行われます。神輿の担ぎ手は赤い長襦袢を着て、顔には白粉を塗るなど、女性に扮した格好で独特の「ソコダイ・ソコダイ」の掛け声とともに信玄堤を踏み固める動作で練り歩きます。



特産品 本格芋焼酎大式

耕作放棄地の解消と収益性の高い農業を目指し、竜王赤坂地区活性化協議会が栽培したさつまいも（黄金千貫）を原料とした焼酎が完成しました。本格焼酎「大式」は、清酒蔵特有の黄麹仕込みと「龍王源水」と同じ水源から採取した名水を合わせて造り上げた逸品です。2014春季全国酒類コンクール本格焼酎・芋焼酎部門で第3位を受賞しています。

●問合せ先055-278-1707
（甲斐市農林振興課）



空き家バンク協力会員の
『甲斐市のおもてなしスポット』
をご紹介します



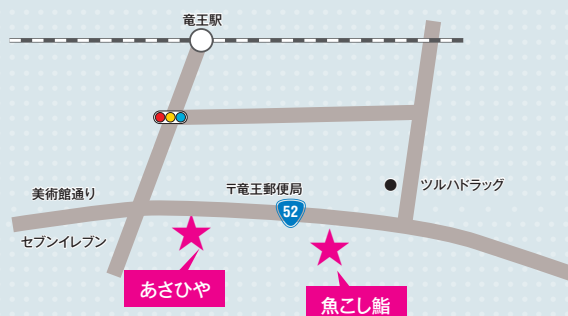
■ (有)竜王土地
藤本文雄さん

魚こし鮓（食後にコーヒーサービス）



魚こし鮓さんは、新鮮なネタと旬の料理がリーズナブル価格で楽しめます。
無尽会、食事会など地元の常連客で賑わっています。

- 住所／〒400-0113 甲斐市富竹新田271
- 電話／055-276-2140
- 定休日／木曜日
- 営業時間／11:00～14:00 16:30～21:00



あさひや（ラーメンの人気店）

あさひやさんは竜王駅前交差点の近くにあり、ラーメン情報誌に載る人気店です。ラーメンは、しょうゆベースの秘伝のスープが縮れめんと絡み絶品です。家庭的な雰囲気でラーメンの他にもチャーハン、ギョウザがおすすめです。



- 住所／〒400-0113 甲斐市富竹新田335
- 電話／0556-276-1400 ● 定休日／月曜日
- 営業時間／11:30～14:00 17:00～21:00

赤坂台総合公園（通称ドラゴンパーク）

竜王駅北口の坂を登った高台にあり富士山、南アルプスなどの山々や甲府盆地を見渡せる公園です。広い芝生は、子供の遊具遊びやウォーキングを楽しむ場として家族連れで賑わっています。

公園を一周する遊歩道の桜や紅葉などが四季折々楽しませてくれます。



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。

■ 甲斐市役所空き家バンク問い合わせ先

甲斐市役所
企画政策部 秘書政策課総合政策係
TEL 055-278-1678
HP <https://www.city.kai.yamanashi.jp/bunya/bank/>

相続税・贈与税 改正の影響

お知らせ

平成 27 年 1 月 1 日から相続税・贈与税が改正しております。改正点は以下の通りです。

相続税の改正点

基礎控除額の大幅な引き下げ

相続税の基礎控除額が 4 割も減少し、課税対象者が大幅に増えました。

改正前

5,000万円+ (1,000万円×法定相続人の数)



改正後

3,000万円+ (600万円×法定相続人の数)

【例】法定相続人が配偶者と子供二人の場合

改正前：5,000万円+ (1,000万円×3人) =8,000万円

改正後：3,000万円+ (600万円×3人) =4,800万円

基礎控除額が3,200万円も減少!!

これまで遺産が8,000万円あっても相続税は非課税でしたが、現在は4,800万円を超えると相続税が課税される場合があります。

最高税率の引き上げ

相続税の最高税率が50%から55%に引き上げられます。

～改正前の制度～

法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	1億円以下	30%	700万円
3,000万円以下	15%	50万円	3億円以下	40%	1,700万円
5,000万円以下	20%	200万円	3億円超	50%	4,700万円

～改正後の制度～

法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	2億円以下	40%	1,700万円
3,000万円以下	15%	50万円	3億円以下	45%	2,700万円
5,000万円以下	20%	200万円	6億円以下	50%	4,200万円
1億円以下	30%	700万円	6億円超	55%	7,200万円

※改正された部分

未成年者控除・障害者控除の拡大

●未成年者控除

改正前：20歳になるまでの1年につき6万円

改正後：20歳になるまでの1年につき10万円

●障害者控除

改正前：85歳になるまでの1年につき6万円

改正後：85歳になるまでの1年につき10万円

※特別障害者の場合には12万円(改正前)→20万円(改正後)

