

宅建やまなし



7

July 2015
Vol.163



夕焼けと桂川

TAKKEN YAMANASHI

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



牛倉神社祭



八重山トレイルレース

いいじゃん! この街 ● 上野原市

女性社長にインタビュー

● 富士・東部ブロック
Pentas 高部栄子社長

シリーズ ハトネットワーク

● 甲府ブロック Neo Life Laco (ネオライフラッソ) 八巻陽祐さん
● 富士・東部ブロック (有)丸栄不動産 熊坂雄一郎さん
● 巨摩ブロック (有)アート 梶原康男さん
● 甲府ブロック (有)サンライトハウジング 芳賀美代さん

1

安心安全な不動産取引のために一購入編

3

- 不動産広告の相談事例 —予告広告・シリーズ広告—

- 宅地建物の判例 ―ハザードマップの調査説明義務―

6

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

8

空き家バンク協力会員お勧め！

10

富士・東部ブロック●Pentas 高部栄子社長

19

22

会長 市川三千雄

24

甲府ブロック●Neo Life Laco（ネオライフラッソ） **八巻陽祐**

富士・東部ブロック●(有)丸栄不動産 熊坂雄一郎

巨摩ブロック●(有)アート 梶原康男

甲府ブロック●(有)サンライトハウジング 芳賀美代

26

パソコン
豆知識

27

28

組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 11 消費者セミナー開催のご案内
税金セミナー開催のご案内
- 12 平成27年10月からマイナンバーが皆様のもとに!
- 13 空家等対策の推進に関する特別措置法について
- 14 宅地建物取引士資格試験 受験申込受付中!
参加費無料!! 不動産開業支援セミナー & 個別相談会!
- 15 宅地建物取引士法定講習会の開催について
平成27年度 第2回 宅地建物取引士法定講習会
宅地建物取引業者向け研修会 開催のお知らせ
- 16 ハトマークサイト活用研修会を開催しています!
保証協会「会員之証」リニューアルについて
- 17 平成27年4月改正の宅建業法「従業者教育義務規定」
に対応! 不動産キャリアバージョン!
富士吉田市と宅建協会が「富士吉田市空き家・空き店
舗バンク」の媒介業務について協定締結!!
- 18 消費者のための無料相談
弁護士による法律相談会開催のお知らせ
- 20 ハトマーク支援機構 宅建協会会員だけの提供サービ
スのご案内
平成27年4月1日より 「宅地建物取引主任者」が「宅
地建物取引士」に名称変更されました
- 21 平成27年度 会費納入のお願い
山梨県 建築住宅課の移転について
- 23 業協会 定時総会 保証協会山梨本部 総会 開催
協会隣地駐車場 完成のお知らせ

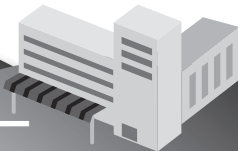
宅建業免許更新は お済みですか!?

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]

上野原市
併せてP8の「いいじゃん! この街」もご覧ください。



ステップ 9

最大の山場！ 「重要事項説明」を受けよう

売買契約は、重要事項説明書の内容を売主・買主双方が了解したことを前提にして結ぶことになっています。したがって、重要事項説明はその物件を買うか買わないかを最終的に判断するための貴重な機会なのです。心して臨むようにしましょう。

1 「重要事項説明書」を 読んでみよう

売買契約を締結するに先立って、不動産会社は買主に対して「重要事項説明」を書面に行うことが、法律で義務付けられています。

重要事項説明書には、登記簿に記載されている抵当権などの権利関係をはじめ、将来建替えができるかどうかといった購入物件を使用するうえでの法的な制限、購入代金の授受の方法、万が一契約が解除となったときの罰則規定などが、事細かに記載されています。

この説明書と添付資料は、購入後にトラブルが発生したときには重要な証拠となるものですから、大事に保管しておきましょう。

2 宅建士証を確認して 説明は始まる

重要事項説明は次のような手順で行われます。まず、説明の同席者は、新規分譲物件を購入する場合は、売主が不動産会社なので「売主（説明者）」と「購入者」の二者が集まります。仲介会社を通じて中古住宅などを購入する場合は、売主が個人なので、「説明者（仲介会社）」「購入者」の二者が同席して行われます。

説明に際して、説明者は必ず宅地建物取引士証を提示して、説明を行うことができる有資格者であることを明らかにしたうえでスタートします。重要

事項説明書にはこの宅建士の氏名、押印、宅建士証の登録番号が記載されているので、説明者と説明書の作成者が同一人物であることを確認してください。

説明は説明書に記載されている順にしたがって説明者が読み上げていき、補足資料がある場合は随時その説明を行います。専門的で分かりにくい部分が少なくないので、疑問点があればその都度質問して解消しておくようにします。あいまいな部分を残しておくあとで後悔のタネになりかねません。

説明が終了し、内容をよく理解したうえで購入者は書類に署名、押印します。

3 専門用語に気後れせずに 各項目をチェックしよう

重要事項説明書の構成要素はマンションや一戸建て、土地など、売買する不動産の種類によって少しずつ異なります。また、不動産会社によっても多少の違いはありますが、基本的には「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」の2つに大別できます。それぞれのチェックポイントを述べていくことにしましょう。

対象物件に関する事項

①登記簿の記載内容と同じか

売買の対象となっている物件を特定するために、その物件の所在地、面積

などが登録されている登記簿の内容が記述されます。添付資料として登記簿謄本が渡されますので、その記述内容と同一かどうかを確認します。

さらに添付されている登記簿謄本の交付された日付が最新であることをチェックすること。交付日が古いものだと、その後、変更されていることがあります。

②所有者と売主は同じか

登記簿の所有者と売主が同一人物である事を確認します。万が一違う場合は要注意。所有者と売主の間で結んでいる「売買契約書」を確かめること。さらに売主がその物件の「権利証」（登記済証・登記識別情報）を保有していることを必ず確かめてください。これらの書類がない場合は契約を取りやめたほうが無難です。

③抵当権が設定されていないか

購入しようとしている物件に抵当権が設定されているケースが少なくありません。

抵当権が設定してあるということは、住宅ローンなどの借金が残っていることを意味します。決済時までには抹消されることを確認しましょう。

④増改築・建替えは可能か

建物は建築基準法などの法律によって大きさや高さが制限されます。すでに建っている建物が制限を超えている場合は「建築面積は建ぺい率をオーバーしています」「建築述べ床面積は容積率

をオーバーしています」などと表示することが決められています。また、購入する土地面積に私道が含まれる場合は、私道の位置や面積などが図解入りで表示されます。私道にしか接していない土地には原則として建築基準法の規定に基づいて、「道路位置指定」を受けていないと家を建てることができないので要注意です。これらの表示がある場合は、説明をよく聞いて慎重に判断するようにしてください。

⑤ 飲用水・電気・ガスの共用施設、排水施設の設備状況はどうなっているか

飲用水は公営か私営か、ガスは都市ガスなのかプロパンガスなのか、排水は公共下水道なのかどうかを確認します。供給施設などが未整備の場合はいつまでにだれが整備するのか、工事の費用負担はあるのか、その金額はいくら必要なかなどを確認してください。

⑥ 未完成物件の説明を受けたか

新築住宅では建物が完成する前に分譲されるケースが少なくありません。このような物件では工事完成時の外観、構造内・外装の仕上げ、設備などについて建築図面を添付資料として渡され、説明されます。専門的で分かりにくい面がありますが、根気よく聞くようにしましょう。

取引条件に関する事項

① 契約時に支払う金額と使途は何か

契約時に払い込む手付金をはじめ、所有権移転登記費用、住宅ローンを借りるときにかかるローン保証料やローン手数料などの具体的な金額と、その使途目的が説明されます。どのような名目でいくら必要なのかを確認してください。

② 契約解除に関する取決めはどうなっているか

契約を解除するときにはどのような手続きで行うのかを確認します。契約の解除にはいくつかの種類があり、理由によってはペナルティーが科される

場合があります。

③ 瑕疵担保責任の保全措置はどうなっているか

平成21年10月1日以降引き渡される新築分譲住宅は、瑕疵担保責任の履行に関する保険加入の有無等について説明することが不動産会社に義務付けられています。重要事項説明書に添付される、保証書等（保証・保険会社発行）の記載内容をよく確認しましょう。

手付解除

手付解除について、期限を設けている場合があります。この規定は、期限内であれば手付解除ができますが、期限を過ぎてから一方が解除を申し出る場合は、次に述べる「契約違反による解除」となり、違約金が請求されるといいます。

契約違反による解除

これは売主または買主のいずれかが、売買契約に基づく義務を履行しないときに生じます。例えば物件の引渡し日が過ぎていないのに、売主が建物を引き渡してくれない、所定の期日までに買主が購入代金を支払わない、などのケースです。契約義務を履行しない相手方に対しては、催告のうえ売買契約の解除を通告できることに加えて、違約金の請求をすることができます。

違約金の金額は事前に予定額を決めておくのが通例です。仮に契約解除に伴う損害が大きくても、この取決めをしておくことで予定額を超えて請求することはできません。違約金の取決めについても確認しておくようにしましょう。

ローン特約による解除

当初予定していた住宅ローンが借りられなくなった場合に、手付金を全額返還してもらうなど、まったくペナルティーなしに契約解除ができるということです。ただし、特約を結んでいないと適用されないのが、重要事項説明

書および売買契約書にこの特約条項が記載されているかどうかを確認しておく必要があります。また、この欄に「当社指定の金融機関」「他の金融機関を紹介する」「他の物件に振り替える」といったあいまいな表現になっていたら要注意です。次の事項が具体的に明記されていることを確認してください。借入先の金融機関名、融資額、融資期間、利率、返済方法など。

このほか物件の引渡し前に天災などで滅失した場合や、借地の売買で土地所有者から譲渡承認が受けられなかった場合なども、無償で契約の白紙解除ができるかどうかを確認してください。

④ 損害賠償の予定、違約金の規定はどうなっているか

契約解除に伴うトラブルを複雑にしないために、売主・買主が契約義務に違反したときの損害賠償予定額や違約金について、あらかじめ取り決めておきます。宅建業法では、不動産会社が売主の場合、損害賠償予定額と違約金との合計額は売買代金の20%以内としています。

⑤ 不動産会社自ら売主の場合、手付金等に保全措置がとられているか

購入物件の引渡しを受ける前に不動産会社が倒産してしまった場合などに備えて、「手付金等の保全措置」がとってあるかどうかを確認し、関係書類を必ず受け取るようにしましょう。

⑥ いくら手付金を支払ったら保証されるか

① 未完成物件の場合は、売買代金の5%を超える場合、また1,000万円を超える場合、② 完成物件の場合は売買代金の10%を超える場合、または1,000万円を超える場合は手付金等の保全措置を講じなければならないことになっています。なお不動産会社が自ら売主となる場合には、受領する手付金の額は売買代金の20%以内とされています。

今回は〈最後の総仕上げ「売買契約書」を結ぼう〉です。

不動産広告の相談事例 — 予告広告・シリーズ広告 —

Q1. 新築分譲マンションの本広告前に来場者に対して「会員限定分譲」と称したDM(ダイレクトメール)を送り、販売することはできますか?

