

宅建やまなし



TAKKEN YAMANASHI

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



大柳川渓谷の観音滝



平林地区の棚田

11

November 2015
Vol.164



いいじゃん！この街 ●富士川町
女性社長にインタビュー
●甲府ブロック 有ハロー企画 前田 光子社長

シリーズ ハトネットワーク

- 甲府ブロック 芙蓉建設株 雨宮桐世さん
- 富士・東部ブロック 芙蓉建設株 大森朋彦さん
- 巨摩ブロック 株ティー・プラン 甲斐アルブス通り店 廣本洋平さん
- 甲府ブロック 有ホームズ 斎藤房枝さん

- 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10—最後の総仕上げ「売買契約書」を結ぼう

3 宅建業者誌上セミナー
●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 —境界確認—

5 理事会だより

6 シリーズ 「ほがらか賃貸相談所」 その2 ~入居者トラブルの予防~ 弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村
ほがらか信託株式会社 代表取締役

8 いいじゅん!この街 富士川町 空き家バンク協力会員お勧め!
源工業(株) 仙洞田新 東亜不動産 有泉慶
有野中林業所 小林文彦 (株)協栄住建 斎藤

10 女性社長にインタビュー
甲府ブロック●(有)ハロー企画 前田光子社長

18 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

20 ハピコトワーク
甲府ブロック●芙蓉建設(株) 雨宮桐世
富士・東部ブロック●芙蓉建設(株) 大森朋彥
巨摩ブロック●(株)ディー・プラン 甲斐アルプス通り店 廣本洋平
甲府ブロック●(有)ホームズ 斎藤房枝

23 ハピコトワーク 豆知識 スマホについて

24 こんにちは 新顔です。
廃業・退会者

INFORMATION

 - 11 ~マイナンバー制度
 - 12 消費者セミナー開催
 - 13 宅地建物取引士資格
 - 14 一安心と信頼の証
 - 15 Web版 価格査定
 - 16 ペットボトルキャップ
 - 17 宅建親睦ゴルフ大会
 - 18 宅建親睦ボウリング大会
 - 19 消費者支援業務委託会員登録
全宅住宅ローン「
助成金セミナー」
税金セミナー 開催
不動産広告セミナー
 - 20 人材育成流通委員会
宅地建物取引業者登録
重要事項説明にご協力
賃貸オーナー・大家
が教える!家賃滞納対策セミナー
 - 21 退会等手続費用
 - 22 平成27年度会費納入
 - 23 従業者証明書の携帯
 - 24 届出の提出を忘れては
年末年始休暇のお知らせ

INFORMATION

- 11 ~マイナンバー制度に関して~

12 消費者セミナー開催のご案内

宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

13 一安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン一

14 Web版 價格査定システムについて

15 ペットボトルキャップの回収にご協力ください

宅建親睦ゴルフ大会開催!

宅建親睦ボウリング大会開催!!

16 消費者支援業務委員会所管
全宅住宅ローン「フラット35」セミナー 開催報告
助成金セミナー 開催報告
税金セミナー 開催報告
不動産広告セミナー 開催報告

17 人材育成流通委員会所管
宅地建物取引業者研修会 「民法改正を踏まえた重要事項説明について」 開催報告
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 「法律家が教える! 家賃滞納者への有効な対応策」 開催報告

19 退会等事務手続費用の減額について
平成27年度会費納入をお忘れではないですか?

22 従業者証明書の携帯と従業者名簿の備付けについて

24 届出の提出を忘れていませんか?

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!

ステップ 10

最後の総仕上げ 「売買契約書」を結ぼう

重要事項説明を受けて内容に納得がいくと、いよいよ売買契約の締結です。基本的なことは重要事項説明で確認しているので、売買契約は形式的なものになりますが、まだまだ気を抜かずに契約書の条文をよく読んでから署名・押印を行うことが大切です。

契約書の内容には重要事項説明書と同じ項目があるので、重要事項説明書や添付資料と照合しながら読んでいくと効率的です。主なチェックポイントを述べていくことにしましょう。

1 | 購入物件の表示は正しいか

通常、契約書の冒頭には、購入物件の所在・地番・地目・地積などが表示され、売買の対象物件を特定します。重要事項説明書の「物件の表示」「登記簿に記載された事項」と同じ内容なので、照合して間違いないかを確認します。

2 | 手付金の額と性質はどうなっているか

一般に手付金は解約手付と解釈され、その旨が記載されます。購入編8(宅建やまなしVol.162)・9(宅建やまなしVol.163)を参考にして確認してください。

3 | 代金の支払い時期と支払い方法は確認したか

購入代金の支払い方法は、売買契約時に手付金を支払い、その後、中間金、最終金(残金)というふうに何回かに

分けて払い込んでいくのが一般的です。

支払い時期は、最終金については物件の引渡しや所有権の移転登記手続きの申請時期に合わせることが多いようです。

住宅ローンの借入れを予定している場合は、融資が実行される期日を金融機関に確認して、支払い日や支払方法を定めます。

4 | 所有权の移転・物件の引渡し・登記の時期はいつか

所有権の移転登記、物件の引渡しをいつまでに行うのかを取り決めます。例えば未完成物件などで引渡し時期が遅れたために、購入者に新たに発生する費用をだれがどのように負担するのかも決めておくほうがよいでしょう。

5 | 抵当権は抹消されているか

購入物件に抵当権、地役権、地上権、賃借権など他人の権利が付いていると、取得後の利用に際してさまざまな制約を受けることになります。なかでも抵当権が付いていると負債(借金)があることですから要注意です。

これらの権利が存在する場合、売主は契約内容にしたがって所有権を移転登記するまでに除去・抹消し、買主が

その不動産を契約どおりに所有できる状態にしなければなりません。

6 | 公租公課の分担はどうなっているか

固定資産税や都市計画税などは毎年1月1日時点の登記名義人に対して課税されます。年の途中で所有者が代わった場合、どの時点から買主が納税するのか当事者間で分担方法について十分話し合って決めるようにします。

7 | 瑕疵担保責任の取決めは確認したか

入居後に施工不良などの欠陥が発覚したときの瑕疵担保責任について記載されていることを確認します。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)では、新築住宅について基本構造部分の瑕疵に関して10年間の瑕疵担保責任(修補請求権等)が義務付けられています。

8 | 危険負担の取決めをしたか

売買契約を結んでから物件の引渡し前までの間に、購入物件が火災、地震、台風などによって損害を受けたケースで、売主・買主の両者に責任がない場

合、その損害に対してどちらが責任を負うかを取り決めておく必要があります。民法では買主が負担する債権者主義を取っていますが、通常の不動産の売買契約では売主負担と定めるのが一般的です。

具体的な契約内容では、損害が軽い場合は、売主が物件を元どおりに修復するか売買代金を減額する、損害が大きい場合は買主は契約の解除ができ、それまでに支払った金銭は全額返還される、などの規定を設けておきます。

9 | ローン特約条項は設けてあるか

重要事項説明書の項でも述べましたが、住宅ローンを利用する場合は、売買契約を結んだ後に予定していたローンを借りることができなかつたときのために、ローン特約条項を設けておくことが大切です。

10 | 契約違反による解除の規定はどうなっているか

売主、買主のどちらかが契約上の義務を果たさなかつたときは、その相手方が契約の解除ができる旨を明記します。契約解除の催告は配達証明付き内容証明郵便で行うと証拠が残り確実です。

11 | 宅地建物取引士の記名・押印を確認したか

契約書には宅地建物取引士が記名・押印することになっています。重要事項説明書と同じようにしっかり確認してください。

How To

冷静にいま一度見直そう「クーリング・オフ制度」

突然自宅を訪問されて長時間にわたるセールスに押し切られてしまつた、温泉地への招待旅行中になどの特別な状況下での購入申込みや売買契約を結んでしまつた場合などは、一定の要件を満たせば購入申込みの撤回や契約解除を行うことができます。

すでに手付金を支払っているときは返還されます。また、契約書に違約金や損害賠償の条項があつても無効となり請求されません。これがクーリング・オフ制度です。買主保護の観点から、買主に頭を冷やして考える期間を与える、というのがこの制度の趣旨です。