小規模宅地等の特例の拡大

特定居住用宅地等の特例についての対象面積を、これまでの240㎡から330㎡へ拡大されます。

贈与税の改正点

相続時精算課税の適用対象者の拡大

●贈与者

改正前：65歳以上

改正後：60歳以上

●受贈者

改正前：20歳以上、贈与者の推定相続人

改正後：20歳以上、贈与者の推定相続人及び孫

贈与税の税率構造の見直し

最高税率の引き上げや孫等が直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率構造が変わります。

基礎控除後の課税価格	改正前税率	改正後	
		一般税率（一般贈与財産）※	特別税率（特例贈与財産）※
200万円以下	10%	10%	10%
300万円以下	15%	15%	15%
400万円以下	20%	20%	
600万円以下	30%	30%	20%
1,000万円以下	40%	40%	30%
1,500万円以下	50%	45%	40%
3,000万円以下		50%	45%
4,500万円以下		55%	50%
4,500万円超			55%

※ 暦年課税の場合において、直系尊属（父母や祖父母など）からの贈与により財産を取得した受贈者（財産の贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者に限ります。）については、「特別税率」を適用して税額を計算します。

この特別税率の適用がある財産のことを「特例贈与財産」といいます。また、特別税率の適用がない財産（「一般税率」を適用する財産）のことを「一般贈与財産」といいます。

一定面積以上の土地取引には 国土利用計画法に基づく届出が必要です!!

お知らせ

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る為、大規模な土地取引について届出制を設けています。この届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられますのでご注意ください。

●届出が必要な土地取引と届出事項については下記の通りになります。

取引の規模（面積要件）

- ① 市街化区域：2,000㎡以上
- ② ①を除く都市計画区域：5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

※なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要です。

取引の形態

- 売買 ○交換 ○共有持分の譲渡
- 譲渡担保 ○地上権・賃借権の設定・譲渡
- 予約完結権の譲渡 ○信託受益権の譲渡
- 地位譲渡 ○営業譲渡 など

※なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

●事後届出制の手続きについて

- 届出者：土地に関する権利の取得者（買主等）
届出期限：契約（予約を含む）を締結した日を含めて2週間以内
届出窓口：土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口
- 届出事項：1. 契約の相手方等に関する事項
2. 土地に関する事項
3. 土地に存する工作物等に関する事項
4. 移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項
5. 対価の額等に関する事項
6. 土地の利用目的等に関する事項

- 提出書類：1. 土地売買等届出書
2. 土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
3. 土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の地形図
4. 公図の写し又は土地の形状を明らかにした図面
5. 土地売買等の契約書の写し又はこれに代わる書類
6. 代理人による申請の場合は、代理権の所在及びその範囲を証する書面

詳細については国土交通省ホームページ（<http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/torihiki-kisei>）をご覧ください。

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。

■不動産会館相談所：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27年 4/16(木)・5/21(木)・6/18(木)・
7/16(木)・8/20(木)・9/17(木)・
10/15(木)・11/19(木)・12/17(木)
平成28年 1/21(木)・2/18(木)・3/17(木)

■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27年 4/20(月)・5/20(水)・6/19(金)・
7/21(火)・8/20(木)・9/18(金)・
10/20(火)・11/20(金)・12/21(月)
平成28年 1/20(水)・2/19(金)・3/18(金)

■富士吉田市：市役所東庁舎2階

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27年 4/20(月)・5/20(水)・6/19(金)・
7/21(火)・8/20(木)・9/18(金)・
10/20(火)・11/20(金)・12/21(月)
平成28年 1/20(水)・2/19(金)・3/18(金)

■甲州市：峡東森林組合社の交流館

午後1時～午後3時

平成27年 4/16(木)・5/21(木)・6/18(木)・
7/16(木)・8/20(木)・9/17(木)・
10/15(木)・11/19(木)・12/17(木)
平成28年 1/21(木)・2/18(木)・3/17(木)

■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27年 4/15(水)・5/20(水)・6/17(水)・
7/15(水)・8/19(水)・9/16(水)・
10/21(水)・11/18(水)・12/16(水)
平成28年 1/20(水)・2/17(水)・3/16(水)

■笛吹市：市役所本庁舎2階201会議室

午前10時～正午・午後1時～午後3時

平成27年 4/15(水)・6/17(水)・8/19(水)・
10/21(水)・12/16(水)
平成28年 2/17(水)

報告 お知らせ

平成26年度 宅地建物取引主任者 法定講習会 報告 及び平成27年度の開催日程について

平成26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：4月 7日(月)～4月11日(金)
講習日：5月 8日(木)
申込者：新規16名 更新168名
県外受講者1名 計185名(欠席：2名)

第2回 受付：8月25日(月)～8月29日(金)
講習日：9月12日(金)
申込者：新規76名 更新156名
県外受講者2名 計164名(欠席：2名)

第3回 受付：11月17日(月)～11月21日(金)
講習日：12月 4日(金)
申込者：新規11名 更新163名
県外受講者3名 計177名(欠席：1名)

なお、平成27年度の宅地建物取引士 法定講習会の日程は以下の通りです。

第1回 受付：4月 6日(月)～4月10日(金)
講習日：4月28日(火)

第2回 受付：9月 7日(月)～9月11日(金)
講習日：9月29日(火)

第3回 受付：11月16日(月)～11月20日(金)
講習日：12月 4日(金)