表示規約では、予告広告は「……価格等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う。」と規定(第4条第6項第3号)し、第8条に規定する必要な表示事項のうち、新築分譲マンションの場合は、価格、販売戸数、管理費等の一部の事項を省略できる代わりに、

1. 予告広告である旨、
2. 価格が未定である旨、
3. 販売予定時期、
4. 本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みに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、
5. 予告広告をする時点において、すべての予定販売戸数を一括して販売するか、又は数期に分けて販売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戸数を明示する旨

を記載するよう定めています(表示規約施行規則第6条第1項、3項)。

すなわち、予告広告を行った後、本広告を行うまでは、契約又は予約の申込み及び申込みの順位の確保につながることはできないことになっています。

したがって、本広告を実施する前に来場者に対して「○○マンション倶楽部会員限定分譲のお知らせ○月○日から先着順登録開始」等と記載したDM(ダイレクトメール)を送り、販売を開始することはこの規定に違反することになります。

たとえ反響が多くあったとしても、お尋ねのような広告ではできませんので、必ず本広告を行ってから販売するようにしてください。

Q2. 予告広告で表示した販売戸数を本広告で減らすことはできますか?

予告広告で表示した販売戸数や募集戸数を本広告でどうしても減らしたいといった変更が生じる場合には、訂正広

告をする必要があります。

本広告で販売戸数等を少なくすることですから、実際には、予告広告の内容は不当表示となりますが、広告主自ら変更した内容について訂正広告を実施することは不当表示による消費者の誤認排除につながるものである一方、変更した内容を告知せず、そのまま販売した場合には、予告広告における不当表示を放置するだけでなく、消費者とのトラブルになるおそれがありますので、訂正広告を実施することが必要であると考えられます。

表示規約第24条では、「表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示」として、第1項において、「事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」及び第2項において、「事業者は、物件に関する広告その他の表示を行った後、やむを得ない事情により当該表示に係る物件の取引を変更し、延期し又は中止したときは、速やかにその旨を公示しなければならない。」と規定し、広告表示の内容に変更等が生じた場合には、訂正広告等を行うよう定めています。

訂正広告を行う場合には、原則として、予告広告を行った同一媒体で行う必要があり、訂正広告以外でも、現地販売事務所において訂正の掲示を行ったり、顧客からの問い合わせ等に対しては十分に説明することのほか、物件のホームページ等を開設している場合には、ホームページでも訂正広告を行ったほうがよいでしょう。

なお、販売戸数だけでなく、専有面積の最小・最大面積や予定価格(賃料)及び予定最多価格(賃料)帯の表示をしていた場合には、その数値が変更となる可能性がありますので、変更となるすべての事項について訂正広告を実施するようにしてください。

もう一つご注意いただきたいことは、訂正広告の内容及びその方法です。

よく新聞折込チラシ等の下部に申し訳し程度に小さく訂正広告をしている例や、内容についても抽象的に「広告表示の内容に一部誤りがありました。」等と記載するだけで、具体

的な内容が明らかになっていない場合が見受けられますが、このような表示方法では、訂正広告を実施したこととは認められませんので、訂正広告を行う場合には、その大きさや配置及び内容等に配慮して行うようにしてください。

最近の傾向として、予告広告で消費者の反響をみながら価格や賃料、販売戸数等を調整するという手法として予告広告を捉えているフシが見受けられますが、本来、予告広告は、消費者に対し価格や賃料もしくは販売戸数等以外の事項(交通の利便、規模、形質、環境等)をあらかじめ告知し、消費者に物件選択の時間的余裕を与え、事前に検討、理解をしてもらった後、価格や賃料もしくは販売戸数等が明示された本広告によって最終的な物件選択の判断をしてもらう

という趣旨で規定されたものですから、実際には、価格や賃料、販売戸数等の取引条件が確定しているのに、本広告を行わずにあえて予告広告を行うことは、予告広告の趣旨ではありません。

安易な販売計画の変更は消費者の不動産業界に対する信頼を失うことになる可能性があり、また、訂正広告を実施すれば、予告広告の内容を自由に変更できるというわけではありませんので、広告をする場合には、慎重に販売計画を立ててから行うようにしてください。

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 ―ハザードマップの調査説明義務―

液状化危険度マップにおいて液状化の危険度が極めて高い土地であることについての調査説明義務が否認された事例

(東京地判 平26・4・15 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

《要旨》 中古住宅の買主が、媒介業者は、土地が液状化危険度マップにおいて地震が発生した際に液状化の危険性が極めて高いことを説明していないとして、媒介契約の解除と支払済の手数料の返還等を求め、売主に対しては、支払済の手付金の返還等を求めた事案において、本件マップの客観的正確性には限界があり、本件土地に地盤沈下の危険性があるわけではないなどとして説明義務違反を否認した事例(東京地裁 平成26年4月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告)は、平成23年11月11日、宅建業者Y1(被告)との間で一般媒介契約を締結し、同日、売主Y2(被告)との間で土地建物の売買契約を締結して、Y2に対し、手付金620万円を支払い、Y1に対し、仲介手数料100万円余を支払った。

本件契約書には、①売主は、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う(13条1項)、②本件土地の隠れたる瑕疵により、本件売買契約を締結した目的が達せられないとき、

引渡完了日から3か月以内に限り、本件売買契約を解除することができる(13条4項)とする特約がある。なお、物件状況報告書の「地盤の沈下、軟弱等状況」には、発見していないに○が付けられていた。

Xは、県が作成した液状化危険度分布図(「本件マップ」)において、本件土地は、南関東地震発生の際、震度6強の揺れが予想され、液状化の危険性が極めて高いとされていることを知った。

Xは、Y1に対し、仮に、Y1が本件マップに、地震等の際に本件土地は液状化の危険度が極めて高いと記載されていることを認識していなかったとしても、Y1の近隣に存在する市役所に本件マップが備え置かれていたこと、本件マップはインターネットで公開され、公知のものとなっていたことなどから、Y1には重過失があるとして、本件一般媒介契約の解除及び支払済の仲介手数料の返還並びに弁護士費用相当額の支払を求めた。これに対し、Y1は、本件マップはあくまで参考図にすぎず、客観的正確性が担保されていない。また、行政庁等から仲介行為を行うに当たって、本件マップを事前に確認しなければならないなどという通達や指導を

受けたことはないとして、本件マップについて、調査説明義務は負っておらず、一般媒介契約上の義務違反は一切ないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、買主の請求を棄却した。

- (1) 不動産の購入希望者と媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、同契約に基づく善管注意義務や宅地建物取引業法35条1項の趣旨に基づき、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項については、調査・説明することが困難であるなどの特段の事情がない限り、購入希望者に対する調査説明義務を負うと解すべきである。
- (2) 本件マップにおいて、本件土地は、南関東地震（震度6強）が発生した際、液状化の危険性が極めて高い旨記載されているものの、本件マップは、液状化想定を、250メートル四方を最小単位として線引きして示したものであり、メッシュの切れ目に近い区域に所在する地点は液状化想定なしの地域となっていることから、もともとメッシュの切れ目に近い区域においては、本来の地盤の強度を反映しているとは言い難い。また、本件マップにおいては、地盤改良等の液状化対策は考慮されていない。さらに、本件マップの「南関東地震」ご利用上の注意には、本件マップは、参考図にすぎず、各主題の内容を証明するものではなく、権利及び義務に関わる事項の資料とすることはできない旨記載されている。

これらのことからすると、もともと本件マップの客観的正確性には限界があり、とりわけ本件土地に関する本件マップの客観的正確性には限界があると言わざるを得ない。

- (3) 本件マップはこのような性質を有するものであるから、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることは、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項に当たるといえることはできない。

そして、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されているにもかかわらず、実際に南関東地震が発生した際、本件土地に地盤沈下の危険性があるということになるわけではなく、仮に、Y2が原告に対し、本件土地には地盤沈下の危険性は一切ない

との説明をし、Y1社の担当者が、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際に、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識しながら、Y2の前記説明に同意したことがあったとしても、原告に虚偽の事実を告げたことにはならないから、Y1社は、本件マップにおいて、南関東地震が発生した際、本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない。

なお、買主は判決を不服として控訴したが、控訴審においても「本件マップは単なる参考図に過ぎず、また、国民の権利及び義務に関わる事項の資料とすることを前提として作成されたものでもないことは、明らかである」などとして買主の請求を棄却している。また、上告及び上告受理申立は、理由書の提出がないとして却下されている。

3 まとめ

本件では、「本件土地は液状化の危険性が極めて高いと記載されていることを認識していたか否かにかかわらず、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとはいえない」と判示しているが、取引物件がハザードマップ等で危険性等が示されていることを認識したときには、客観的正確性に限界があるとしても説明しておくことが望まれる。

公表されている防災・危険情報等のハザードマップについて、宅建業者に積極的な調査説明義務はないと考えられるが、取引に関与する宅建業者は、トラブルの未然防止のために、営業地域内で公表されている都道府県等の防災情報を定期的にチェックしておき、取引に際しては、これらの情報がHP等で公表されていることを買主に知らせておく（説明しておく）ことが望ましいと思われる。（調査研究部上席主任研究員）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より



敷金トラブルの予防

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 中村 雅男



[お悩み]-Aさん「転勤のため、5年間借りていたアパートから引っ越しました。賃貸条件は、期間2年間、賃料月額6万円で、敷金は2か月分（12万円）を入れていました。先日精算が終わり、敷金が戻ってくると聞いたのですが、振り込まれたのは2万円だけでした。管理会社へ問い合わせたところ、「畳とふすまの張り替え費用の4万円とハウスクリーニング費用の6万円の合計10万円を敷金から差し引きましたので、お返しは2万円です」と言われました。畳もふすまも汚していませんし、明け渡しの際に部屋も掃除して出てきたのできれいなはず。10万円は返してもらえないのでしょうか。