この制度を利用できるのは次の要件を満たしている場合です。

- ① 不動産会社が売主であること。不動産会社が仲介する場合は適用されません。また、賃貸借契約は対象外となります。
- ② 申込みや契約の場所が不動産会社の事務所や、買主が指定した自宅または勤務先でないこと。不動産会社の事務所でない場合でも、案内所などの専任の宅地建物取引士を設置すべき場所だったときは適用されません。
- ③ 物件の引渡しを受け、売買代金の全部の支払いを済ませていないこと。
- ④ 不動産会社からクーリング・オフについての説明を受けた日から8日以内に書面で契約解除を通知すること。

クーリング・オフによる契約解除の通知は、後日証拠が残るように配達証明付き内容証明郵便で出すようにしてください。

不動産広告の相談事例 一予告広告・シリーズ広告一

Q1. DM（ダイレクトメール）による予告広告と本広告の取り扱いを教えてください

表示規約第8条では、表示規約施行規則第2条で定める「新聞・雑誌広告」、「新聞折込チラシ等」、「パンフレット等」及び「インターネット広告」の4つの媒体を用いて広告する場合には、価格を含む一定の必要な表示事項（物件概要等）を義務付けていますが、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については、必要な表示事項の規制の特例として、一般消費者に物件選択の時間的余裕を与えるため、価格や賃料が確定する前であっても価格等の取引条件以外の物件の内容について広告できる途を開くための手法として「予告広告」が認められています。

「予告広告」は、必要な表示事項のうち価格等の一部の事項を省略することができますが、取引を開始する前までに、必要な表示事項をすべて充たした「本広告」を原則として予告広告を行った媒体と同一の媒体で、かつ、「予告広告」を行った地域と同一又はより広い地域で行わなければならぬことになっています。

しかし、ご質問の広告媒体はDM（ダイレクトメール）なので、そもそも必要な表示事項の表示が義務付けられない媒体ですから、「本広告」を行わなくても表示規約に違反するものではありませんが、本広告に相当する具体的な物件情報をみることができる媒体の紹介などの記載は必要と思われます。

Q2. 本広告前に販売センターで「価格発表会」を開催する旨を表示した予告広告を行うことはできますか？

結論からいいますと、お尋ねのような広告は行うことができません。

予告広告は、売り手側の事情で価格を決定しかねている場合でも、物件の内容等についてあらかじめ情報を提供し、一般消費者にゆっくり検討してもらうために、本広告で価格を明示することを前提として認められた広告手法です。

お尋ねの趣旨は、消費者にとって最も重要な情報の一つである価格を示さないまま消費者の期待感をあおつて販売センター等への来場をうながすための『じらし広告』をしてもよいかということと同じです。

予告広告の趣旨は、売り手側の事情で価格決定が遅れた場合、発売直前にならないと広告が行われないことが多く、消費者は広告情報に接してから極めて短期間に購入するかどうかの判断をしなければならない状況に置かれることを回避し、消費者に物件選択の時間的余裕を与えるために、価格その他の取引条件以外の物件内容に関する情報を提供できる途を開いたものです。

したがって、お尋ねのような『じらし広告』で集客することは、結果として本広告前に来場した顧客に申込み順位を確保するなど事実上の販売行為が行われるおそれがあり、予告広告の趣旨に反するだけでなく、本広告を行わない結果となる蓋然性が極めて高いと考えられます。予告広告に名を借りた『じらし広告』は、必要な表示事項の規定の特例を定めた予告広告には該当せず、表示規約第8条（必要な表示事項）の規定に違反することになります。

Q3. 自社ホームページで「シリーズ広告」はできますか？

シリーズ広告を行うことができる媒体は、表示規約第11条第1号において「新聞、雑誌又は規則で定めるインターネットによる広告であること。」と規定しており、施行規則第7条において、「シリーズ広告の第1回広告において示されたシリーズ広告のスケジュールに従って、最終広告に至るまでの各回の広告表示が確実に行われることを含め、その運営管理が第三者により行われているインターネット広告とする。」と定めています。

自社ホームページは、自らの責任で運用するページであるため第三者による監視が効かないものですので自社ホームページ上で、シリーズ広告を行うことはできません。

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

土地の境界について誤った説明をした媒介業者に対する説明義務違反等に基づく損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・2・3 ウエストロー・ジャパン)

《要旨》 賃貸中の土地建物を購入した買主が、購入対象と認識していた土地に区有地が含まれていたにも拘わらず十分な調査を行わずこれを見落とし事実と異なる誤った説明をしたとして、媒介業者に対し債務不履行に基づく損害賠償及び不当利得の返還を求めた事案において、媒介業者の説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成26年2月3日判決 一部認容 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2月28日、業者Y社（被告）の媒介により売主Aから代金1億4000万円、公簿売買の条件で賃貸中の土地建物を購入した。

本件土地の南側は、区が所有する土地で、本件売買契約締結以前から本件土地と区有地とを遮るような外観で本件土地の南側が埠で囲まれていたが、その埠の囲い（以下「本件埠」という。）は、本件土地と区有地との境界ではなく区有地内に約13.81m²はみだす形で設けられていた。そして、本件売買契約締結以前から本件埠内は本件建物の敷地として使用され、本件埠内の区有地の一部に2棟の物置が設置され本件建物の賃借人が使用していた。昭和60年測量の公共用地境界図（以下「同境界図」という。）によれば、本件土地の使用者が区有地の一部も含めて130.81m²を使用していたことが読み取れるが、Y社は本件売買契約の媒介に際して、同境界図を取得して調査することなく本件埠の内側が本件土地であるかのような説明をした。Xは、本件売買契約締結後、この事実を知った。

Xは、Y社は同境界図を取得して調査することが容易にできたにも拘わらずこれを怠り、Xに誤った説明をしたとして、宅地建物取引業法32条、35条、47条1号ニに違反し、Xに対する説明義務違反及び調査義務違反の債務不履行に当たり、本件埠内の区有地の面積に相当する売買代金の差額919万円と媒介手数料の一部返還48万円余、物置移設等費用238万円余、弁護士費用120万円、合計1325万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

Y社が同境界図を取得することは容易であり、同境界図を参照することにより、本件埠の中の土地の一部が本件土地に含まれないことをXに説明することは可能であったというべきである。したがって、Y社がこれを調査せず、その結果、Xに対して本件土地と本件区有地との境界について正しい説明をしなかったことは、Xに対する説明義務違反の債務不履行があるというべきである。

なお、Y社が故意に事実と異なる説明をしたものと認めるに足りる証拠はなく、Y社の行為が宅地建物取引業法32条（誇大広告等の禁止）に該当するものとは認められない。

本件土地建物の代金は、売買当事者間で土地建物の一括の代金として合意されたものである。また、本件売買契約における本件土地の対象面積は公簿上の面積とされ、実測面積との間の差異が生じても互いに異議を申し立てない旨が契約条項に定められている。本件土地の面積が公簿上の面積に欠ける事実も認められず、Y社の説明義務違反により、Xに売買代金の損害が生じたものとは認められない。

本件売買契約に関する仲介手数料は、売買当事者間で合意された売買価格を基準に算出されXとY社間の合意により定められた金額であり、売買代金の損害が認められない本件において、Y社に仲介手数料の不当利得が生じたものとは認められない。

本件埠及び本件物置は本件区有地の一部上に設置されているところ、世田谷区との関係では本件埠及び本件物置を本件区有地から撤去するよう求められる可能性があるものと認められる。他方で、本件物置が賃借人との本件賃貸借契約の対象となっていることから、Xは、本件物置を本件区有地から移動させた上で賃借人に使用させる必要があるところ、本件土地建物の形状からすると、本件土地上に本件物置を移動することは困難で、本件建物の屋上に移動するというXの主張

は相当な方法と認められる。

Y社は、本件塀の撤去及び本件物置の移動の必要性は未だ現実化していない旨を主張するが、実際にXが本件区有地の明渡しを求められて費用を支出するまで損害が生じないと解することは相当でなく、上記費用をY社の債務不履行により生じた損害として現時点で賠償の対象とすることが相当というべきである。

原告が本件訴訟に要した弁護士費用については、被告の債務不履行により生じた損害とは認められない。

以上のとおりであるから、Xの請求中、物置移設等費用238万円余及びこれに対する遅延損害金の請求については理由があるものとして認容し、その余の請求は理由がないものとしてこれを棄却することとする。