提出書類

- (1) 宅地建物取引士証交付申請書
- (2) 同一のカラー写真3枚 縦3cm×横2.4cm(正面上半身・無帽・無背景)
*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 16,500円(受講料が変更となります、ご注意ください)

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)を期間内に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。

～消費者から選ばれる宅建業従事者の証となる新資格～ 不動産キャリアパーソン！ 受講者1万名突破しました！

取引実務の基礎知識向上に不動産キャリアパーソンをご利用ください。

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。

○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。できるだけ信頼のおけ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

■受講料

- ①宅建協会会員およびその従業者：8,640円（税込）
- ②上記以外の方：12,960円（税込）

■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有資格者在籍店ステッカーを活用しましょう！」

全宅連では、不動産キャリアパーソン資格登録者およびその在籍する店舗の周知の一貫として、「有資格者在籍店ステッカー」を制作しました。

不動産キャリアパーソン資格登録者各位については、当該ステッカーの店頭貼付、自社ホームページに右記画像の貼付など様々な用途でご活用いただきますようお願い申し上げます。

不動産キャリアパーソン資格登録者のみ取扱いができるので、不動産キャリアパーソンの受講も併せてお願い申し上げます。



ロゴ画像データのご利用の場合は、宅建協会までお問い合わせください。

受講者の声

喜楽不動産(株)●齊藤和美さん



受講のきっかけ：

宅建協会に入会するとき、キャリアパーソンの案内を頂きました。

自分の知識の確認と、自身の知識の問題点を再確認するため受講しました。

受講した感想：

不動産実務は、常に知識を補わなくては正常な判断に支障をきたし、取引のお客様に大変な迷惑をかけてしまいます。不動産業務の資質向上の手段として、キャリアパーソンを受講することは、不動産資格を持たない人はもちろん、資格を持っている人にとってもリスクの少ない仕事を提供するための有意義な講習だと思いました。

ステッカー画像を掲載いただいている喜楽不動産様ホームページ



お知らせ

4月1日より「宅地建物取引業法」が改正されます！

重要

昨年の国会にて成立致しました「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が、平成27年4月1日から施行されます。

改正に伴う主な変更点は下記の通りとなりますので、ご確認下さい。

1. 「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更について

「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更されます。

それに伴い、「宅地建物取引主任者証」も「宅地建物取引士証」に変更されますが、平成27年4月以降も、現在お持ちの「宅地建物取引主任者証」は、有効期限満了まで従前通り使用可能です！

2. 「宅地建物取引士証」提示に際しての「住所欄」表示について

重要事項の説明等に於いて、宅地建物取引士証を提示する際、住所欄に遮蔽目的のシールを貼付して提示をすることが許可されます。

3. 法定講習に於ける新科目追加とそれに伴う講習時間の延長について

法定講習の科目に「宅地建物取引士の使命と役割」等が追加されます。

また上記に伴い、講習時間が従来の「おおむね5時間」から「おおむね6時間」に延長されます。

4. 法定講習の受講料変更について

講習受講料が、従来の「11,000円以下」から「12,000円以下」に変更されます。

※山梨県宅建協会開催の法定講習会は受講料「12,000円」になります。

5. 宅地建物取引業者免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由等の追加

「暴力団員等」または「暴力団員等がその事業活動を支配する者」については、宅地建物取引業者免許の取消・欠格事由の対象となります。

併せて暴力団員等は宅地建物取引士登録の消除・欠格事由の対象となり、登録が出来なくなります。

宅地建物取引士証への切替交付について

1. 切替交付の主旨について

現在お持ちの「宅地建物取引主任者証」は、平成27年4月1日以降も有効期限満了まで従前通りご使用頂くことが可能であり、原則として切替交付の必要はございませんが、特に「宅地建物取引士証」への切り替えを希望される方については、再交付申請による切り替えを行うことが出来ます。

2. 再交付に係る手数料

再交付にあたっては、平成27年4月1日より手数料4,500円が必要となりますので、ご注意下さい。

(※従来の忘失・滅失等による再交付についても、4,500円が必要です。)

3. 再交付された「宅地建物取引士証」の有効期限

再交付された「宅地建物取引士証」の有効期限は、再交付前の「宅地建物取引主任者証」のものと同じです。

【交付申請先】(公社) 山梨県宅地建物取引業協会
電話：055-243-4300

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に。

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との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

※（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。

お知らせ

届出の提出を忘れていませんか？

変更・廃業がある場合は協会まで届出ください！

届出が未提出の場合、会員名簿の変更や発送物をお届けすることができません。

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

県に届出した「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・廃業届ともに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。

平成26年度 空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会 報告

消費者支援業務委員長 山田政仁

平成26年11月13日（木）午後2時から、山梨県不動産会館3階研修室において、空き家バンク事業 市町担当職員と、事務取扱責任者との意見交換会を開催致しました。

当日は、11市町の担当職員と10市町の協会側事務取扱責任者、甲府市まちなか不動産バンク事業の担当職員と事務取扱責任者、消費者支援業務委員会が出席し、市町の新規加入や担当者の異動があったため自己紹介と事前に依頼したアンケートの集計結果の報告がありました。