今回から全3回に渡り、不動産賃貸にまつわるトラブルに関するお悩みをもとに、賃貸人・借借人の双方の立場から、どうすればトラブルに巻き込まれずに済むかを考えてみたいと思います。

それでは、弁護士のNと、管理会社勤務のOLのQ子の対話が始まります。

1 敷金とは

Q子（以下「Q」）：私もアパートを借りるときに敷金を払いましたが、そもそも敷金とは何でしょうか。

N弁護士（以下「N」）：日本の法律には敷金の定義や内容について定めはなく、判例でどのようなものかが決められてきました。たとえば、敷金の定義について、「敷金とは、借借人がその債務を担保する目的で金銭の所有権を賃貸人に移転し、賃貸借終了の際、借借人に債務不履行がなければ賃貸人はその金額を返済し、もし不履行があればその金額中から当然弁済に充当せられることを約して授受される金銭である。」（大審院大正15年7月12日民集5巻616頁）とされています。

Q：いきなり難しいのですが…。

N：言い換えますと、“敷金とは、借借人が賃貸人に対して将来賃料不払いがあったときのために賃貸人に渡すお金で、賃貸が終了したときに賃料不払いなどがなければ全額返してもらえるが、賃料不払いがあればその分が差し引かれることを約束して渡すお金”となります。

Q：私は、賃料の不払いなんてしていないのに、一部差し引かれたことがあります。

N：今回のAさんのお悩みの原因は、そこにあります。つまり、敷金から差し引ける「債務」というのは、どのような範囲かということです。

含まれるのは、不払い賃料のほか、専有部分の未払い

光熱費、借借人が無断で行った工事の復旧費や賃貸借契約終了後明渡しまでの賃料相当額の損害賠償債務などです。

Q：私のときは、いずれもありませんでした。

2 敷引特約

N：お住まいはどちらでしたか。

Q：以前は大阪の支店に京都から通っていました。

N：それは敷引特約があったのかもしれませんが。敷引特約とは、契約終了時に敷金のうち一定の金額を返還しない旨の特約です。最高裁判所も、敷引特約を一定の場合に有効としています（最高裁平成23年7月12日判決判例タイムズ1356号81頁）。

Q：どのような条項ですか？

N：最高裁判決の例ですと、

契約が終了して借借人が本件建物の明渡しを完了し、かつ、本件契約に基づく借借人の賃貸人に対する債務を完済したときは、賃貸人は本件保証金のうち預託分の40万円を借借人に返還する（※保証金は100万円だった）

という条項です。

Q：たしかに、債務を完済しても、40万円しか戻ってこないとなっていますね。これが有効とされたのですか。

N：無条件で有効としたものではありません。この事案の賃貸借契約は、個人と事業者との間の契約だったため、「消費者契約」に当たるとされ、消費者契約法10条に違反して無効ではないかが争われたのですが、最高裁判所は、有効であるための要件について次のように述べています。

- ①賃貸借契約の条件として敷引特約があること
- ②賃借人が敷引特約を明確に認識して賃貸借契約と締結したこと
- ③敷引する金額が賃料の額等に照らして高額に過ぎるなどの事情がないこと

Q：なるほど。敷引特約により敷金が一部返還されないことがあるのですね。

3 通常損耗補修費用について

N：他に敷金から差し引けるかどうか問題になるのが、通常損耗を補修する費用分ですね。これを控除できる旨の特約が有効かどうかについても最高裁判所が判断をしています（平成17年12月16日判例タイムズ1200号127頁）。

Q：そもそも「通常損耗」とは何でしょうか。

N：建物価値の減少については以下の3つがあります。

- ①建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
- ②賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ③賃借人の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超えるような使用による損耗等

〔国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」8頁より。〕

②の通常損耗は、①の経年変化とともに、賃料に含まれるものですので、これらを修繕するための費用は、敷金から差し引けないのが原則です。

そのような通常損耗の修繕費用を敷金から差し引くことができる旨の特約が有効かどうかについて問題となったのが、先ほどの平成17年の最高裁判決の事案です。

Q：どのような事案だったのですか？

N：地方住宅供給公社が建物の賃貸人で、この賃貸借契約には特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用があったところ、その契約において、補修の部位・場所ごとに、補修の範囲、補修の対象となる状態、補修方法や補修費の負担者が表形式で定められており、契約終了時の賃借人負担とされているものとして「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤^{すす}けなど生活することによる変色・汚損・破損）等について、通常損耗に含むとして、賃貸人は、それを補修する費用を敷金から控除して賃借人に返還したところ、賃借人は、この控除が無効であるとして控除相当額について支払いを求めた事案です。

最高裁判所は、通常損耗の原状回復義務を認めてそれを敷金から控除するには、次のいずれかが必要としま

した。

- ①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こと
- ②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

4 トラブル予防策

Q：Aさんのケースのようなトラブルに巻き込まれないためにはどうすればよいのでしょうか。

N：これまで見てきましたように、法律の原則からしますと、敷金の取り扱いについては、賃貸人と賃借人とが契約で自由に決めることができる一方で、敷引特約や通常損耗を賃借人の負担とするといった、賃借人に負担を負わせる内容の契約とするためには、以下のことに留意する必要があります。

- ①契約書において、特約の内容を明確な文言をもって表現する
- ②契約内容の説明は、その文言を示しつつ、賃借人の理解を確認しながら行う
- ③賃貸人側は、②の説明をしたときの状況についてメモ等を作成し保管しておく
- ④賃借人側は、一読して内容が理解できない条項があれば、その内容の説明を求め、納得できない条項は修正等を求める

Q：これって当たり前ではありませんか？

N：改めて言われると当たり前のことかもしれませんが、実際に契約するときは、賃貸人側も賃借人側もそれぞれに事情があって、これらを疎かにして契約をし、後から揉め事に発展してしまうものです。

契約は、契約書に署名・押印することではありません。合意することそれ自体が契約であり、契約書は後日証拠とするために合意の内容を書き残しておくためのものにすぎません。合意するためには、それによりどのような義務や負担を負うことになるのかが重要な関心事となるはずで、賃貸人にしても賃借人にしても、そのことに変わりありません。

Q：納得の上での契約がトラブル予防の最善策なのでしょうね。

N：そのとおりです。それでも、起きてしまうトラブルもあります。そのようなときは早めに弁護士などに相談して争いを大きくしないことが大切です。

いい
じゃん! この街

上野原市

人口●24,908人
世帯●10,014戸
面積●170.65km²
平成27年6月1日現在

取材協力／上野原市
建設経済部 経済課
農村地域づくり担当

市紹介と取り組み

上野原市は山梨県の最東部の首都圏中心部から約60から70キロメートル圏に位置し、東は神奈川県相模原市、南は道志村、西は大月市と都留市、北は東京都西多摩郡と隣接しており、山岳・段丘・河川がつくりだす様々な自然の特性にも恵まれています。

また、中央自動車道上野原IC、JR中央本線上野原駅及び四方津駅・国道20号等の公共交通網があり、東京を中心とする関東圏から山梨県への東玄関として重要な交流拠点となっています。

上野原市では、空き家等を有効活用し、上野原市民と都市住民等との交流拡大、定住促進による地域の活性化を図る事を目的とした空き家バンク制度を設けており、利用希望者に空き家情報の提供をしています。

施設案内 秋山温泉

自然豊かな里山と清らかな秋山川と安寺沢川に囲まれた、プールも併設された日帰り温泉施設。新湯治場「秋山温泉」。湯質は天然の炭酸ガスを含む高アルカリ泉（Ph9.8）。温泉風呂や源泉掛け湯は温泉井戸からそのままに、一切の加温も加水もせず注ぎ込みお肌に優しく、良質なのが自慢です。湯上りの体は軽く感じられ、高アルカリと炭酸効果でお肌はツルツルに蘇る秋山温泉にぜひお越しください。

- 所在地 山梨県上野原市秋山2210
- お風呂営業時間 10時～21時
- 休館日 毎週月曜日（祝日の場合は営業）



イベント 牛倉神社例大祭

9月4日から9月6日までの3日間で行われる牛倉神社例大祭。

吉田の火祭り、都留の八朔祭りと同じく郡内三大祭のひとつである大祭で、地域一丸となって老若男女問わず神輿を担ぎ、各地区の神輿が道路を行きかう様子は圧巻。



八重山展望台からの風景

観光スポット1 八重山

昭和の初め、上野原で生まれ育ち、上野原に大変貢献してくれた水越八重さんにちなんで命名された山。

初心者にもオススメのハイキングコース。8月の夏時期にはサルズベリ、クサギ、ノカンゾウ、アキノキリンソウ等他にもたくさんの自然が登山者を迎え入れます。

みる、きく、かく、さわる、あじわう、の全てを楽しめる五感の山です。

- 山梨県上野原市上野原3832
- 問合せ先 0554-62-3119

観光スポット2 平野田休養村

豊かな自然に囲まれた平野田休養村。鶴川の清らかな清流での川遊びや溪流釣り、家族で楽しむキャンプやバーベキューなど一日満喫できる安らぎの時間がここにあります。豊かな自然の中、バンガロー、バーベキュー場、河原等がコンパクトにまとまっているため、お子様連れでも安心してご利用いただけます。

- 所在地 山梨県上野原市西原7293
- 問合せ先 0554-62-3119



特産品 キヌア

欧米を中心に注目を集める「キヌア」。上野原市は全国に先駆けて栽培に挑戦してきました。耕作放棄地解消や農業振興といったテーマへ取り組むものでもあります。キヌアはひえやあわと似た雑穀の一種で、NASAや国連がその栄養価の高さから栽培や普及を推奨しています。プチプチとした食感が楽しい、この古くて新しい作物はどんな料理にもマッチします。市内のお菓子屋さんでは、加工したおかきも販売していますのでぜひチェックしてみてください。