3 まとめ

本件は、隣接地が区有地であるにも拘らず公共用地境界図を取得しておらず、かつ本件塀内の土地の10%超に相当する割合の面積が区有地（他人地）であったことを見落としている等、Y社は不動産の取引の専門家として求められる注意義務を尽くしたとは言い難く説明義務違反及び調査義務違反が窺われる事例といえよう。

不動産取引において、土地の対象面積が公簿上の面積による、いわゆる公簿売買の取引では、登記簿面積と実測面積が異なる可能性があると認識している媒介業者と、登記簿面積に信頼を寄せる不慣れな買主の認識との齟齬によるトラブル発生は十分考えられる。

購入した土地面積が公簿面積どおりの面積がなかったとして媒介業者に対し説明義務違反を根拠に損害賠償請求を求めた判例において、RETIO No.86 86頁、No.81 88頁では、媒介業者に説明義務違反等があったとは認められない等として買主の請求は棄却されているが、公簿売買の取引を媒介する場合、媒介業者は取引終了後に発生する紛争を回避すべく、買主が不動産取引に不慣れな非業者等の場合は特に、公簿売買とは公簿面積と実測面積が異なる可能性が十分にありうる取引である等の説明をより丁寧に行うことと、場合によっては公簿売買であっても可能な限り事前に実測を行い実測面積を併せ示すこと等が実務において必要と考えられる。

（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

理事会だより

第3回二団体合同理事会・幹事会 平成27年6月17日

報告事項

- (1) 定時総会における対応について
- (2) 平成27年度事業 事業執行について
- (3) (一社) 山梨県宅建サポートセンターについて

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 専任相談員の契約延長について

その他

- (1) その他
 - ①新ハトマークバッジについて
 - ②ハトマーク宅建士会について
 - ③重要事項説明IT化における社会実験について
 - ④「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について
- (2) 行事予定について

第4回二団体合同理事会・幹事会 平成27年7月15日

報告書による事項

- (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

報告事項

- (1) 山梨県居住支援連絡会の開催について
- (2) 協会・保証 平成26年度年会費未納者について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 理事・幹事 勉強会について
- (3) 理事会 議事録の取扱いについて

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第5回二団体合同理事会・幹事会平成27年8月31日

報告書による事項

- (1) 第1回総務財務委員会 報告
- (2) 平成27年度 宅地建物取引士 資格試験 報告について

報告事項

- (1) 宅地建物取引にかかる建議献策 要望書の回答について
- (2) 都留市空き家バンク事業説明会の開催について
- (3) 監事の職務権限について
- (4) 理事の職務権限について

審議事項

- (1) 理事 閲覧書類の取扱について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他



入居者トラブルの予防

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]-Bさん「大学近くの3階建てのアパートの1室を借りています。すぐ後に入居してきた隣の部屋のCさんが、ベランダで奇声を発したり、壁をドンドン叩いたりして、怖くて眠れません。そのため、私は精神科で治療を受けています。Cさんへの対応について管理会社Dに相談しています。どうすればよいでしょうか。」

第2回目は、騒音・迷惑行為を行う入居者に関する法的トラブルが、裁判ではどのように取り扱われているかを見ていきながら、実際にトラブルに遭遇してしまった場合の対処法について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 入居者の入居者に対する損害賠償請求

Q子（以下「Q」）：先生!私はマンションを借りて住んでいるのですが、上の階の住人が夜中なのにバタバタ足音を立ててうるさいのです。イライラするので裁判を起こして慰謝料を請求したいと思いますので、先生裁判をお願いします!

N弁護士（以下「N」）：まあ、Q子さん、まずは落ち着いてください。法律上は、うるさいから損害賠償できる、とはされていませんので、どういった場合に可能かどうかを実際の裁判例を見てみましょう。それから、ご依頼されるか検討してください。

Q：そうですか。それでは教えてください。

N：入居者間の損害賠償は、不法行為（民法709条）に基づくのですが、判例上、「受忍限度」を超えたときのみ認められます。

Q：不法行為と認められた迷惑行為は、どのようなものですか？

N：次のような事例があります。

【東京地裁平成19年4月18日判決（LLI/DB判例秘書登載）】

（騒音行為）

1年にわたり、ほぼ毎日、深夜も含めて、床を叩く、踏みしめる、振動を伴う大きな音。睡眠が妨害される程度のもの。原告は、不眠、食欲不振等の精神身体ストレス症状を発症。

（嫌がらせ行為、無言電話等行為）

深夜と早朝にインターホンを複数回鳴らす行為を繰り返し、深夜に電話で「バカヤロウ」などの罵声を浴びせ、多数回の無言電話。

【東京地裁平成19年4月18日判決（LLI/DB判例秘書登載）】

上階の入居者の子どもが廊下を走ったり、跳んだり跳ねたりする音（50～65dB）。原告は被告に対して配慮を願う手紙を投函するなどしたが、被告は、敷物を敷いたのみで誠意ある対応をせず。

【東京地裁平成21年10月29日判決（判例時報2057-114）】

1年3か月の間に、4回、上階の一人暮らしの大学生が友人と深夜に歌を歌ったり、大声を出したりして、放歌高吟する騒ぎ。誓約書の提出や、管理会社を含めた協議を経ても騒音は防止されず、被告において騒音防止措置がされなかった。

N：受忍限度内かどうかは、迷惑行為の態様や頻度、結果だけでなく、注意などを受けた側のその後の対応も考慮されています。

2 迷惑行為をする入居者との契約の解除

Q：「お悩み」のBさんのような入居者から相談を受けた賃貸人は、どのような対応をすべきでしょうか。

N：賃貸人は、賃借人に対して、目的物を使用・収益させる義務を負っています（民法601条）。つまり、アパートの賃貸人は入居者に対して、貸室で平穏に暮らせるように配慮すべき義務があります。対応をしない場合にはこの義務に違反したことになります。

Q：賃貸人はどうすればよいのですか？

N：義務違反にならないように、迷惑行為をする入居者に対して注意をすることは当然ですが、賃貸借契約を解

除して明渡しを求めるべきではない場合もあるでしょう。

Q：解除するときの注意点はありますか？

N：賃貸借契約の解除には、判例により「信頼関係破壊理論」が適用されます。

Q：また難しい言葉が出てきましたね。

N：「信頼関係破壊理論」とは、賃貸借契約の解除が認められるためには、債務不履行（契約違反）があるのみでは足りず、それが相互の信頼関係を破壊するに足りる程度の不誠意があるとされる必要があるというものです。たとえば、賃料の不払いは賃借人の契約違反ですが、1か月分の不払いのみでは解除できず、より長期の不払いなどで信頼関係が破壊されて初めて解除できるというものです。それでは、迷惑行為を理由とした解除が問題になった裁判例を見てみましょう。

【東京高裁平成26年4月9日判決（LLI/DB判例秘書登載）】

賃貸借契約書に、建物内において近隣の迷惑となる行為をし、改善通告に従わない場合、賃借人が粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合、賃貸人・賃借人間の信頼関係が著しく損なわれたと認めた場合には、それ解除できると定められていたところ、被告（賃借人）が、近隣住民が発する生活音（雨戸の開閉、立ち話、子どもの遊び声、飼い犬の鳴き声、室外機の音など）に対して嫌悪感を示し、深夜に怒鳴り散らしたり、頻繁に匿名を装って警察に通報したりしたのに対して、管理会社からの注意を聞き入れず、迷惑行為を続けた事案で、被告に統合失調症の診断を受けたり、生活保護を受けていたりという事情があっても、信頼関係は完全に破壊されているとして賃貸人からの解除が認められた。

【東京地裁平成19年3月7日判決（LLI/DB判例秘書登載）】

賃貸借契約書に、入居者が、物件内の共同の生活秩序を著しく乱すときに解除できる旨の定めがあったところ、被告（賃借人）は、廊下まで漏れる音量でテレビを一日中つけっぱなしにし、話し合いを持ちかけると「俺は、前に住んでたところで家主をぶん殴ったんだぞ」と言い、他の入居者からの苦情申し入れに対して言い争いになり、他の入居者の介護人に対して「お前か、グチグチ言っているのは、ぶっ殺すぞ」と言ったこと、騒音により他の入居者に対して不眠や健康被害を与え、退去者を生じさせる事態に至らせた一方、騒音発生を防止しようとする様子が全くないことが上記解除条項に当たるとして解除が認められた。