今年度から質問に加えた「空き家の実態調査の有無とその方法」には8市町から回答を頂き、南部町では役場職員80名に空き家の調査を依頼、市川三郷町では各区長へ依頼し区内の空き家調査を実施したとのことでした。なお、空き家の実態調査後、所有者の特定等を行っている市町はありませんでした。

この後、入居前後のトラブルの有無や事前質問に対する回答を含め、意見交換を行いました。主な内容とアンケートの結果は以下の通りです。

(1) 畑を借りると約束したが、借りることができなかった（直接型の取引）というトラブルには、直接型の取引だとトラブルが多くなり苦情が行政に持ち込まれるため、協会協力会員が媒介業務を行う間接型の取引が安全であると推奨した。

(2) 売買を望む所有者と、貸借を望む利用希望者のミスマッチにより契約に結びつくことが少ない、の問いには、所有者から賃貸借契約の解除ができないという不安を解消できる定期借家契約の採用はどうかと提案をした。

また、全ての市町の悩みである登録物件数を増やす対策について様々な視点から情報交換を行い、空き家バンク事業における今後の課題等が見られ、大変有意義なものとなりました。

最後に、全宅連が運営する物件公開サイト「ハトマークサイト」に空き家バンク物件の登録促進を行っていくことについて、協力の依頼を行いました。



お知らせ

平成27年度 (公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会 (第50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42回 総会) 開催のお知らせ

標記について、5月28日（木）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。

なお当日ご来場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8日（金）を予定しております）

ご案内

ハトマークサイト活用研修会 開催のご案内



ハトマークサイトが リニューアルされました！

昨年末にハトマークサイトが大幅リニューアルされたことに伴い、新たなシステムの概要や追加機能の利用方法等について、会員の皆様に広く情報提供を行い、これまで以上にハトマークサイトをご活用頂くことを目的として、ハトマークサイト活用研修会を下記の日程で開催致します。

多くの会員各位のご参加をお待ちしております。

新ハトマークサイト 主要な変更点

- ・地図からの物件検索が可能になりました！
- ・消費者向けオプション機能が全面開放！
- ・B to B（会員間流通）機能搭載！
- ・リーフレットの作成機能も追加されました！

【開催日】平成27年 4月 8日（水） 5月 9日（土）
6月11日（木）予定 ※下記【時刻】【開催場所】をご確認ください
7月11日（土） 8月12日（水） 9月12日（土）
10月14日（水） 11月14日（土） 12月 9日（水）
平成28年 1月 9日（土） 2月10日（水） 3月12日（土）

【時刻】 午後3時30分～（概ね1時間30分程度） ※6月の開催につきましては、時刻未定です。

【開催場所】 会館 2階 会議室 ※6月の開催につきましては、富士吉田方面での開催を予定しております。
開催場所等の詳細については申込者の方に追ってお知らせ致します。

【研修内容】 「リニューアルに伴う新機能等の解説について」 「ハトマークサイト 今後の展開について」

・講義終了後、個別対応を致します！

PC・スマートホン等持込可！

また、物件情報・写真データ等お持ち頂ければその場で入力のお手伝い致します。

【講師】（公社）山梨県宅地建物取引業協会 事務局

【申込み】 **完全予約制**（各回につき、上限5名まで） お電話（055-243-4300）にてお申し込みください。

お問い合わせ先：（公社）山梨県宅地建物取引業協会 事務局 ハトマークサイト研修担当
電話：055-243-4300 FAX：055-243-4301

報告

人材育成流通委員会 所管

人材育成流通委員長 古屋英幸

「ハトマークサイト活用研修会」開催報告

平成26年12月11日（木）、午後2時00分より、会館 3階 研修室において「ハトマークサイト活用研修会」を開催しましたので、その概要を報告致します。

この研修会は当協会の会員を対象（会場の都合により先着50名まで）として、平成26年12月3日に行われたハトマークサイトのリニューアルに伴い、新システムの概要や追加機能等の解説並びに今後のハトマークサイトの展望等も含めた内容を企画致しました。

第1部は「リニューアルに伴う新機能等の解説について」と題して、アットホーム株式会社より業務推進部 下 和雄 氏をお招きし、リニューアルによる各種機能の搭載や新システムであるBtoB（会員間流通）機能の詳細について、分かり易く講義が行われました。

また第2部を「ハトマークサイト 今後の展開について」と題して、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会より、事業部の東海林 智 氏をお迎えし、ハトマークサイト創設の概要から始まり、今後搭載予定及び搭載を検討予定である機能等について解説がなされた後、ハトマークサイトに関するご意見・ご要望を受け付ける時間を設け、会員からの様々なご意見・ご要望が全宅連に伝えられました。

当日の参加状況については、24協会員29名となりました。

なお、今後も継続的にハトマークサイトに関する情報をお伝えすることを目的として、月1回の頻度でハトマークサイト活用研修会を企画しております。開催日程等の概要につきましては、上記のご案内をご参照下さい。