空き家バンク協力会員の
『上野原市のおもてなしスポット』
をご紹介します



■(有)和田工務店
和田博夫さん

ふるさと長寿館

長寿の里として知られる上野原市桐原地区にある、ふるさと長寿館。小粒のジャガイモを甘辛く煮つめた「せいだのたまじ」は人気の一品です。

おすすめメニューはその「せいだのたまじ」が付くおふくろ定食とみそおでんです。要予約で長寿食のコースもあります。

売店では季節の野菜、長寿みそ、長寿こんにゃく、ゆずワイン、酒まんじゅうなど取り揃え、たいへん好評です。

ぜひ一度ふるさと長寿館へお立ち寄りください。

- 住所／山梨県上野原市桐原2374-1
- 電話／0554-67-2910
- 休館日／12/30～1/2
- 営業時間／9:00～17:00



「せいだのたまじ」の付く、おふくろ定食



カフェ & ビア レストラン スローライフ

住宅街の中にひっそりと営業していますが、一度来ていただくと、みなさんおわかりいただけるみたいで、リピーターもふえてきました。

「カフェ & ビア レストラン スローライフ」はオーナーの手作りのスモーカーでいぶすスモーク(ぶたばら、チキン、スペアリブ、とりレバーなど)や注文をいただいてから丸くのばすピザ(ガーリック、ミックス、きのこ、シーフード)など、こだわりのものがたくさんあります。

スイーツにもこだわり、すべて手作りで毎日お届けしています。

- 住所／上野原市上野原4006-8
- 電話／0554-56-8058 ●定休日／日曜日
- 営業時間／AM11:00～PM10:00
ラストオーダー PM9:30



スモークぶたばら



国道20号沿に6年前オープンした旬鮮処 海菜

店主自らが仕入れにこだわり、新鮮な魚貝類を美味しくリーズナブルにをモットーに、お客様に提供しております。

本日のおすすめ料理や、オリジナル創作料理もご用意しております。

丸ごとレタスの海鮮コラボ、こだわり海菜のふわふわ卵やき、海菜オリジナル野菜サラダ、等多数。

野菜は、長寿の里ゆずり原の新鮮野菜を使用しております。ぜひ一度お立ち寄りください。

- 住所／山梨県上野原市上野原1609
- 電話／0554-63-3299
- 定休日／月曜日
- 営業時間／火～日
17:00～23:00



本日おすすめ
刺味の盛り合わせ
2～3人前

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。

■上野原市役所空き家バンク問い合わせ先

上野原市役所
建設経済部
経済課 農村地域づくり担当
TEL: 0554-62-3119
HP: <https://www.city.uenohara.yamanashi.jp/>



女性社長に インタビュー

〈富士・東部ブロック〉Pentas 代表 **高部 栄子**さん

免許番号：山梨県知事（1）第2346号
住所：都留市夏狩2056
TEL：0554-43-3371 FAX：0554-43-4809



第4回は「不動産業を通じて、お客様の願い事を叶えたい」という**Pentas 高部栄子社長**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） 不動産業を開業したきっかけを教えてください。

高部社長（以下、高部） 不動産業を開業する前から工務店を主人と一緒に営んでおりますが、その業務の中でお客様から「高部さんは建築士であり宅建を持っている為、土地の事から建物の事まで幅広く相談することができて打合せがしやすかったです。」と言って頂けたことから、土地から建物までトータルでお客様のプランニングをできるよう、不動産業にも挑戦してみました。

川口副委員長（以下、川口） 建築業もされていて、不動産業も両方を兼ねているのですか。

高部 主人がこの工務店の3代目であり、私の実家も工務店で5代続いている建築一家です。通常、土地は不動産業者に、建物は建築業者に相談されるかと思いますが、当社は両方を一度に相談できるので、お客様からすると楽だと思います。

山田 宅建士の資格を持っていたということは、これまで不動産業に就かれた経験があったのですか。

高部 過去に、10年程不動産会社に勤めて業務していたことがあります。その時に、お客様の信頼を得る為には、お客様の立場に立ち誠実に接することが必要であることを学びました。

山田 Pentasの社名の由来を教えてください。

高部 ペンタスとは「願い事」という花言葉を持った、花の名前であり、娘が名付けてくれました。星が群れているような花姿から、星に願いをかける気持ちをあらわしたものだそうです。名前に負けないよう、不動産業を通じてお客様の願い事を叶えていきたいです。



川口 素敵な由来ですね。今までで1番嬉しかった経験を教えてください。

高部 初めて開発許可を受け造成した分譲地が完成した時は、とても感動しました。また、その分譲地が売れた時は、お客様は自分の希望していた土地を見つけることができ、お客様と私、双方の願い事が叶った瞬間で、あの時の感動は忘れることができません。

山田 では、都留市の魅力を教えてください。

高部 都留市の魅力は、平成の水100選に選ばれた湧水群があり素晴らしい自然環境に恵まれていることと、都留文科大学の学生で活気に溢れていることです。

山田 リニア見学センターもあり、注目を浴びていますよね！都留市でオススメのお店はありますか。

高部 誌面で宣伝のようになってしまっていますが、私の従兄が「すがや製菓店」という和菓子屋を経営しており、そこの餡子・皮・揚げ油までこだわっている「かりんとうまんじゅう」と、白こし・黒こし・大納言の3種ある「八端最中」は非常に美味しくてオススメです。手土産等でお持ちすれば、喜んで頂けると思います。



山田 趣味やマイブームはありますか。

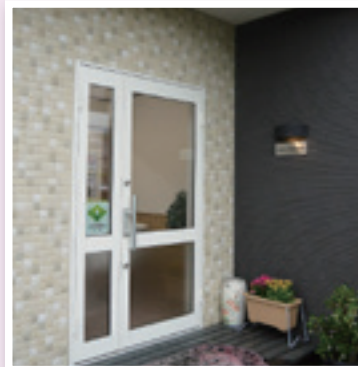
高部 バナナとグラノーラを入れたヨーグルトがマイブームです。肌に良さそうと思い、朝食で食べ始めたのですが、本当に肌が良くなり健康になりました。

山田 最後に、働く女性に一言お願いします。

高部 まだ私は駆け出しで一言申し上げる立場にはございませんが、お客様の願い事を叶える為に一生懸命仕事をして、健康であることを大切にしてください。

山田 高部社長、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。

川口 今後ともよろしくお願い致します。



女性らしい素敵な事務所

消費者セミナー開催のご案内

消費者支援業務委員会では、安心・安全な取引を推進し、消費者の利益の擁護並びに増進のため、宅建協会会員をはじめ、一般消費者を対象に、消費者セミナーを開催致します。

セミナー終了後には質疑応答の時間を設けておりますので、日頃の疑問を解決してください。

多くの方々のご参加をお待ちしております。

共通事項

対 象：宅建協会会員、一般消費者

参 加 費：無料 完全予約制

定 員：概ね30人

会 場：不動産会館 3階研修室
(会館隣の新駐車場をご利用ください)

予約方法：会員各位には事前に開催通知を送付いたします。

消費者の皆様は宅建協会までお問い合わせください。

(TEL：055-243-4300)

◎全宅住宅ローン「フラット35」セミナーの開催について

質の高い住宅の取得を支援する為、「フラット35」の優遇が拡充されました。マイホームを購入される方の不安を解消する「フラット35」。そのメリットと取り扱いについて、ご説明致します。

- 開催日時 平成27年 8月25日(火) 午後1時30分～(概ね1時間30分程度)
- 研修事項 全宅住宅ローン「フラット35」の商品説明
事前申し込みから融資実行までの具体的な取り扱い
制度拡充のポイント
- 講 師 全宅住宅ローン(株) 野田 秀人 氏

◎助成金セミナーの開催について

国や地方自治体、財団等は助成金という「返済不要の資金」を中小企業に支給する支援制度を作っています。この助成金は創業時や、従業員採用時、教育研修、労働環境の向上で使えるものなど、様々な場面で活用することが出来ます。

- 開催日時 平成27年 9月3日(木) 午後1時30分～(概ね1時間30分程度)
- 研修事項 教育研修・採用で使える助成金
平成27年度からの拡充内容について
- 講 師 望月労務管理事務所 社会保険労務士 望月 雅幸 氏

◎不動産広告セミナーの開催

住まいを探す際、不動産広告は1番身近な情報源ですが、折込チラシやインターネット等で、広告違反されているもの(おとり広告など)の実例や、広告物作成の注意点、様々な広告の規制についてご説明させて頂きます。

- 開催日時 平成27年10月28日(水) 午後1時30分～(概ね1時間30分程度)
- 研修事項 広告の適正表示と違反の実例
表示規約による不動産広告のルール
- 講 師 (公社)首都圏不動産公正取引協議会 職員

税金セミナー開催のご案内

不動産税務が税制改正に伴い大きく変わります。「具体的にどのように変わるのか」その解説と対策について、消費者支援業務委員会では下記テーマによりセミナーを計画致しました。セミナー終了後には質疑応答を設けております。

多くの方々のご参加をお待ちしております。

- 開催日時：9月15日(火)(対象：甲府ブロック会員)
16日(水)(対象：富士・東部、峡北、巨摩、
峡東ブロック会員各位)

※各ブロック対象日での受講が原則ですが、
ご都合が悪い場合はご相談ください。

- 対 象：宅建協会会員、一般消費者

- 参 加 費：無料

- 定 員：会場の都合により両日とも概ね70名

- 会 場：不動産会館 3階研修室
(会館隣の新駐車場をご利用ください)

- 演 題：「これだけは知っておきたい不動産税務」
～大きく変わる不動産税務の解説と
増税に向けた対策～

- 講 師：東京シティ税理士事務所 菊地 則夫 税理士

- 予約方法：会員各位には事前に開催通知を送付いたします。
消費者の皆様は宅建協会までお問い合わせください。

(TEL：055-243-4300)

平成27年10月から マイナンバーが皆様のもとに！

平成27年10月から、国民の皆さま一人一人に
12桁のマイナンバー（個人番号）が通知されます。

- ・市区町村から、住民票の住所に通知カードが送付されます。
- ・通知カードを受け取られた方は、同封された申請書を郵送すること等により、市区町村の窓口で「個人番号カード」の交付を受けることができます。

平成28年1月から、マイナンバーは社会保障、税、災害対策の行政手続で利用します。

- ・年金、雇用保険、医療保険の手続、生活保護や福祉の給付、確定申告などの税の手続など、法律で定められた事務に限って、マイナンバーが利用されます。
- ・民間事業者でも、社会保険、源泉徴収事務などで法律で定められた範囲に限り、マイナンバーを取り扱います。