（「信頼関係破壊」についての直接的な判示はありま

せんが、上記解除条項の該当性の判断に含まれているように思われます。）

Q：なるほど、契約で禁止事項が定められていて、賃借人がそれに違反しても、それだけでは解除が認められないのですね。

③ 賃貸人が対応を怠った場合

Q：入居者から相談を受けた賃貸人が、迷惑行為をする他の入居者との契約解除などの対応をしなかった場合はどうなりますか？

N：相談をした入居者との間の賃貸借契約上の義務違反としての債務不履行や、不法行為に基づく損害賠償責任を問われる可能性があります。実際の事例を見てみましょう。東京地裁平成24年3月26日判決（LLI/DB判例秘書登載）です。

深夜に大声で歌ったり、昼夜を問わずピンポンダッシュを繰り返し、壁を蹴り出したり、マンション内で顔を合わせると胸ぐらをつかみ、脅迫行為をした隣室の住民Aへの対処を求めた原告Xが、賃貸人会社Yが適切な対応をしなかったとして、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を求めた事案。

「…賃貸人として、まず、迷惑行為に関する事実関係を十分に調査すべきであり、その上で、Aの迷惑行為が受容限度を超えるものであることを確認し、かつ、そのことを訴訟において立証しうる証拠を獲得した場合には、601号室を平穏な状態に回復して賃貸人としての義務を果たすため、A及びその父に対し、賃貸借契約の解除をも視野に入れて602号室からの退去を要請すべき義務を負っているというべきである。」

しかし、賃貸人会社Yにおいて事案を把握しようと努めたが、Xの親族からXとの直接接触をしないよう求められるなど、迷惑行為を現認できなかったなどにより、受容限度を超える迷惑行為の存在を認識せず、立証しうる証拠も獲得していなかったとして、Aに対する退去要請をせず、口頭による注意を繰り返すに止まったことは、賃貸人としての義務違反にも不法行為を構成する注意義務違反にもならないとした。

N：迷惑行為をする住民への対応は、賃貸人や管理会社任せにして、自分は関知しないといった態度だと、それが入居者自身の不利益となって返ってきます。また、賃貸人や管理会社としても、信頼関係が破壊されたといえる事情を立証できるように、迷惑行為を特定し、それを裁判所に証拠として提出できるような準備をしておく必要があります。

いい
じゃん！この街

富士川町

人口●15,946人

世帯●6,303戸

面積●111.98km²

平成27年10月1日現在

取材協力／富士川町

企画課 企画担当



町紹介と取り組み

富士川町は、平成22年3月に増穂町と鰍沢町が合併して誕生しました。

本町には、日本の桜名所100選に選ばれた大法師公園の桜や大柳川渓谷の紅葉、高下地区のダイヤモンド富士など、四季折々の自然を楽しめる名所やゆず、ラ・フランスに代表される特産品など観光資源が数多くあります。

また、町内にはフォレストモール富士川がオープンし、買い物がより便利になるとともに、峠南医療センター富士川病院の整備により医療体制も充実し、町が目指している「生涯快適に暮らせるまち」に向けて施策を展開しております。

定住促進事業としては、「空き家バンク」の活用や定住奨励金、子育て世帯支援策の充実など、人口増加対策に積極的に取り組んでいます。

施設案内 まほらの湯

すばらしい場所の意味のまほらを冠した温泉は、8種類の浴槽を楽しめ、釜無川と笛吹川に囲まれた温泉黄金地帯の泉質をゆっくり味わえます。

- 所在地 富士川町長澤1757-2
- 営業時間 10:00～22:00（受付は21:30まで）
- 休館日 火曜日（祝日の場合は翌水曜日）
年末年始（12月31日～1月1日）
- 問合せ先 0556-22-7227



イベント ダイヤモンド富士

冬至から元旦にかけて、高下地区は、富士山頂からの日の出（ダイヤモンド富士）を望め、毎年多くの人にぎわいます。



道の駅富士川

観光スポット1 道の駅富士川

コンシェルジュのいる道の駅。ゆずやトマトなどの特産物の紹介、お土産の相談、季節野菜の紹介など幅広い相談に答えてくれます。また、野菜の直売所、ここでしか手に入らないオリジナル商品の販売などを行っています。

- 所在地 富士川町青柳町1655-3
- 営業時間 9:00～18:00（施設全体）
- 問合せ先 0556-48-8700

観光スポット2 みさき耕舎

標高800mの富士山絶景ポイントにあり、手打ち蕎麦や自家製野菜料理など素朴で旬な味わいが堪能できます。

- 所在地 富士川町平林2335-1
- 営業時間 火曜日（火曜日が祝祭日のときはその翌日）
- 問合せ先 0556-22-0168



特産品 ゆず

旧増穂町の小室・高下地区(穂積地域)は、立地条件の良さから、古くからゆずが生産されています。品質がよく、「穂積の柚子」として京浜地方で最高級品の折り紙がつけられています。富士山を東に、たわわに実る黄金の果実、秋の陽を一杯に香りをそよ風に送る風情は、訪れる人を離しません。



空き家バンク協力会員の
『富士川町のおもてなしスポット』
をご紹介します

つくたべかん

紹介者 ■ 源工業(株) 仙洞田新さん

旬の素材と、昔ながらの調理法にこだわったふるさと料理を「つくって」「たべて」「かんじて」みてください。大人から子どもまで楽しめる体験教室も行われています。

是非、季節の素材をふんだんに使用したふるさとの料理をお召し上がり下さい。特に、「みみ御膳」(要予約)はここでしか味わえない特製メニューです。

●住所／富士川町十谷2294-7 ●電話／0556-20-2020

●定休日／木曜日(祝日の場合は翌日)

●営業時間／10:00～16:00 (ラストオーダーは14:00)



みみ御膳



レストラン&バー ヴィヴィアン

紹介者 ■ 有野中林業所 小林文彦さん



富士川町役場近くで相原夫妻が営む「VIVIAN (ヴィヴィアン)」。音楽と多彩なカクテルを楽しめるレストランバーで、カクテルはノンアルコールを含めて常時150を超えるラインナップを揃え、顧客のリクエストに応じてメニューにないものを作ることもあります。つまみの「ポテトチーズ焼き」は創業以来の不動のメニューで、ご当地グルメ「富士川焼きうどん」も人気を呼んでいます。

若者から中高年まで、幅広い年代層の方々が音楽やお酒、食事を楽しみにお越し下さい。富士川町に来た時に是非一度立ち寄り下さい。

●住所／富士川町天神中條1094

●電話／0556-22-6390

●定休日／第3月曜日 ●営業時間／15:30～翌2:00



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に立ち上げた制度です。（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、協会員を派遣して、安全、安心な宅地建物取引を提供するため協力をしております。

旅館・食堂 国本屋

紹介者 ■ 東亜不動産 有泉慶穂さん

富士川町で大正5年創業のうなぎ屋。現在は4代目が創業以来受け継いでいるうなぎのタレと技術を守っています。甘辛いタレはご飯との相性がよく、炭火でじっくりと焼き上げたうなぎを求めて、町内・近郊だけでなく、県外からも訪れるお客様もいます。特に大きいうなぎを焼き上げた名物の大蒲焼きは食べごたえもあり絶品。



奥には座敷もあり小数名から100名までの家族でゆっくりと食事・宴会・法要なども出来ます。

●住所／富士川町鰍沢1723 ●電話／0556-22-3128

●定休日／水曜日(変更あり)

●営業時間／11:00～14:00 16:30～20:00 (ラストオーダーは19:30)



グラタン&ピザ アンク

紹介者 ■ 個協栄住建 斎藤 直さん

秋も深まり温かいお料理が恋しくなりますね。富士川町の道の駅西側に位置するアンクさんでアツアツのグラタン、ピザ、パスタ、コトコト煮込んだ和牛のビーフシチュー等いかがですか。またサービスランチ(～14:00)も￥990から4種類ご用意しております。地元で採れた有機野菜を使ったサラダや平林トマトを使ったトマトソースも好評です。アンクさんのコンセプトは心をこめたお料理と心の安らぎ、夢づくりの空間です。どうぞごゆっくりお過ごしください。