人材育成流通委員会 所管

「賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者向け研修会」開催報告

人材育成流通委員長 古屋英幸



講師 江口正夫弁護士

平成26年11月6日(木)、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、第1部を「民法改正を踏まえた原状回復の実務について」、第2部を「全宅管理 事業と入会のご案内」と題し、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地建物取引業者並びに賃貸オーナー・大家・貸主を対象とし、会員に対しては文書による通知、それ以外の宅建業者には協会HPによる周知、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等を通じて、広く参加を呼びかけました。

第1部の講師には、海谷・江口・池田法律事務所 江口正夫 弁護士をお迎えし、民法に初めて原状回復義務が定義されること等を始め、原状回復と敷金精算に於ける問題点や、消費者契約法と原状回復特約との関係について、詳細に解説がなされました。

第2部では、「全宅管理 事業と入会のご案内」としてDVD放映を行い、(一社)全国賃貸不動産管理業協会の事業等について紹介すると共に、不動産賃貸管理業を営んでいる会員業者に対しては入会を呼びかけました。

当日の参加状況については、79協会員110名、うち賃貸オーナー・大家・貸主からの参加は7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ございませんでした。



理事会だより

第7回二団体合同理事会・幹事会 平成26年10月31日

報告書による報告事項

- (1) 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー 報告
- (2) 第2回 宅地建物取引主任者証 法定講習会(更新講習会) 報告
- (3) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (4) 平成26年度 相談員研修会 報告
- (5) 平成26年度 宅地建物取引業者向け研修会 報告
- (6) 第2回 総務財務委員会 報告
- (7) 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) 大規模災害時における被災者への支援活動(第2回目)について
- (2) 良品R住宅推進協議会 平成26年度 総会・理事会の開催について
- (3) 業務の執行状況の報告について
- (4) 協会 平成26年度 中間業務・経理 監査会について
- (5) 保証 平成26年度 中間業務・経理 監査会について
- (6) 協会 会員資格喪失手続きについて
- (7) 保証 会員資格喪失手続きについて
- (8) 平成27年度 税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動について
- (9) 第1回駐車場整備特別委員会 報告について
- (9) 事務局人事について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 不動産無料相談所 相談員の委嘱について

- (3) 収益事業の追加による変更認定申請書の再申請について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第8回二団体合同理事会・幹事会 平成26年12月19日

報告書による報告事項

- (1) 第2回 人材育成流通委員会報告
- (2) 人材育成流通委員会所管 賃貸オーナー・大家・宅建業者向け研修会 報告
- (3) 空き家バンク事業 市町担当者との意見交換会 報告
- (4) 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験 報告
- (5) ハトマークサイト活用研修会 報告
- (6) 第2回 駐車場整備特別委員会 報告

報告事項

- (1) 協会・保証協会 会員資格喪失手続きについて
- (2) 収益事業の追加による変更認定について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 土地(駐車場) 売買契約書の締結について
- (3) 整地・外灯・フェンス修理工事について
- (4) 特定資産の取崩について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

◆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.87-88」より、一部修正の上抜粋)

(公財) 東日本不動産流通機構に問合せがあった具体的事例のご紹介

事例① 登録物件の成約報告

明日、売買契約をする物件（一般媒介契約物件）について他社が勝手に成約報告をしている。削除するよう指導してほしい。

解説・対応

成約物件を調査して、報告をした会員に連絡したところ、同社も一般媒介で依頼を受けて登録しており、売り主から取引が成立したことを聞いて、削除でなく成約報告をしてしまったとのことでした。成約物件を削除して申し出者の了承を得ました。

「会員は、登録物件の成約があった場合は速やかにレインズに登録しなければならない」と(公財)東日本不動産流通機構のレインズ利用規程第10条で規定されています。また、宅地建物取引業法（第34条の2第7項）で専属専任媒介契約の目的物である「宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない」ことが定められています。

複数の会員が一般媒介契約の委託を受けて複数物件が登録されている場合、取引が成立した登録会員のみが成約報告をし、ほかの会員は物件削除を行って下さい。

成約報告をする際は、該当物件かどうかをまず確認して、「成約価格」、(必要があれば)「うち成約価格消費税」、「成約年月日」を間違いのないよう正確に入力願います。

事例② 媒介契約の更新

(一般の方から)

媒介契約の更新を2回行っているが、1回目は最初に締結したのと同じ国土交通省が定めた標準媒介契約約款を使用し、2回目は別のA4版1枚の「申込書」であった。同じ更新なのに別の書式であることはあり得るのか。また、登録されているかどうか不安なので調べてもらえないか。

解説・対応

売却を依頼された物件が登録されているかどうか調査をしたところ、価格等も問題なく登録されていました。

申し出者には登録されている旨が連絡され、当該会員には更新時のていねいな説明を行うよう要請がなされました。

事例③ 物件写真の流用

民間の不動産情報サイトに掲載していた賃貸物件の外観写真が流用され、レインズに掲載されている。掲載をやめるように指導してほしい。

解説・対応

当該業者に事実確認をしたところ、「担当者が退社して詳細がわからない」との回答でした。賃貸の媒介契約は文書で締結していませんでした。

物件の削除が指示されるとともに、(公財)東日本不動産流通機構の規程では一般媒介契約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、口頭での指導がなされました。同会員により削除が行われ、申し出者の了承を得ました。