法律で定められた目的以外でマイナンバーを利用したり、
他人に提供したりすることはできません。

- ・他人のマイナンバーを不正に入手したり、正当な理由なく提供したりすると、処罰されることがあります。
- ・マイナンバーと結びついた個人情報を保護するため、様々な対策を講じます。

マイナンバーは、行政を効率化し、国民の利便性を高め、公平・公正な社会を実現する社会基盤です。

行政の効率化

行政機関や地方公共団体などで様々な情報の照合や入力などに要している時間や労力が大幅に削減されるとともに、より正確に行えるようになります。

国民の利便性の向上

添付書類の削減など、行政手続が簡素化され、負担が軽減されます。情報提供等記録開示システムによる情報の確認や提供などのサービスを利用できます。

公平・公正な社会の実現

所得や他の行政サービスの受給状況を把握しやすくなり、脱税や不正受給などを防止するとともに、本当に困っている方にきめ細かな支援を行えます。

マイナンバーは一生使うものです。大切にしてください。

マイナンバーのホームページ：<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/index.html>

公式twitter：https://twitter.com/MyNumber_PR

マイナンバーのコールセンター：0570 - 20 - 0178（マイナンバー）

お知らせ

空家等対策の推進に関する特別措置法について

適切な管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観等の面から地域住民の生活環境に影響を及ぼしており、生活環境の保全や空家等の活用を図る対応が必要とされてきたことから、平成26年11月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成27年5月26日に完全施行となりました。

定 義

「空家等」とは：

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

「特定空家等」とは：

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

- 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
- 空家等及びその跡地の活用
- 財政上の措置及び税制上の措置等
- 空家等についての情報収集
- 特定空家等に対する措置（下記参照）

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - （1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - （2）行政関与の要否の判断
 - （3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- （1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
- （2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- （3）悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - （1）立入調査
 - （2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - （3）特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - （1）特定空家等の所有者等への告知
 - （2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - （1）勧告の実施
 - （2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - （1）所有者等への事前の通知
 - （2）所有者等による公開による意見聴取の請求
 - （3）公開による意見の聴取
 - （4）命令の実施
- （5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - （1）実体的要件の明確化
 - （2）手続的要件
 - （3）非常の場合又は危険切迫の場合
 - （4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - （5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - （6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - （1）「過失がなく」「確知することができない」場合
 - （2）事前の公告
 - （3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - （4）費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

お知らせ

平成27年度 宅地建物取引士資格試験 受験申込受付中！

本年度より、宅地建物取引主任者資格試験は「宅地建物取引士資格試験」に名称変更となり、10月18日（日）に第1回試験が実施されます。

新たに「士」業となったことにより、現在注目を浴びている資格試験です。是非、この機会に受験をご検討下さい。

「宅建士」受験のススメ、3つのポイント！

①「士」業となったことにより、注目度アップ！

「宅地建物取引士」に名称変更されて初年度の試験であり、注目度が非常に高まっています。

② 設置義務と独占業務があります！

宅建業を営む事務所には、従業員5名につき1名以上の割合で、必ず専任の宅建士を置かなくてはならない設置義務が定められています。また、不動産取引に於ける「重要事項の説明」「重要事項説明書への記名押印」並びに「契約書への記名押印」は、宅建士のみに許されている独占業務です。

③ 不動産業界以外でも役立ちます！

不動産業界では勿論のこと、不動産を担保として扱う金融業界等に於いても、需要が高い資格です。また、それらの業界にお勤めでない方にも、不動産に関する基礎的な知識は幅広い局面で役立てることが出来ます。

試験日 10月18日（日）

申込書の受付期間

◇インターネット 7月1日（水）9：30～7月15日（水）21：59まで

◇郵送 7月1日（水）～7月31日（金）（当日消印有効）
※持参による申込みは受付けておりません。

合格発表 12月2日（水）

試験案内の配布期間及び配布場所

◇配布期間 7月1日（水）～7月31日（金）
◇配布場所

（公社）山梨県宅地建物取引業協会
ジュンク堂書店 岡島甲府店
ブックストアマン
朗月堂書店（本店）
BOOKS・KATOH（富士吉田本店・河口湖店・都留店）
天真堂書店（本店・加納岩店・塩山店・甲府国母店）
宮脇書店 韮崎店
くまざわ書店 双葉店
未来屋書店 甲府昭和店
上野原市役所 都市計画課

*詳細については、協会HP（<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/exam/>）をご確認下さい



参加費無料!! 不動産開業支援セミナー&個別相談会！

（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、多くの方のご参加をお待ちしております。

【開催日】

平成27年 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/>

お知らせ

宅地建物取引士法定講習会の開催について 平成27年度 第2回 宅地建物取引士法定講習会

●講習会開催日 平成27年 9月29日(火)

*宅地建物取引士証の交付・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し込みが必要です。

●申込期間 平成27年9月7日(月)～9月11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) 宅地建物取引士証交付申請書
- (2) 同一のカラー写真(横2.4cm×縦3cm) 3枚
- (3) 受講料・手数料 16,500円

※受講料が変更になっておりますので、ご注意ください。

*詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course/>) をご確認ください。
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27年度 第3回 宅地建物取引士法定講習会は、12月4日(金) の開催となります。

宅地建物取引業者向け研修会 開催のお知らせ

人材育成流通委員会では、宅地建物取引に関する正確な知識の普及による優良な事業者の拡大と優秀な人材の育成を通じ、消費者にとって安心・安全な不動産取引を確保することを目的として、宅地建物取引業者向け研修会を開催しております。
本年度に於いては、今般議論されている民法改正が重要事項説明等に及ぼす影響を十分に理解し、変化に際して迅速に対応が出来るよう、下記の通り研修会を企画致しました。

なお、協会員以外の宅地建物取引業者からの参加申込も受付けております。(別途、受講料が発生致します)
多くの方々のご参加をお待ちしております。

日 時 8月27日(木) ※所属ブロックにより受講時間が異なります。

甲府ブロック会員

9時30分より受付 10時00分開始

富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員

13時00分より受付 13時30分開始

※ 上記受講時間について、ご都合が悪い場合はご相談下さい。なお、研修時間は概ね2時間を予定しております。

場 所 会館 3階 研修室

演 題 「民法改正を踏まえた重要事項説明について」

講 師 深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

受講料 協会員…無料

協会員以外の宅建業者…3,000円(1名につき)



ハトマークサイト活用研修会を 開催しています！

昨年末のハトマークサイトリニューアルに伴い、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、毎月1回、ハトマークサイト活用研修会を開催しております。

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の全面開放！
- ・B to B（会員間流通）機能実装！
- ・リーフレットの作成機能も追加されました！
- ・画像の登録件数が増えました！
- ・SNSによる情報拡散にも対応！ **NEW**

開催日

平成27年 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）

開催場所 会館 2階 会議室

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**も可能です。

PC・スマートフォン等持込可！（会館の無線LANをご利用頂けます）

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

お申込み **完全予約制**（各回につき、概ね5名程度の参加を想定）
お電話（055-243-4300）にてお申し込みください。

お問合せ先：（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

お願い

保証協会「会員之証」リニューアルについて

「会員之証」のリニューアルに伴い、全宅保証より会員各位の本店事務所及び従たる事務所に新「会員之証」を送付させて頂きます。つきましては、事務所の所在地、商号、代表者、政令で定める使用人に変更があった場合は、速やかに山梨県宅建協会まで変更届をご提出頂きますようお願い致します。

なお、山梨県では平成27年8月下旬に送付する予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

■不良品の交換や旧「会員之証」破棄についての問い合わせは下記コールセンターまでお願いいたします。
設置期間：平成27年6月26日～10月30日
受付期間：平日 午前10時～午後5時
電話番号：03-6221-6844

■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。



お知らせ

受講者1万4,000人を超えました 平成27年4月改正の宅建業法「従業者教育義務規定」に対応! 不動産キャリアパーソン!

平成27年4月の宅地建物取引業法の改正において、宅地建物取引業者は従業者に対して必要な教育を行うよう努めなければならない規定が明記されました。

「不動産キャリアパーソン」は「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座であり、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おり、従業員教育の一環としてご活用いただけます!

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

あなたが選ばれる安心と信頼の証明 「不動産キャリアパーソン有資格者在籍店ステッカー」

全宅連では、消費者へ安心安全な取引を提供する不動産キャリアパーソン資格登録者である証「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下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致します。あなたが選ばれる、信頼の目印となります。

また、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致します。

ロゴ画像データをご利用の場合は、山梨県宅建協会までお問い合わせください。



報告

富士吉田市と宅建協会が「富士吉田市空き家・空き店舗バンク」 の媒介業務について協定締結!!

消費者支援業務委員長 山田 政仁



事業説明会の様子

富士吉田市からの要請により、平成27年5月1日付で「富士吉田市空き家・空き店舗バンク事業に係る媒介に関する協定」を締結致しました。

「富士吉田市空き家・空き店舗バンク」は市内における空き家・空き店舗の有効活用により定住の促進及び地域の活性化を図るもので、空き家・空き店舗の売却・賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた情報を、空き家・空き店舗の利用希望者に対し情報提供を行う制度です。

富士吉田市では、居住を目的とした空き家だけではなく、事業を目的とした空き店舗の活用・再生を図り、下吉田地区にある「新世界通り」の活性化など、地域コミュニティづくりをしていきます。

「空き家・空き店舗バンク」に関する業務や移住希望者の相談は富士吉田市から委託を受けている一般社団法人富士吉田みんなの貯金箱財団が実施

し、山梨県宅建協会は媒介に関する協力をしていきます。富士吉田市所在会員各位のご協力を是非お願い致します。

また、今回の富士吉田市で、平成18年に協定を締結した山梨市から始まり、16市町目の協定締結となりました。

現在、全国的に空き家の増加が深刻化しており、山梨県では空き家率が22%と、全国ワーストワンですが、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2014年の移住希望地域調査で、山梨県が1位となりました。首都圏で交通アクセスが良い「田舎暮らし」の候補として、県内に於ける空き家・既存住宅の潜在的な需要に期待し、空き家バンク事業の活性化を図って参りたいと思います。

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・金曜日

午前10時～正午 午後1時～午後4時

甲府市 市役所 本庁舎 4階 市民相談室

午後1時30分～午後4時

平成27年 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)

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 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)

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 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)

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 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 杜の交流館

午後1時～午後3時

平成27年 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)

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 8/19(水)・10/21(水)・12/16(水)

平成28年 2/17(水)