●住所／富士川町青柳町856-1

●電話／0556-22-7707

●定休日／月曜の夜 (休日は営業 翌日の夜代休)

●営業時間／11:00～15:00 (土日祝日は11:30～17:30～21:30)



■富士川町役場空き家バンク問い合わせ先

富士川町役場 企画課 企画担当

TEL : 0556-22-7216

HP : http://www.town.fujikawa.yamanashi.jp/chosei/info/akiya_bank.html



女性社長に インタビュー

〈甲府ブロック〉(有)ハロー企画 代表取締役

前田光子さん



免許番号：山梨県知事（4） 第1999号

住所：甲府市住吉3-6-14

TEL：055-223-0286（大いにハローと覚えやすい！）

FAX：055-223-0270

第5回は「住まい以外の悩みも親身になって考えてしまう」(有)ハロー企画 前田光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七澤勲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。

前田社長（以下、前田） 最初は喫茶店勤務や飲食店経営をしていましたが、知り合いの不動産会社さんに声をかけて頂いた事をきっかけに、賃貸の仕事に就きました。その後14年間で3社の不動産会社に勤務し、起業致しました。

七澤委員（以下、七澤） 何故、起業されたのですか。

前田 飲食店舗の賃貸の媒介をしていく中で、大家様に安心して頂けるようサポートを行い、要望に応え続けていく為には、自ら会社を起ち上げる事が必要だと思ったからです。起業をする際、この業界の先輩方が後押ししてくださったことは、今でも感謝しております。

山田 大家様の要望に応えていく中で、苦労された事はありますか。

前田 飲食店の賃貸・管理を主としているのですが、水漏れ等の対応で夜中に駆けつけ、帰る時には空が明るくなっていたことが何度かありました。

山田 夜中の対応となると大変そうですね。反対に、嬉しかった思い出を教えてください。

前田 店舗を契約したお客様がリピーターとなり、2店舗目、3店舗目も私に依頼してくれることや、新たなお客様を紹介して頂けることは本当に嬉しく思います。

また、お客様のお店がオープンした時や、そのお店が繁盛している時は、私まで嬉しくなってしまいます。

山田 お客様の幸せが前田社長の幸せにもなっているのですね。前田社長が仕事上大切にしていることはありますか。

前田 お客様に関わる事は、後回しにしてしまうと、その間にトラブル等が生じてしまう可能性がある為、何事も素早く行動することを心がけています。さらに、お客様との信頼関係を築く上に於いては、確認作業を徹底し、誤解が生じないように気を付けています。



七澤 (有)ハロー企画の社名の由来を教えてください。

前田 初めは花の名前を入れた社名を考えていたのですが、花の名前は可愛すぎる為、「ハロー」という爽やかな印象の単語と企画を繋げた社名にしました。

山田 とてもエнерギッシュな前田社長ですが、普段から何か運動をされているのですか。

前田 仕事で毎日甲府の中心市街地を歩いている為、それが運動になっています。先日も防災の関係で扉の鍵を開ける為、4階建てビルの階段を登り降りしたのは良い運動になりましたね。

山田 仕事が運動にも繋がって一石二鳥ですね。毎日甲府の中心市街地を歩いているとの事ですが、前田社長オススメのお店はありますか。

前田 女性同士の歓談にも利用でき、コラーゲンが多く含まれている水炊きが美味しい「濃厚水炊かぐら」さんや、昭和レトロの懐かしい雰囲気の中、焼き肉でスマニナをつけることが出来る「春日のちゃん台」さんはよくお世話になっています。



水炊き



焼肉

山田 前田社長のストレス解消法を教えてください。

前田 庭とベランダにある植木や花の手入れをすることがストレス解消になっており、時間を忘れてしまうほど熱中してしまいます。

山田 素敵なお庭とベランダですね！最後に、働く女性に一言お願いします。

前田 何事にも挑戦して、前向きでいることが大切だと思います。最初は苦労する事があるかもしれません、色々な事を経験して成長してください。



庭



ベランダ

山田 前田社長、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。

七澤 今後ともよろしくお願ひ致します。

お知らせ

～マイナンバー制度について～

通知カードと個人番号カード

平成27年10月から、マイナンバーを通知するための通知カードが配布されています。

また、平成28年1月以降には、個人番号カードが申請により交付されます。

個人番号カードは、券面に氏名、住所、生年月日、性別、マイナンバーなどが記載され、本人の写真が表示されます。



税務関係書類への番号記載時期

以下の予定に従って各税務関係書類へのマイナンバーの記入が必要になります。

	記載対象	一般的な場合
所得税	平成28年1月1日の属する年分以降の申告書から	平成28年分の場合⇒ 平成29年2月16日から3月15日まで
贈与税	平成28年1月1日の属する年分以降の申告書から	平成28年分の場合⇒ 平成29年2月1日から3月15日まで
法人税	平成28年1月1日以降に開始する事業年度に係る申告書から	平成28年12月末決算の場合⇒ 平成29年2月28日まで（延長法人は平成29年3月31日まで）
消費税	平成28年1月1日以降に開始する課税期間に係る申告書から	<個人> 平成28年分の場合⇒ 平成29年1月1日から3月31日まで <法人> 平成28年12月末決算の場合⇒ 平成29年2月28日まで
相続税	平成28年1月1日以降の相続又は遺贈に係る申告書から	平成28年1月1日に相続があったことを知った場合⇒ 平成28年11月1日まで
法定調書	平成28年1月1日以降の金銭等の支払等に係る法定調書から（注）	(例) 平成28年分給与所得の源泉徴収票、平成28年分特定口座年間取引報告書⇒ 平成29年1月31日まで (注) 平成28年1月1日前に締結された「税法上告知したものとみなされる取引」に基づき、同日以後に金銭等の支払等が行われるものに係る「番号」の告知及び本人確認については、同日から3年を経過した日以後の最初の金銭等の支払等の時までの間に行うことができる。
申請書・届出書	平成28年1月1日以降に提出すべき申請書等から	各税法に規定する、提出すべき期限

不動産に関する主な法定調書

主に支払者及び支払を受ける者のマイナンバーまたは法人番号を記載するようになり、記入欄が追加されます。そのため、様式も変更されるので、ご注意ください。

不動産に関する主な法定調書	支払の内容	提出範囲
不動産の使用料等の支払調書	土地、建物の賃借料の他、権利金、礼金、更新料、承諾料、名義書換料など	同一人に対するその年中の支払金額の合計が15万円を超えるもの。ただし、法人に支払う不動産の使用料等については、権利金、更新料等のみを提出。
不動産等の譲受けの対価の支払調書	譲受けの代金の他、補償金が支払われるものについては、支払調書の摘要欄に補償金の種類と金額を記載する。	同一人に対するその年中の支払金額の合計が100万円を超えるもの。
不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書	あっせん手数料	同一人に対するその年中の支払金額の合計が15万円を超えるもの。

お知らせ

参加費無料

一般参加も大歓迎

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名
 会場：不動産会館 3階会議室
 (会館隣の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

住宅金融支援機構では、住宅市場活性化を推進するとともに、省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅の取得を支援するため、「フラット35」の制度拡充を実施しており、当セミナーでは、「フラット35」制度拡充のポイント並びに申込みから融資に至るまでの流れについて、ご説明致します。

1. 開催日時 平成27年12月8日（火）
 午後1時30分～（概ね1時間30分程度）
2. 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
3. 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用意しており、当セミナーでは、創業時、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、様々な場面で活用できる助成金について、ご説明致します。

1. 開催日時 平成28年1月26日（火）
 午後1時30分～（概ね1時間30分程度）
2. 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
3. 講師 望月労務管理事務所 社会保険労務士 望月雅幸氏

報告

宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

平成27年度の宅地建物取引士資格試験が10月18日（日）山梨学院大学において実施されましたので、ご報告致します。本年度は資格名称が変更となってから初の試験実施となり、山梨県に於いては前年より25名増となる1,028名の受験申込みがありました。当日前には828名の受験者が集まり、全員が無事試験を終了致しました。