お知らせ

「レインズ利用ガイドライン」の一部改訂について

公益財団法人東日本不動産流通機構は、平成27年1月21日、「レインズ利用ガイドライン」について、以下の通り一部改訂を行いましたのでご確認下さい。

主な改訂ポイント

- (1) 消費税のかかる価格・賃料は総額で入力する旨の追記
- (2) 成約報告したのちに契約が解除された成約情報の取り扱いの追記
(※事例はガイドラインより抜粋)
- 事例
売買契約を締結した後、引渡し前に住宅ローン融資が下りないために契約が解除された物件の売り主から、「売買不成立なのにレインズにその成約情報が掲載されていると聞いたので削除してほしい」と苦情があった。
- 解説
成約報告をした後に契約の解除が発生した場合、成約報告をした会員は売り主・買い主（賃貸物件の場合、貸し主・借り主）双方が契約解除に合意したことを示す書面を添付のうえ、所属するサブセンターに申し出て、削除を行ってください。
成約報告の内容に誤りがある場合もサブセンターに申し出て、正しい内容に変更して下さい。
- (3) 元付業者および客付業者の
承諾を得ていない依頼者への連絡・交渉の禁止の追記
- (4) 元付業者が客付業者からの問い合わせに対応しない
正当な事由として「依頼者の意思」がある場合には
そのことを示す書面が必要であることを追記

なお、改定後の「レインズ利用ガイドライン」の詳細については、IP型ホームページの「規程・ガイドライン」からもご覧頂けます。



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/Vivit Base
武原勇太さん
からのご紹介

甲府ブロック●(株)けやき総合管理 **小川達也**



- 1 2年
- 2 賃貸業務全般 (接客・事務処理・大家様への営業etc…)
- 3 常にお客様の目線に立ち、自分自身がお客様だったらどうしてほしいか
考えて行動するように心掛けております。
- 4 とてもアットホームな社内です。
- 5 山梨の宅建業界を盛り上げる為に、宅建に携わる様々な方とのコミュニ
ケーションを深められる場を作って頂ければと思います。
- 6 ダーツ・ビリヤード・映画鑑賞・漫画・ゲーム 大好きです。
- 7 Neo Life Laco 八巻陽祐さん
一言推薦メッセージ
パーフェクト良い人です！良い人過ぎて逆に困ってし
まうぐらい良い人！何か相談があれば是非！



富士・東部ブロック
(有)メイトハウス
佐藤孝法さん
からのご紹介

富士・東部ブロック●(株)中島英幸商店 **中島啓介**



- 1 10年
- 2 賃貸仲介業、管理業
- 3 入居後の物件管理、アフターケアを重視し、弊社で契約
して良かったと思われるように努めています。
- 4 弊社は元々織物屋でしたが、現在は不動産業を主な業
務としております。
- 5 若い世代の皆さんとの交流をお願いします。
- 6 青年会議所活動
- 7 (有)丸栄不動産 熊坂雄一郎さん
一言推薦メッセージ
都留青年会議所に所属している同志です





巨摩ブロック
芙蓉建設(株) 昭和店
指出克也さん
からのご紹介

巨摩ブロック●(株)ディー・プラン
アバマンショップ甲斐アルプス通り店 **杉山正浩**



- 1 5年
- 2 賃貸仲介・リフォーム・管理業務
- 3 お客様に対して常に誠実な対応と心掛けております。
- 4 アルプス通り沿い、【西八幡南信号】の角にあります
- 5 今後も不動産・地域に関する最新の情報提供をお願い致します。
- 6 スポーツ観戦
- 7 (有)アート 梶原康男さん
一言推薦メッセージ
誠実に対応して頂けて、信頼出来る方です。



甲府ブロック
(株)オー・エム・シー
山崎陽子さん
からのご紹介

甲府ブロック●(有)エステートほさか **清水幸**



- 1 7年
- 2 賃貸仲介業務
- 3 お客様、オーナー様に対し、誠実な対応を心掛けています。
- 4 アルプス通り沿い、貢川小北交差点の近くです。
- 5 今後とも不動産に関する最新の情報提供をお願いします。
- 6 子供と遊ぶこと、美味しいものを食べること。
- 7 (有)サンライトハウジング 芳賀美代さん
一言推薦メッセージ
いろいろ頼れる素敵な方です。



Windows7のサポート終了

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



■Windows7のサポート終了が発表されました

2015年1月13日（米国時間）に、Windows7のメインストリームサポート期間の終了を迎えたため、無償サポート、仕様変更、新機能のリクエスト受け入れが終了しました。そのため、すでに延長サポート期間に入っています。（マイクロソフト発）

5年間の延長サポート期間内にまた費用と手間をかけてWindows10への移行をしなければならないと思っていたら、なんと1月21日にアメリカから朗報が入ってきました。Windows7／8.1、Windows Phone8.1のユーザーに向けて、Windows10発売後1年間は無料でアップデートを提供すると発表しました。（マイクロソフト発）

これは、この思い切った“ゼロ円Windows10”施策により、WindowsXPからの乗り換えも含めてユーザー数が多いWindows7と、大幅な仕様変更などが影響して普及が全く進んでいないWindows8.1（Windows8.1に無料でアップデートできるWindows8も含む）の両方に対して一気に最新OSへの移行を推進する構えのようです。