お知らせ

弁護士による法律相談会開催のお知らせ

毎月1回、弁護士による会員向け「法律相談会」を実施しています。日常行う業務の中で、法律的理解が必要な場合などにご利用ください。

なお、全日程とも原則予約制とさせていただきます。

開催日 毎月第3木曜日

平成27年 7月16日・8月20日・9月17日・10月15日・11月19日・12月17日

平成28年 1月21日・2月18日・3月17日

開催時間 午後1時30分～午後4時30分 お一人様30分（無料）

予約方法 ○ご予約は、電話もしくは協会窓口で受け付けます。

○相談時間の午後1時30分～4時30分までの間が30分ごとに6区分されていますので、ご都合のよい時間をご予約ください。

○予約の無い方につきましては、当日午後1時30分～2時30分までの間にご来館頂き、空いてる時間帯があれば相談受付が可能な場合があります。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会 TEL055-243-4300

～ 注意 ～

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

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

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

◆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.86」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 不適切な文字入力

「建物名」に「AD」や「広告費」等といった文字が入力された事例が見受けられるが、レインズとしてはこのような入力の仕方を許容しているのか。

解説・対応

レインズへの物件登録時に「所在地名3」や「建物名」の項目に当該項目と無関係な記号や客付時に特別の利益の供与を意味する隠語等を記載する登録事例が近時目立ってきています。

このような登録は登録項目に定められたものとは無関係な内容を記載している点で不適切であり、記載内容によっては宅地建物取引業法で定められた報酬の規定に抵触する恐れもあるため、レインズの適正な運営、会員の円滑な取引を行ううえで非常に問題があります。

このため、東日本不動産流通機構ではIP型登録画面において「所在地名3」欄には番地・号、「建物名」欄には建物名以外を入力不可の表示を記載するとともに、「所在地名3」や「建物名」の項目に入力される典型的な不適切な文字や記号を入力禁止文字としてシステム設定を行い、不適切な文字が入力された場合、エラーメッセージを表示し、新たに登録ができない措置を講じました。

上記のことを踏まえて、入力欄には適切な内容を記載してください。

事例② 媒介未締結登録

会員業者が最近取得した物件を他の会員業者が勝手にレインズに登録している。前所有者に確認しても専任を依頼した事実はないとのことで、至急削除してほしい。

解説・対応

当該会員に確認したところ、「承諾を口頭で得ているはず」との回答でしたが、広告とレインズへの登録を混同していました。

東日本不動産流通機構 事務局で口頭による指導を行い、削除を確認しました。

事例③ 広告の未承諾利用

レインズに登録した物件が他社のホームページに無断で掲載されており、削除するよう申し入れたが、「不特定多数でなく会員登録をしている一般ユーザーのみが閲覧できるようにしているので問題ない」と回答された。指導してほしい。

解説・対応

当該会員が運営している一般客向け会員サイトに、申し出者が登録した物件を掲載されていることが確認されました。

東日本不動産流通機構 事務局で口頭により指導の後、上記サイトにおいてレインズから転用した物件を一括削除し、謝罪と再発防止をする旨の文書を得ました。

事例④ 同一物件の複数登録

ある会員がレインズに賃貸物件を登録する際に重複して登録および不正入力をしている。

解説・対応

当該会員所属のサブセンターが調査したところ、同一物件の重複登録が複数あるほかに、「所在地名3」と「建物名」欄に項目以外の文言を入力している内容が多数ありました。

東日本不動産流通機構 事務局より口頭で指導し、登録内容の修正を確認しました。

重要なお知らせ①

《Windows XP》ではレインズのご利用は出来ません!

平成27年3月18日にレインズのセキュリティ強化に関わる対策が講じられ、平成27年3月19日より、**Windows XP 以前のOS** もしくは**Internet Explorer 6 以前のブラウザ**をお使いの場合、レインズにはログイン出来なくなっております。(上記の環境は、レインズを利用するにあたっての推奨環境ではありません)

Windows XP は、マイクロソフトにおいてもサポート対象外となっておりますので、セキュリティの観点からも、レインズ利用推奨環境でのアクセスをお願い致します。

重要なお知らせ②

レインズ利用に伴う課金制度導入について

(公財) 東日本不動産流通機構では、各費用の更なる削減、レインズ利用に対する課金、バナー広告等新たな収益策の創出、レインズの改善への投資等、将来予測も含め今後の財政のあり方について検討を行い、レインズ利用に関し、課金制度の導入が決議されましたのでお知らせ致します。

なお、制度の詳細については、現在設計を実施中であるため、実際の課金対象機能及び金額等については、本年10月初旬を目途に周知がなされる予定です。

※上記のお知らせは、レインズIP型トップページからもご覧いただけます。

ご案内

ハトマーク支援機構 宅建協会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29社のサービスをフル活用してください。

紹介手数料支払事業

- 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
- Case ○NTT東日本 ○セコム ○LIXIL

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
- 日本住宅保証検査機構（全宅保証提携）
- アイソバー・ジャパン
- アドパーク ○リニューアル仲介
- オリコオートリース ○アットホーム

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 ○YKK AP

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

お知らせ

平成27年4月1日より 「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称変更されました。

以下の点につきましては、変更をお忘れなくお願いします。

◆重要事項説明書・契約書（全宅連ホームページでダウンロード可）

ご利用中の書式で宅地建物取引主任者と記載されているものにつきましては、宅地建物取引士に変更してください。

※全宅連制定の各種書式は法改正に合わせて適時更新しています。旧書式をお使いの場合は、最新版の書式をご利用くださいますようお願い致します。

◆従業者名簿（協会ホームページ、会員専用ページでダウンロード可）

事務所に備え付けていただいている従業者名簿につきましては、「宅地建物取引主任者であるかの別」を「宅地建物取引士であるかの別」に訂正していただくか、もしくは作成しなおしてください。

◆業者票

事務所に掲示していただいている業者票につきましては、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引主任者の氏名」の宅地建物取引主任者を宅地建物取引士に訂正してください。

もしくは、新しい業者票を宅建協会に配付していますので事務局までお問い合わせください。（Tel055-243-4300）

会員様限定で 新業者票を配布しています！

平成27年4月1日より 宅地建物取引主任者から 宅地建物取引士に 名称が変更されました！	宅地建物取引業者票	
	免許証番号	（ ）第 号
	免許有効期限	年 月 日
	番号又は名称	
	代表者氏名	
<small>（注）本票は、宅地建物取引士に 専任して業務に従事している 者のみが発行されます。</small>		
<small>全宅連事務局の所管印</small>		

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

お願い

平成27年度 会費納入のお願い

会員の皆様におかれましては、平素、本会の会務運営に際し、格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

本会は、業務に関連する有用な研修会やセミナーの開催、また、ホームページや広報誌を通した情報提供を行うと共に、不動産無料相談所の開催などの公益事業を通じて社会的な貢献に努めて参ります。

本会は、会員皆様の会費を財源に活動しております。皆様方の会費納入を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 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。

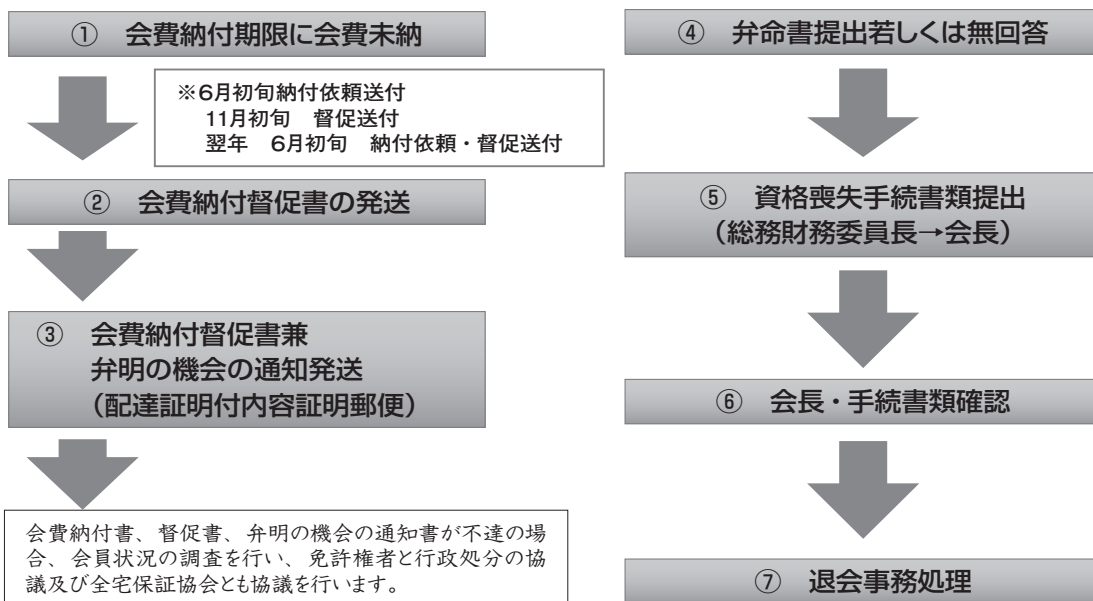
注意！

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



※（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。

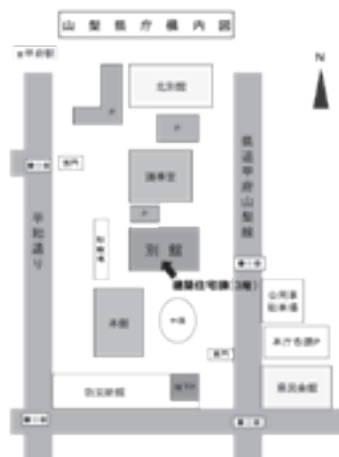
お知らせ

山梨県 建築住宅課の移転について

本年3月19日より、山梨県 県土整備部 建築住宅課が下記の通り移転しておりますので、ご確認下さい。

なお、電話番号・FAX番号等については変更ございませんので、併せてお知らせ致します。

旧	新
甲府市丸の内1-9-11 県民会館3階	甲府市丸の内1-6-1 県庁別館3階



宅地建物取引業者に求められる 使命と役割



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の会務運営につきまして、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、昨年4月1日の消費税増税の反動減や経済成長率の縮小により、県内の不動産取引に於いては未だ厳しい状況が続いていますが、当協会は公益社団法人として3年目を迎え、宅地建物取引業法に基づく適正な業務を推進すると共に、県民の住生活の安定や消費者保護に向けて、行政と連携しながら公益事業を実施している所であります。