全国に於ける受験者数の総計は、19万4,859名であり、その内訳は、一般15万3,139名、登録講習修了者（5問免除）4万1,720名でした。（いずれも速報値）

山梨県に於ける受験者数等の詳細は、以下の通りです。

なお、合格発表は12月2日（水）となっております。

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
1,028	828	80.5	925	732	79.1	103	96	93.2

お知らせ

テキスト改訂に伴いより分かり易く、学習しやすくなりました!! —安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン—

「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！

また、平成27年9月より不動産キャリアパーソンのテキストが改訂しました！
本改訂に伴い

①第1篇を一新しより実務的な内容に

②入門編と実践編に2分冊化し、実務経験に応じた学習が可能に

③各編に学習のポイントを追加し、より読みやすく見やすく
なりました！

④各編に「実務講習」を追加し、学習した内容の振り返りが可能に

この機会に是非、受講して頂くことをお勧め致します。

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
(WEB申込の際の決済事務手数料が無料になりました)
- 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

あなたが選ばれる信頼の目印 「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、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、資格登録者各位に配布しております。

“あなたが選ばれる”信頼の目印となりますので、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していただきますようお願い致します。

また、ステッカーは不動産キャリアパーソン資格登録者のみが取り扱える為、未受講者については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。



受講者に感想を聞きました！

(株)藍工務店 高添浩司 様

受講した感想：

協会の研修会でキャリアパーソンの案内を頂いて、今一度不動産実務についての知識を再確認しようと思い、不動産キャリアパーソンを受講してみました。

インターネット講義動画でテキストの内容が詳しく説明されていて、これまで実務経験がない人には分かり易い内容であり、実務経験がある人でも新たに学べる点がありました。また、仕事をしながらでも、空いた時間に無理せず学習できるので、忙しい人にもお勧めできると思います。

店内にステッカーを掲示し、有資格者在籍をアピール！



(株)藍工務店 高添社長

お知らせ

Web版 價格査定システムについて

(公財)不動産流通推進センターでは、「既存住宅価格査定マニュアル(戸建住宅・住宅地・マンション)」を、従来のCD-ROM形式からWEB形式に変更して発刊をいたしました。

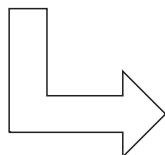
●ご利用方法のご案内

1. 宅建協会所属している皆様

宅建協会所属している会員様向けの時限特例があり、下記サイト経由で、平成28年4月30日までに利用登録された会員様は、登録時点から1年間無料でご利用できますので、ご活用ください。

全宅連会員サイト

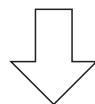
(<http://www.zentaku.or.jp/login/index.html>)



ハトマークサイト登録システム

(<http://hatomarksite.athome.jp/>)

※ログイン後ホーム画面にバナーがあります。



2. 宅地建物取引業者以外の皆様

年間利用料: 3,240円(税込)

※クレジットカードによる支払のみ

価格査定システム (<https://www.kakakusatei.jp/auth/login>) で利用登録を行ってください。

一問い合わせ先

Web版既存住宅価格査定システム ヘルプデスク 050-8881-1357

お願い

ペットボトルキャップの回収にご協力ください

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会では、ペットボトルキャップの回収を行っており、「世界の子どもにワクチンを日本委員会」に寄付することで、開発途上国の子どもにワクチンを届ける、エコキャップ運動を推進しています。

普段何気なく捨ててしまっているペットボトルのキャップがありましたら、お手数ですが、協会までお持ちくださいますようお願い申し上げます。

協会1階ロビーにてキャップ回収BOXを設置しています。



報告

宅建親睦ゴルフ大会開催！

平成27年11月11日(水)、敷島カントリー倶楽部にて「第34回宅建親睦ゴルフ大会」が開催されました。早朝こそ肌寒い気候でしたが、徐々に日が差し、素晴らしい紅葉に囲まれた絶好のロケーションの中、11組43名の会員が熱戦を繰り広げました。

本年度の優勝者は、甲府ブロック 大森雄一氏でした。ゲーム終了後は、表彰式及び懇親会を行い、食事を楽しみながら、それぞれのプレーを振り返り歓談し、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	甲府ブロック	(有)ニューライフサービス	大森 雄一
準優勝	甲府ブロック	(有)ヒロキハウジング	手塚 英樹
3 位	甲府ブロック	(有)オフィストゥー・ワン	萩原 啓



優勝：大森 雄一氏

報告

宅建親睦ボウリング大会開催!!

昨年度より開催されている「宅建親睦ボウリング大会」、第2回が11月19日(木)にラウンドワン 山梨・石和店にて開催されました。45名の参加者が、活況な雰囲気の中2ゲームずつプレーし、終了後には懇親会・表彰式を行われました。宴席では食事を楽しみ、和気藹々と互いの健闘や活躍などといった話に花を咲かせ、会員間の交流を深めました。

成績は、以下の通りです。

優 勝	(株)藍工務店	高添 浩司
準優勝	岡不動産	堀内 初美

優勝：高添 浩司氏



消費者支援業務委員会所管 全宅住宅ローン「フラット35」セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 山田 政仁

平成27年8月25日（火）午後1時30分より、不動産会館 3階 会議室において、定員を30名と定めた全宅住宅ローン「フラット35」セミナーを開催しました。

消費者保護事業として、一般消費者並びに当協会員を対象としており、一般消費者への周知には、協会HPと広報誌による告知掲載、協会員へは、文書による通知を行いました。



講師には全宅住宅ローン(株) 野田秀人 氏を迎え、山梨県内に於けるフラット35の現状や平成27年2月9日より金利引き下げ幅が拡充された「フラット35S」の紹介、住宅の購入資金とリフォーム工事資金が一体となった「フラット35（リフォーム一体型）」の商品説明等がなされました。また、手続きの流れを説明する中で、申込に必要な書類の確認と事前審査申込書の書き方と注意点について、詳細な解説がなされました。

当日の参加者は協会員24名となり、一般消費者からの申込み及び受講はありませんでした。



消費者支援業務委員会所管 助成金セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 山田 政仁

平成27年9月3日（木）午後1時30分より、不動産会館 3階 会議室において、助成金セミナーを開催しました。

このセミナーは一般消費者並びに当協会員を対象とし、質疑応答を行い易くする為、定員を30名としました。



講師には望月労務管理事務所 望月雅幸 社会保険労務士を迎え、今年から新設された継続的な人材育成に対して助成する「企業内人材育成推進助成金」、有期契約労働者等の企業内でのキャリアアップに対して助成する「キャリアアップ助成金」、労働者の労働環境向上に対して助成する「職場定着支援助成金」等、今年度注目すべき助成金を、事例を踏まえて解説がなされました。

一般消費者には協会HPと広報誌による周知、協会員へは文書による通知を行い、当日の参加者は協会員13名となりました。なお、一般消費者からの申込み及び受講はありませんでした。



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

平成27年9月15日（火）16日（水）各日とも午後1時30分より、不動産会館 3階 会議室において、税金セミナーを開催しました。

このセミナーは、一般消費者並びに当協会員（甲府ブロック会員は15日、富士・東部、峡北・巨摩、峡東ブロック会員は16日）を対象とし、一般消費者への周知には、山梨日日新聞、協会HP並びに広報誌による告知掲載を行い、協会員へは、文書による通知を行いました。



講師には東京シティ税理士事務所の菊地則夫 税理士を迎え、「これだけは知っておきたい不動産税～大きく変わる不動産税の解説と増税に向けた対策～」と題し、平成27年度税制改正の最新情報や、平成26年度税制改正で大きく変更された相続税・贈与税のポイント等について解説されました。また、今年施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の影響で、特定空家等の敷地は固定資産税の軽減措置の対象外となることから、空き家の適正な管理が増税対策の一つであると解説されました。

山梨日日新聞に於いて初日に開催したセミナー記事が掲載された為、一般消費者は二日間で計13名と多くの方が参加され、協会員は89名の参加となりました。



消費者支援業務委員会所管 不動産広告セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 山田 政仁

平成27年10月28日(水)午後1時30分より、不動産会館3階会議室において、一般消費者並びに当協会員を対象とした不動産広告セミナーを開催しました。

講師には(公社)首都圏不動産公正取引協議会事務局次長佐藤友宏氏を迎え、広告表示の開始時期の制限や物件の内容・取引条件等に係る表示基準、おとり



広告や不当表示等の違反広告について、事例を踏まえながら講義が行われました。また、違反広告と指摘されないために、成約済物件は速やかに削除すること、物件登録・情報更新時には取引条件の確認をしっかりと行う等、注意すべきチェックポイントについて詳細な解説がありました。