これで、今動いているWindows7以降のOSが入っている機器はまとめて再スタートをすることが出来るようになりました。延長サポートではなく新しい環境で、作業ができるのは気持ちがいいと思います。そして、5年後の延長サポートが終了する頃には、ITの環境は今では考えられないほど変わっていると思います。

マイクロソフトオフィスも最初からパソコンに入っている機種を購入すると、その機種を使っている限り新しいソフトを買換えなくても、いつも最新版を使用することが出来るようになります。この半年でパソコンの周りも暮らしやすくなったと思います。

■SIMロック解除に関するガイドライン

2014年10月31日、総務省は『SIMロック解除に関するガイドライン』の改正案を発表しました。これにより、2015年度から、SIMロック解除が義務化される方針となりました。これまでも、ドコモが主にAndroidスマホにおいてSIMロック解除に対応してきました

が、義務化によりauやソフトバンクさらにドコモでもiPhoneがSIMロック解除対応になる見込みです。現状ドコモでは3000円のSIMロック解除手数料が必要ですが、改正案では原則無料でSIMロック解除に応じるようにとも言及しており、ユーザーは気軽にSIMロックを解除できるようになります。（5月以降発売分）

総務省としても、“iPhoneのSIMロック解除”を促進させることで、3キャリアの競争を過熱させ料金競争に繋げたい考えがあり、まさに昨今人気のMVNO（格安SIM）市場を盛り上げようとしています。

■格安スマホについて（携帯電話版も有ります）

（私も1年前から利用しています通話料別で月基本料1,560円です）

「イオンのスマホ」で一躍話題になった格安スマホは、主に格安SIMと一緒に販売され、月々のスマホ料金が3,000円前後と手軽なのが特徴です。大手通信会社と同じように契約すると090や080で始まる電話番号が手に入るため、通話はもちろんのことMNPでの転入・転出なども可能となっています。ソニー、イオン、ビックカメラ、amazonなど大手企業も参入し注目を集めている格安スマホからしばらく目が離せません。

■月々の通話料は無条件で半額になります

通信料2分の1のヤフー電話は健在です。（基本料なしで使った分だけ請求）

■楽天でんわの「3分0円電話プラン」は1月の見直しで消滅しました

無料電話ではライン・スカイプ・カカオトーク等も頑張っています。

■携帯2年縛り契約の違約金を払っても、3か月すると元が取れます

今後、携帯電話からスマホに移行しても月々の費用は変わらず、地図アプリ（カーナビ機能付き）も使えるので、地図をコピーして持ち歩かなくても現地へ行くことができます。是非、業務にお役立てください。

女性社長に インタビュー

〈峡北ブロック〉(株)中込 代表取締役

内藤幸子さん

免許番号：山梨県知事（3）第2121号
住所：韮崎市穂坂町宮久保2093-1
TEL：0551-23-7439 FAX：0551-23-0364



第3回は「田舎暮らしの魅力を皆さんに伝えたい」という(株)中込 内藤幸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久保田孝夫委員がインタビューしてきました。

山田委員長（以下、山田） 不動産業に従事したきっかけを教えてください。

内藤社長（以下、内藤） 先代である父が昭和35年から東京で不動産業を開業し、山梨へは平成15年に移転してきました。私は結婚をきっかけに山梨へ移住し、父の仕事を手伝っていたのですが、父が引退をしてから本格的に従事するようになりました。

久保田委員（以下、久保田） この業界に就く前は何をされていたか。

内藤 元々はファッション業界にいて、東京で婦人服関係のバイヤーをしていました。ファッション業界と不動産業界では扱う商品や価格は勿論のこと、お客様の年齢層や性別も全く違うので、初めは困惑していましたが、父の築いた地盤があったおかげで、周りの方々に助けて頂きながら、経験を積むことができました。

最近はいよいよ、洋服と土地では価格や顧客層が違って、一生懸命お客様に対して尽くすという部分に於いては、どちらも変わらないのだと気が付きました。

山田 どのようなお客様が多いですか。

内藤 父の代から田舎暮らしを希望される方が多く、例えば田舎で余生を過ごしたいという方や、職場は甲府でも住まいは自然に囲まれた場所が良いといった方が韮崎市や北杜市の物件を求めているようになります。

久保田 では、田舎暮らし希望者が多い峡北地区の魅力を教えてください。

内藤 やはり大自然に囲まれた環境が1番の魅力です！夏場は冷房が要らず、自然の涼風を感じることができるので、是非この気持ち良さを多くの方に知って頂きたいと思っています。当社も

韮崎市に事務所があり、自然豊かな環境で日々を過ごしておりますので、実体験を基にお客様に魅力を伝えています。

山田 空き家バンク制度で峡北地区が人気なのも納得です。

内藤 山梨の良い所を積極的にアピールして、山梨に定住して頂けるようにしたいですね！

山田 休日はどのようにお過ごしですか。

内藤 主人と一緒にゴルフをしたり、カラオケに行って大きな声を出したりして、リフレッシュしています。また、無農薬野菜を育てており、寒い時期には栽培した白菜やネギを使って鍋を楽しんでいます。