今年4月1日の業法改正により、宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士となりました。本改正は、名称変更にとどまらず、宅地建物取引士にふさわしい公正・誠実な業務遂行や、信用失墜行為を禁止する規定が盛り込まれました。今後、宅地建物取引士はこれまで以上に大きな責任を担うようになり、不動産取引のプロとして高い倫理観の保持やコンプライアンスの徹底が、極めて重要になってきます。この実現には、全国の宅建協会が40年余り政治的な働きかけを行ってきた経緯があり、何よりも会員皆様の方のご支援・ご協力があるからこそ、改めて感謝を申し上げます。

その他の法令上に係る動向と致しましては、120年ぶりとなる民法改正について議論が進められている所であり、敷金ルールの特文化や契約締結時の情報提供義務など、特に不動産賃貸借の実務に大きく影響が出ることが予測されます。更に、IT利活用の裾野拡大の観点から、インターネット等を利用した対面以外の方法による重要事項説明についても検討がなされておりますが、このような大きな変革を迎えていく中で、消費者に安心・安全な取引を提供する為にも、従業者教育やコンプライアンス意識の向上が一層重要になるものと考えます。

全宅連に於いても、不動産業従事者と消費者を含めた不動産取引に関わる全ての方を対象とした段階的研修・資格制度「不動産キャリアサポート研修制度」を推し進めており、その第1段階となる「不動産キャリアパーソン」の受講者が1万4000人に達しました。先に述べました通り、今後は宅地建物取引士の知識・能力の維持向上や、宅地建物取引業者の従業者教育が重要視されるため、ますます「不動産キャリアパーソン」の役割が大きくなり、ハトマークグループビジョンで掲げた10年後の目標「キャリアパーソンを中心とした教育体系の充実」の実現に向け、宅建業者全体の資質向上を目指し、人材育成に努めて参ります。

さて、山梨県に於いては、空き家率の増加が長年の懸案事項となっておりますが、この度、空き家問題の解消をめざす「空家対策特別措置法」が昨年11月に成立し、今年5月より全面施行され、倒壊など著しく危険となる恐れのある空き家を「特定空家」とし、市町村が除却、修繕などの指導、命令を行うことが可能となりました。平成25年度の空き家数は約820万戸と5年前に比べ8.3%増加、空き家率も13.5%と過去最高を更新し、今後も高齢化や人口減少を背景に空き家の増加が予想されています。その一方で、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2014年の移住希望地域調査に於いて、山梨県が1位となったことで、山梨県は今非常に注目を浴びており、宅建業者としては大きなチャンスだと思います。

このような状況の中、昨年の12月に全宅連が運営するハトマークサイトがフルリニューアルされ、様々な機能が追加されました。今後、ハトマークサイトへの空き家バンク物件登録を促進し、前述の空き家問題についても対策を図っていくと共に、大規模災害等の発生時にはハトマークサイトを活用して一般消費者への情報発信を行って参りたく存じます。宅建協会と行政が連携して、「空き家問題の解消」、「大規模災害時における要配慮者等への住まい確保」、「生活困窮者・要配慮者等への見守り」等の対策を講じていくことが、宅建業者だからこそ出来る社会貢献活動であり、公益法人としての使命でもあったと感じています。

また、昨年の臨時総会で賛成多数によりご承認をいただきました、山梨県宅建協会の隣地駐車場が、今年3月に無事完成いたしました。これにより、消費者の利益の擁護・増進を目的とするセミナー・研修会事業の拡充が可能となることに加え、災害時等に於いては拠点や避難所としての役割を果たすことにより、地域社会の貢献に繋がっていききたいと思います。

最後に、「信頼産業」の要として、会員の資質向上と専門知識・技能の修得を支援し、消費者が望む「安心・安全な不動産取引」に応え、地域に密着した不動産の資産守りとして、相談窓口になれるよう努力してまいりたいと思います。

会員のご協力の下、不動産業、賃貸管理業についても地域の発展と、将来を見据え、山梨県宅建協会の組織を強化してまいりたいと考えます。

会員皆様のなご協力とご支援をお願い申し上げます。

平成27年度 業協会 定時総会 保証協会山梨本部 総会 開催

公益社団法人に移行して3回目となる、(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会(通算第50回)を平成27年5月28日(木) 昭和町アピオにおいて、開催しました。

横内孝文専務理事の司会で、三枝照二副会長の開会のことばがあり、物故会員への黙祷を行い、市川三千雄会長の挨拶がありました。続いて今年度は協会の為に尽力された退任役員への感謝状贈呈として、市川会長より、退任役員を代表し、新谷博氏に対して感謝状を朗読し、記念品が贈呈されました。次に、来賓祝辞となり、来賓の方々が退席された後、議長団に保坂貞仁氏、小澤政則氏、古屋秀樹氏が議長団に選出されました。議長より、資格審査委員に資格審査の発表を要請し、資格審査員から会員総数589会員、本人出席95会員、代理委任出席389会員、合計484会員で本総会は有効に成立する旨を宣言され、議事にはいりました。

会員皆様の協力のもと議事が進み、慎重審議の結果、第1号議案は原案通り可決承認されました。

役員補選承認の件につきましては、員外監事として依田文人税理士が承認されました。

そのほかの報告事項は以下の通りになります。

報告事項1. 平成26年度事業報告の件

第1号議案 平成26年度収支決算承認の件

貸借対照表

損益計算書

財産目録

監査報告

報告事項2. 平成27年度事業計画の件

3. 平成27年度収支予算の件

資金調達及び設備投資の見込み

4. 施行規則一部改正の件

役員補選承認の件

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42回)も、盛会裡に終了いたしました。



感謝状贈呈



議長団



審議中の様子

お知らせ

協会隣地駐車場 完成のお知らせ

昨年の臨時総会でご承認頂きました、協会隣地駐車場について、今年3月に無事完成致しました。

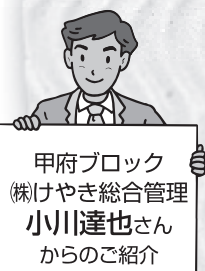
研修会や相談所の利用等、協会へお越しの際は、是非ご利用ください。

工事期間中は、皆様にご不便・ご迷惑をおかけしましたが、ご協力ご理解ありがとうございました。





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)けやき総合管理
小川達也さん
からのご紹介

甲府ブロック●Neo Life Laco(ネオライフラッソ) 八巻陽祐



- 1 13年
- 2 不動産全般・リフォーム
- 3 ひとりひとりのお客様との絆を大切に満足していただけるような対応を心掛けています。
- 4 昨年、笛吹市石和町より甲府市湯村に移転しました。事務所は古民家を改装し少し奥まった場所にあります。ゆっくりしていただけるような社内にております。
- 5 会員間で交流できる場をお願いします。
- 6 サッカー観戦・カラオケ・映画鑑賞
- 7 芙蓉建設株式会社 雨宮桐世さん
一言推薦メッセージ
とても明るく親切に対応していただけます。



富士・東部ブロック
(株)中島英幸商店
中島啓介さん
からのご紹介

富士・東部ブロック●(有)丸栄不動産 熊坂雄一郎



- 1 3年
- 2 リフォーム提案・営業・施工
- 3 様々な御希望に誠実丁寧に対応し、御客様に満足頂ける様に努めています。
- 4 不動産売買・賃貸の他、新築・リフォーム等住まいに関する事は全て当社にお任せ下さい。
- 5 空家率を減らす大胆な計画を、是非!
- 6 カメラ・アート
- 7 芙蓉建設株式会社 大森朋彦さん
一言推薦メッセージ
富士五湖青年会議所に所属する先輩です。



巨摩ブロック
(株)ディー・プラン
アバマンショップ
甲斐アルプス通りの店
杉山正浩さん
からのご紹介

巨摩ブロック ● (有)アート 梶原康男



- 1 8年
- 2 土地建物売買 賃貸物件の仲介、管理業務
- 3 「是々非々(ぜぜひひ)」
常に正直にお客様に接する事を心掛けています。
- 4 甲府市川三郷線田富東ランプ信号近く、新山梨環状道路側道沿いにあります。
- 5 研修会等の充実、様々な情報提供をこれからもお願い致します。
- 6 野球、ソフトボール
- 7 (株)ディー・プラン甲府駅前不動産センター 廣本洋平さん
一言推薦メッセージ
いつも笑顔で対応して頂き優しい人柄に好感が持てる方です。



甲府ブロック
(有)エステートほさか
清水幸さん
からのご紹介

甲府ブロック ● (有)サンライトハウジング 芹賀美代



- 1 13年
- 2 賃貸業務全般
- 3 貸主、借主、両方の立場を考えながら対応するよう心がけています。
- 4 国母工業団地東、ジリツアカデミー隣りにあります。
- 5 宅建業務関わる法律や現場での悩み相談セミナーを開いてください。
- 6 ゴルフ、フラダンス
- 7 (有)ホームズ 斉藤房枝さん
一言推薦メッセージ
明るい性格で周囲を笑顔にしてくれる素敵な方です。



Windows 10無償アップグレード開始!!