一般消費者への周知には、協会HPと広報誌による告知掲載、協会員へは、文書による通知を行い、当日の参加者は協会員34名となりました。なお、一般消費者からの申込み及び受講はありませんでした。



人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 「民法改正を踏まえた重要事項説明について」 開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸



平成27年8月27日(木)午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室に於いて宅地建物取引業者を対象に「民法改正を踏まえた重要事項説明について」と題して、研修会を開催致しました。

本年度より、会館隣に駐車場が整備されたことに伴い、会館3階の会議室に於いて研修会を開催することが可能となり、充分な受講スペース確保等の観点から、午前に甲府ブロック会員、午後に富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員を対象とし、参加者の募集を行いました。



また、本研修会は当協会員のみならず、(公社)全日本不動産協会員、営業保証金供託業者を含む、全ての宅地建物取引業者を対象としており、当協会員には文書による通知、その他の宅地建物取引業者に対しては、協会HPによる周知を行いました。

講師には、深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎弁護士をお迎えし、近年の重要事項説明に係る諸問題並びに民法改正を巡る動向について、事例等を交え詳細且つ分かり易い解説がなされました。

当日の出席状況は65会員78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ございませんでした。



人材育成流通委員会所管 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 「法律家が教える！家賃滞納者への有効な対応策」開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸



平成27年11月5日(木)午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室に於いて、賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者を対象に「法律家が教える！家賃滞納者への有効な対応策」と題し、研修会を開催致しました。

本研修会は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、協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に広告記事を掲載し広く参加募集を行いました。



講師には、法律事務所オーセンス 森田雅也弁護士をお迎えし、滞納期間に応じて賃貸人が取るべき対応、気を付けなければならない滞納の兆候、家賃督促時に於ける注意点等について講義がなされました。また、研修会冒頭に於いては、甲府地区消防本部より住宅用火災警報器の設置義務等に関する周知が併せて行われました。

当日の出席状況は67名となり、うち賃貸オーナー等からの参加は7名ございました。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ございませんでした。

◆しっかりチェック！レインズルール

レインズ F & Q

～新たに導入される「課金制度」及び「ステータス管理機能」について～

一課金制度に関するF&Q一

Q1 「課金制度」はいつから導入されるのか。

平成28年4月1日(金)オンライン開始時より導入予定です。

Q2 課金対象となる機能は。

売買・賃貸共通で以下の機能（原則）となります。

- ①物件条件検索 ②物件詳細検索 ③成約条件検索
- ④成約詳細検索 ⑤物件図面検索 ⑥成約図面検索
- ⑦日報検索 ⑧CSVダウンロード
- ⑨成約登録 ⑩図面登録

※物件の登録・変更・削除並びに上記に記載のない機能は課金対象外。

なお、導入開始日時点に於いては、①～④、⑨～⑩のみ課金対象とされる予定です。

Q3 課金の種類及び単価は。

「プラス課金」と「マイナス課金」の2種類があります。

プラス課金：情報の検索・取得に係る機能に対する課金（Q2：①～⑧が対象）
原則1件当たり 5円

マイナス課金：成約登録・図面登録機能に対する課金（Q2：⑨～⑩が対象）
原則1件当たり 30円

Q4 課金対象となる件数は。

課金対象機能別に件数基準値を設定し、その件数基準値を超える部分が課金対象となります。なお、導入開始日時点に於ける件数基準値は、売買・賃貸共通で以下の通りです。

物件条件検索：3,000回／月

：物件検索1回につき1カウント

物件詳細検索：3,000回／月

：物件詳細表示1件につき1カウント

成約条件検索：300回／月

：成約物件検索1回につき1カウント

成約詳細検索：300回／月

：成約物件の詳細表示1件につき1カウント

成約登録 ★： -

：物件成約登録1件につき1カウント

図面登録 ★： -

：図面登録1件につき1カウント（初回登録時のみ）

※★はマイナス課金。また、上記に記載のない機能は課金対象外。

物件条件検索・制約条件検索に於いて、検索結果が0件の場合は検索回数にカウントせず。

Q5 課金の計算方法は。

課金額の計算は「会員番号毎」に行われ、「プラス課金額」の合計から「マイナス課金額」の合計を差し引いた額が課金額となります。

なお、マイナス課金額がプラス課金額を上回った場合、その金額は「マイナス課金残額」として次回以降に繰り越されます。

計算方法等の詳細は、今後、順次案内がなされる予定です。

Q6 課金の精算方法は。

NTTコミュニケーションズの「CoDenペイメント」という精算代行システムが利用されます。詳細については、今後、順次案内がなされる予定です。

Q7 課金の精算に於いて未納となった場合はどうなるのか。

未納の場合、利用機能の制限が行われる場合があります。

一ステータス管理等に関するF&Q一

Q8 「ステータス管理機能」はいつから導入されるのか。

平成28年1月4日（月）より導入予定です。

Q9 ステータス管理の導入で何が変わることか。

専任媒介・専属専任媒介の売買物件を対象として、取引状況の表示が必須となります。取引状況表示項目と概要は以下の通りです。

なお、取引状況に変更が生じた場合には、速やかに変更登録を行って下さい。

①「公開中」

原則として客付業者への紹介拒否は不可。

ただし、売主からの紹介拒否条件を明示した紹介拒否は可とし、その場合は「取引状況の補足」欄に具体的な条件を明記すること。

②「書面による購入申込みあり」

購入意思、署名、日付等が記載された文書による申込みがある場合で、紹介拒否は原則可能。ただし売主の了解を得て行う他の照会受付や二番手以降の購入申込み受領を妨げるものではない。

③「売主都合で一時紹介停止中」

売主の意向若しくは了解を得た上で表示可とし、「取引状況の補足」欄には売主の承諾を得てその期間・理由を明記すること。

Q10 その他、変更点はあるか。

専属専任・専任媒介契約を締結した売買物件の登録状況について、売主からも閲覧が可能となり、閲覧に必要なID・パスワードは会員業者から売主へ、登録済証明書交付時に提供します。

また、物件性能、インスペクション関係、住宅履歴関係、リフォーム関係等の各種情報について、任意の登録項目が追加されます。

お知らせ

退会等事務手続費用の減額について

既にリアルパートナー7－8月号で周知させて頂きましたが、退会等により、全宅保証の会員資格を喪失または一部事務所を廃止した場合の事務手続費用が、下記の通り減額されることになりました。

	現行	改定額
主たる事務所	40,000円	20,000円
従たる事務所	20,000円	10,000円

なお、平成27年7月1日以降に分担金を取り戻した会員（分担金取戻日）を基準に適用します（退会受付日ではありません）。よって、平成27年8月以降の官報に公告掲載された会員から適用されることになりました。

お願い

平成27年度会費納入をお忘れですか？

本会は、業務に関連する有用な研修会やセミナーの開催、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います。

その財源は、会員皆様の会費です。

平成27年度会費の未納会員各位におかれましては、早急に納入をお願いします。

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。

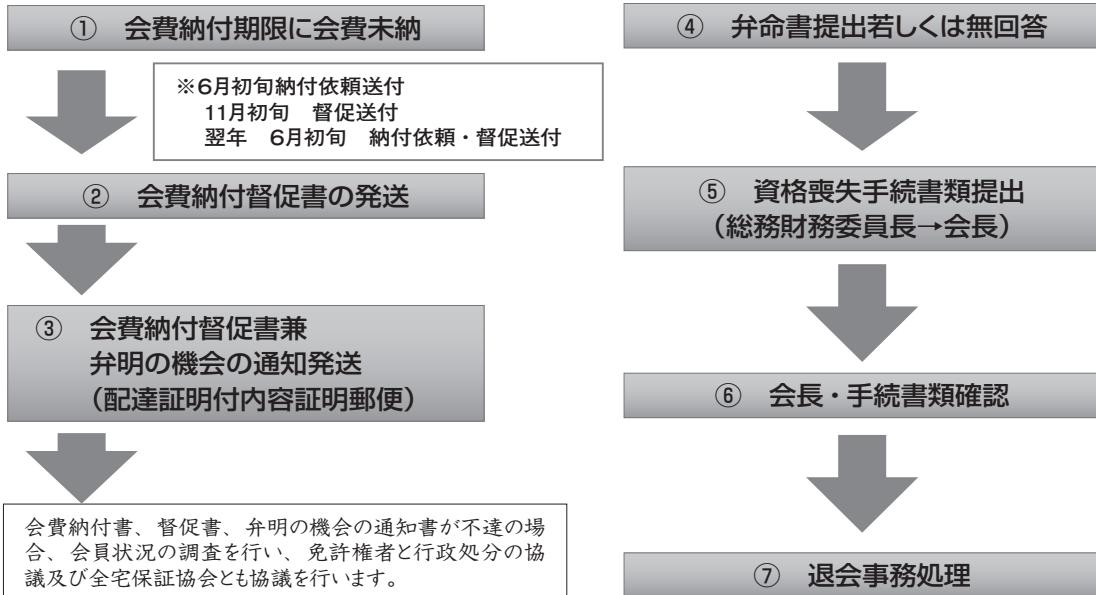
注意！

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。

ハートシルーズ"ネットワーク"