山田 仕事をしている上で大切にしていることはありますか。

内藤 お客様はもちろんのこと、同業者の方との信頼関係も大切にして、日々仕事に努めています。また、法律や税制がめまぐるしく変わりますので、お客様の不安を取り除く為にも勉強に励んでいます。協会の研修会にも何度かお世話になりました。

山田 参加して頂き、ありがとうございます。

会社名は「なかごみ」でなく「なかごめ」とお読みするのですね。

内藤 私の旧姓、つまりは父の姓である「中込」をそのまま会社名として使用したのが、由来です。東京だと「なかごめ」と読む地域もあるのですが、山梨では「なかごみ」とよく間違えられてしまいます。

山田 社長に就任される時、苦労した点はございましたか。

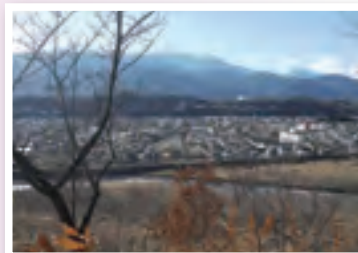
内藤 私の場合は父の地盤を受け継ぎ、周りの方々にも支えて頂いたこともあって、一からの起業に比べると苦労も少なく、本当に恵まれた環境で社長に就任することができたと感じています。

山田 最後に、働く女性に一言お願いします。

内藤 年代も環境も様々な方がいると思いますが、それぞれの立場に応じて、誠実に堅実に前を向いて進んで行って頂きたいと思っています。そのためには肩の力を抜いて、いずれは大輪の花を咲かせて欲しいですね。

山田 内藤社長、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す。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。

久保田 今後ともよろしくお願い致します。



事務所からの眺望



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)2386
商号又は名称 中央エステート株式会社
代表者 小池 洋平
取引主任者 小池 洋平
事務所所在地 中央市成島3514-5
電話番号 055-215-2865
FAX番号 055-215-2670

人の暮らし方や、人と不動産の関係は、広がり、変わってゆきます。中央エステートは、皆様が気軽に相談できる不動産パートナーを目指し邁進します。どうぞ宜しくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2388
商号又は名称 廣瀬不動産
代表者 廣瀬 良太
取引主任者 廣瀬 良太
事務所所在地 甲府市国母8-14-50
電話番号 055-242-6166
FAX番号 055-242-6167

宅建業の他、行政書士・FP事務局を併設しております。不動産業・建設業のパートナー事務所として、業種間の連携プレーにより、事業の円滑化を図る仲介サービスを目指しております。若輩者ですがご指導の程よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2384
商号又は名称 株式会社フジオホーム
代表者 藤井 信生
取引主任者 伊藤 賢三
事務所所在地 甲府市丸の内3-20-1 2F
電話番号 055-227-1270
FAX番号 055-227-1270

既に入会させて頂いている（株）フジオ同様、（株）フジオホームも宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2389
商号又は名称 株式会社わかさ建築工房
代表者 若狭 幸夫
取引主任者 若狭 幸夫
事務所所在地 笛吹市石和町小石和405
電話番号 055-261-1266
FAX番号 055-261-1277

大切な財産を扱わせて頂く不動産業に、常に真摯な態度で臨んでいきたいと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2387
商号又は名称 有限会社大乃屋
代表者 平井 清人
取引主任者 平井 玲子
事務所所在地 都留市大原199-1
電話番号 0554-45-1250
FAX番号 0554-43-7955

親切・丁寧を心がけ、誠実かつ公正な業務を行うよう努力して参ります。会員の皆様、ご指導の程、宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2390
商号又は名称 株式会社コンサルタントのちから
代表者 宮下 由紀夫
取引主任者 宮下 由紀夫
事務所所在地 甲府市上小河原町1115-7
電話番号 055-215-1443
FAX番号 055-215-1443

新規入会をさせて頂きました（株）コンサルタントのちからと申します。不動産業のみでなく、住宅販売、リフォーム販売、不動産販売等のコンサルタント業も営んでおります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

（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。

廃業・退会者

秋山商事	秋山 弘行	甲府市国母2-19-13
グリーンランド開発	浅川 洸	甲府市朝日4-4-9
(有)若狭工務店	若狭 正	笛吹市石和町市部134
アズサ不動産	根津 直美	北杜市高根町清里3545-217
(有)アール・アイ・シー	丸山 昇	富士吉田市上吉田5538-1 オサダビル103号室
(有)中野建設	中野 功夫	都留市上谷6-9-28
宏智産研(有)	坂本 勝明	山梨市下神内川288-12

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



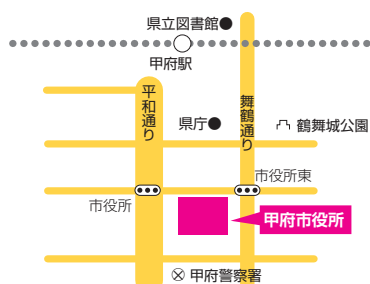
●（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は、不動産取引に関する相談窓口として、不動産無料相談所を開設しております。

●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>