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



■平成27年7月29日 Windows10無償アップグレード開始です

アップルのiOSやGoogleのAndroidに席卷されている状態のスマホ・タブレット市場に、マイクロソフトが巻き返しできるかは、Windows10のアップグレードに託されそうです。スマホやタブレット・パソコンのソフトをWindows 10に統一してソフトや周辺機器も含めた使いやすさを前面に出し、反撃に出たいというのが今回のアップグレードの理由かと思われます。

■Windows 7・Windows 8・8.1に限りなぜ無償アップグレードか

パソコンに関しては安定して使いやすいWindows XP・Windows 7のユーザーが、Windows 8・8.1にアップグレードすることに対して関心がない為か、WindowsOSソフト単体販売や組み込み済みのパソコンの売り上げが落ち込んでいます。

また、売り上げが好調なスマホ・タブレット市場でWindowsが普及しないのは、iOSやAndroidソフトが実質無料で提供されているのに対し、有料のWindowsOSを使用すると製品の価格が平均1万円ほど高くなり競争できなくなってしまう事が理由だと考えられます。その見方から、現在利用しているパソコンについては、今までは1万円以上かかっていたアップグレードを無償で提供し、今後販売するスマホ・タブレットには実質無料で機器に導入を許可し、販売価格を抑えることで、利用者の繋ぎ止め、需要拡大をしたいようです。今現在決定していることではないですが、今後は新しいWindowsを開発せずアップデートで対応し、新しい機器を購入した場合は廃棄するまでアップデートを無料でできるようにするという話もあるようです。

■無償アップグレードの方法は

次の手順でご予約ください。

- ・タスクバー（デスクトップ画面一番下の時間表示がある場所の近く）の右端に表示される小さなWindowsアイコン（旗が四つに分かれているような絵）をクリックします。
- ・アプリウインドウの [無償アップグレードの予約] をクリックします。
- ・予約の確認をご希望する場合は、お客様のメールアドレスを入力してください。
- ・これで予約完了です。必ずインストールしなければいけないということはありませんので、予約はいつでも取り消すことができます。

■無償アップグレードの注意点

Windows10無償アップグレード可能OSはWindows 7、Windows 8.1、Windows Phone 8.1になります。ただし、新しいソフトは不都合が起きる確率が高いものです。Windows10へ無償アップグレードを提供する期間は、Windows 10の発売後1年間ありますので導入時期は慎重にされた方がいいと思います。大部分のファイル、データやアプリケーションなどを無事に引継がれると思われますが、今使っているPCやプリンタ等の周辺機器、ソフトウェアがWindows 10に対応するかどうかを調べる必要があります。

★詳細はWindowsのホームページでご確認ください。

■SIMフリー端末時代の幕開け

★SIMカードとは、電話番号を特定するための固有のID番号が記録された、携帯やスマートフォンが通信するために必要なICカードのことです。SIMカードの形状（大きさ）は、ご利用の端末によって異なるため、ご自分が利用している端末のSIMカードの形状をご確認のうえお求めください。（nano SIM、micro SIM、標準SIM）

5月からモバイル通信機器（スマホ・タブレット等）で使用するSIMカードがキャリア（通信会社）を自由に選べるようになりました。（ドコモ、ソフトバンクグループとauでは互換性がありません）今まではドコモと契約をした場合、月々の基本通信料（通信機器の分割支払い料等含む）+通話料という支払方法でしたが、これからはこれらを分離して契約することができます。例えば、通信機器の分割料金ははっきりするので今までの様に何年払っても金額は同じではなく、大体2年すると機器の分割料金は支払い済みとなるので月額2千円以上安くなります。また、ソフトバンクのサービスが良いので引っ越しをしようとする、2年ごとに1回1ヵ月間に限り認められ、それ以外は9,000円ほどの違約金が請求されますが、これからはこの期間が2ヵ月間に延長される、あるいは期間がなくなり何時でも違約金無しで引っ越しができるようになると言われています。

今までキャリアが、自社の通信機器は自社の契約でないと使えなくするSIMロックであったのは、顧客獲得の為や、提示金額を安くする為、長期間、顧客の繋ぎ止めが必要であった為です。これが日本の通信料金の高止まりを招いていた原因でした。

私たちにとってSIMフリー端末を使う最大のメリットは、やはり低価格なモバイル通信SIMカードを利用できる点と、そして日本製のSIMフリー端末が増えてきたことから、キャリアやMVNO事業者がSIMカード型のモバイル通信サービスを次々と販売するようになった点です。価格面でのメリットが特に大きいのは、MVNO事業者が提供する割安なモバイル通信SIMカードです。携帯キャリアが提供するものに比べて総じて安く各社が熾烈な販売競争を繰り広げています。

★MVNO（エムバイエヌオー）は少し耳慣れない言葉ですが、携帯電話などの無線通信インフラを自社で持たずに、他社のインフラを借りて音声通信やデータ通信のサービスを提供する事業者のことをそう呼びます。

★携帯電話キャリア各社の料金プランによっては、必ずしもSIMフリー端末/モバイル通信SIMカードの料金プランのほうが割安にならない場合があります。

★ドコモ/ソフトバンクとauでは通信方式が違います。格安SIMの大半はドコモの回線を借りていますが、auのCDMA端末にこれらのSIMを挿してもLTEしか使えません。つまりデータ通信のみが出来て、音声通話が出来ません。

★SIMロック解除の手数料は電話及び店頭受付の場合3,000円です。（ネット受付の場合は無料）

★今回は内容が重要かつ複雑になりますのでメールでのお問い合わせを受け付けします。お返事はメールまたは電話で差し上げます。 2103@210383.net

理事会だより

第9回二団体合同理事会・幹事会平成27年2月16日

報告書による報告事項

- (1) 第3回 宅地建物取引主任者法定講習会 報告
- (2) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (3) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (4) 第3回・第4回 駐車場整備特別委員会 報告
- (5) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (6) 第3回 総務財務委員会 報告

報告事項

- (1) 土地（駐車場）売買契約書の締結について
- (2) 駐車場整備工事 工事業者の決定について
〃 請負契約書の締結について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 宅地建物取引士（宅地建物取引主任者）法定講習会について
- (3) 協会 平成27年度 事業計画（案）について・収支予算（案）について・資金調達及び設備投資の見込みについて
- (4) 保証協会 山梨本部 平成27年度 事業計画（案）について・収支予算（案）について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第10回二団体合同理事会・幹事会平成27年3月17日

報告書による事項

- (1) 第2回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (2) 第4回 消費者支援業務委員会 報告

報告事項

- (1) 業務執行状況の報告について
- (2) 駐車場賃貸借契約の締結について
- (3) 協会会員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) 施行規則の一部改正について
- (3) 協会 平成27年度 事業計画（案）・収支予算（案）・資金調達及び設備投資の見込みについて
- (4) 顧問（弁護士）の退任について
- (5) 弁護士による法律相談会について
- (6) 新日本有限責任監査法人との業務委託について
- (7) 倫理規定の改正について
- (8) 宅地建物取引に係る建議献策について
- (9) 富士吉田市地域無料相談所 連絡責任者の変更について
- (10) 定時総会・本部総会の開催について
- (11) 定時総会・本部総会の当日役割について

その他

- (1) 行政からの空き家外観調査の依頼について
- (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27年4月22日

報告書による報告事項

- (1) 第1回 駐車場整備特別委員会 報告

報告事項

- (1) 定時総会・総会の当日役割について
- (2) 協会 平成26年度 業務・経理監査会
保証 平成26年度 業務・経理監査会について
- (3) 土地（駐車場）所有権移転登記の完了について
- (4) 駐車場整備工事 完成報告について
- (5) 平成27年度 不動産無料相談所 担当者について
- (6) 保証 退会等事務手続き費用の見直しについて
- (7) 保証 会員之証のリニューアルについて

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成26年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (3) 協会 平成27年度 収支予算の一部改正について
- (4) 保証 平成26年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (5) 監事・監査の辞任に伴う役員の補選について
- (6) 定時総会・本部総会への提案議題の再提出について
- (7) 駐車場整備特別委員会の解散について
- (8) 富士吉田市空き家・空き店舗バンク事業について
- (9) 甲斐市空き家バンク制度について
- (10) 「新日本有限責任監査法人」との業務委託契約書の締結について
- (11) 「平嶋育造 弁護士」との委託契約書の締結について
- (12) 不動産会館事務所・駐車場 覚書の取り交わしについて
- (13) 不動産政治連盟からの平成26年度宅地建物取引に関する要望活動の申し出について

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27年5月20日

報告書による報告事項

- (1) 平成27年度 第1回 法定講習会 報告

報告事項

- (1) 隣地 前所有者からの申し立てについて
- (2) 定時総会・総会資料 監査報告書の記載について
- (3) 理事（監事）資格審査会について
- (4) 定時総会・総会の出欠席状況について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 定時総会・総会への対応について
- (3) 「依田会計事務所」との契約書の締結について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

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)2394号
商号又は名称 水平リーベ
代表者 樋口滝人
取引主任者 樋口滝人
事務所所在地 笛吹市石和町小石和157-17
電話番号 055-263-6468
FAX番号 055-263-6468

還暦を過ぎ、個人事業1代限りの不動産業を始めました。
よろしく申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2397号
商号又は名称 株式会社アメニティー宮下建築設計
代表者 宮下幸夫
取引主任者 雨宮慎助
事務所所在地 笛吹市一宮町田中1248
電話番号 0553-47-2378
FAX番号 0553-47-2662

当社は、昭和45年に峡東地区一宮町で設計事務所として設立しました。そして、地域の方々によりよい建築を提供できるようこの度協会に入会させて頂きました。どうぞご指導よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2395号
商号又は名称 アイケーコーポレーション
代表者 小池 至
取引主任者 小池 至
事務所所在地 甲府市小瀬町1133-6
電話番号 055-298-6213
FAX番号 055-298-6216

この度、小瀬スポーツ公園の北側に事務所を構え、宅建業を立ち上げることとなりました。宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2398号
商号又は名称 株式会社アンド・エー
代表者 赤坂正示
取引主任者 赤坂正哉
事務所所在地 甲府市貢川本町18-32
電話番号 055-224-2249
FAX番号 055-224-2249

地域の住まいに携わる会社として、お客様とのつながりを大事にしながら、地元・山梨県に貢献できる様頑張りたいと思います。



免許番号 山梨県知事(1)2396号
商号又は名称 ヤップ山梨株式会社
代表者 赤池幸久
取引主任者 赤池幸久
事務所所在地 西八代郡市川三郷町上野560-1
電話番号 055-272-3091
FAX番号 055-272-5201

地域密着型で親切、丁寧な業務を心がけ少しずつ営業推進を図っていききたいと思います。
どうぞ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

ホンダ自動車販売(株)	藤本 隆志	富士吉田市中曽根 4-5-15
-------------	-------	-----------------

廃業・退会者

(株)甲斐双葉土地建設	青柳 潤	甲斐市大岱2772-1
(有)フジミワールド	高谷 隼人	甲府市北新 2-1-6
(株)マイランド山梨	小嶋 義孝	甲府市住吉 5-22-14
ヤマチ不動産	牛奥 正則	甲斐市島上条362
ケン商事	村松 憲次	甲府市大里町3533-4
(有)嘉永ホーム	市川 幸雄	北杜市長坂町白井沢3574-11
西東京興業(株)	中沢 健次	甲府市小瀬町 8
(有)明友コーポレーション	有野 俊明	南アルプス市有野1039
オフィス古雅	鈴木 啓子	北杜市白州町鳥原2157

お盆・夏季休暇のお知らせ

平成27年8月13、14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。

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>