甲府ブロック
●
芙蓉建設㈱
雨宮桐世



- ① 5年
- ② 賃貸仲介
担当がわたしでよかったと言ってもらえると、更に頑張ろうと思います。――
- ③ 「ありがとう」感謝の気持ちを忘れずにいたいです。
- ④ 「どんどんミスしていいぞ。俺が全部カバーするから」と言われて積極的に行動できるようになった。
- ⑤ 御坂町（地元なので）
- ⑥ 岩盤浴に行くと、スッキリします。あとは、友達と出掛けるのが楽しいです。最近は職場のメンバーでTDLに行きました。――
- ⑦ より多くの方に「芙蓉建設」を知ってもらえるように頑張ります。
- ⑧ ㈱Inspation（インスピレーション）入戸野誠さん
一言推薦メッセージ
親切で頼りになる方です。



1

8年

2 売買・賃貸、建設業に関連した土地取引
取引関係者の利害関係を調整し、取引完了した時に達成感を得られます。

3 一勝九敗

4 仕事を楽しくするもつまらなくするも自分次第

5 忍野八海（富士山から辿り着いた湧水にロマンを感じます。）

6 楽器演奏

7 お客様の幅広いご要望に対応し、よりご満足いただけるよう邁進します。

8 ㈲ひまわり不動産 中野雅基さん
一言推薦メッセージ

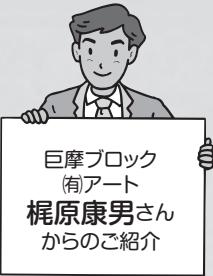
今後とも宜しくお願いします！



富士・東部ブロック
●
芙蓉建設㈱
大森朋彦



- この業務について何年くらいですか。
- 現在の仕事内容と、その仕事のやりがい・楽しみを感じる時を教えてください。
- 座右の銘・好きな言葉を教えてください。
- 心に残っている上司・先輩のアドバイスを教えてください。
- 山梨県で好きな場所とその理由を教えてください。
- ストレス解消法や休日の過ごし方をご紹介ください。
- 最後に今後の目標・挑戦したいことを教えてください。
- どなたかお仲間をご紹介ください。



巨摩ブロック
株ディー・プラン
甲斐アルプス通り店

廣本洋平



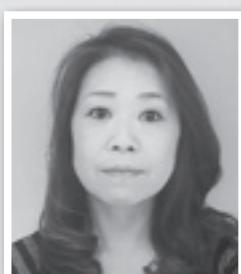
1 9年

- 賃貸物件の仲介・管理業務
お客様から「ありがとう」と言われたときにやりがいを感じます。
- 初志貫徹、自分に負けない、人のフリ見て我がフリ直せ。
- やれば出来る!!
- 富士山(日本を代表する山なので)
- 休日は、とにかく頑張らないで気になるものがあれば調べたり普段できないことをする事がストレス解消法です。
- 借りたい・貸したい方々の様々な相談に答えられる知識を増やす事が目標です。
- 芙蓉建設㈱ 山脇実典さん
一言推薦メッセージ
事業用物件を探している際とても頼りになる方です。



甲府ブロック
有限会社ホームズ

斎藤房枝



1 9年

- 賃貸仲介業務
お客様に「快適に生活しています。」と言われた時。
- 明日、いい事があると思うと今日を頑張れる!!
- 心をこめて接客(お客様の立場に立って)する事
- 南アルプス市開国橋付近(360° 甲斐の山々が見渡せます)
- 子供のサッカー応援、弁当作り!!
- 不動産業に関する知識を少しでも多く学び、今後へ繋げたいと思っています。
- ㈱サングリン不動産 小野永子さん
一言推薦メッセージ
いつも明るく、やさしく対応して下さる素敵なお方です。



お知らせ

従業者証明書の携帯と従業者名簿の備付けについて

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法の規定により、従業者に従業者証明書を携帯させ、事務所ごとに従業者名簿を備付ける義務があります。

「従業者証明書」「従業者名簿」は会員様に本会にて無料で配布しておりますので、必要な方はお申し込みください。

從業者證明書

様式第八号（第十七条關係）

 写 真	<p>従業者証明書 従業者証明書番号</p> <p>従業者氏名 (年月日生)</p> <p>業務に従事する</p> <p>事務所の名称</p> <p>及び所在地</p> <p>この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。</p> <p>証明書有効期間 年 月 日から 年 月 日まで</p> <p>免許証番号 国土交通大臣()第 号 知事 商号又は名称</p> <p>主たる事務所の所在地</p> <p>代表者氏名</p> <p style="text-align: right;">印</p> <p>8.547 cm以上 8.572 cm以下</p>
<p>備考</p> <p>宅地建物取引業者抜き</p> <p>第68条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させではならない。</p> <p>2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。</p>	

從業者名簿

様式第八号の二（第十七条の三関係）

備 考

- 1 従業者説明書番号の付し方は、次の方法によること。
 - (1) 第1けた及び第2けたには、当該従業者が雇用された年を西暦で表したときの西暦年の下2けたを記載するものとする。
 - (2) 第3けた及び第4けたには、当該従業者が雇用された月を記載するものとする。ただし、その月が1月から9月までである場合においては、第3けたは0とし、第4けたにその月を記載するものとする。
 - (3) 第5けた以下には、従業者ごとに、重複がないように付した番号を記載するものとする。
 - 2 業務に従事する事務所に変更があったときは、裏面に変更後の内容を記入し、事務所の長の印を押印すること。
 - 3 従業者の現住所等必要な事項がある場合には、裏面に記入すること。
 - 4 用紙の色彩は青色以外とすること。
 - 5 証明書の有効期間は5年以下とすること。

備 考

- 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。
 - 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印をつけること。
 - 一時的に業務に従事する者についても記載すること。
 - 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときは、変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。

スマホについて

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



■格安スマホについて

最近格安スマホという言葉をよく耳にするようになりました。

以前にもお話をしたことがある格安SIM（電話番号等を特定するためのID番号が記録されたカードのこと）とSIM（ロック）フリー電話（どこの会社の発行したSIMでも自由に利用できる電話機）が各社から販売されるようになりました。熾烈な競争の中、価格も安くなっています。総務省も現在の高止まりしている通話料金について見直し検討を始め、年内に報告をまとめるそうです。

また、長い間スマートフォンを利用していても、月々の利用料金は変わらず高額なままでしたが、SIMフリーという新しい使い方が広まり、それに伴って様々な機能（ワンセグ、おサイフケータイ、防水防塵、他にも使いこなせないような高性能な機能）を除外したスマホ本体が多品種出回り、月々の利用料を今までの半分以下に抑えることができるようになりました。

今まで電話機を24ヶ月分割で申し込んだ場合、基本料金込みで月々6千円から9千円かかっていた費用（通話料は別途かかります）が、同じ様に格安スマホで電話機を新規にすれば2千円台で使えるようになります。もちろん今使っている電話機がそのまま使えるとしたら、月々1,600円からで電話やウェブ検索・メールなどが追加料金なく無制限に使えます。最近では高速通信の無料容量も3G程度確保されているので、カーナビ機能なども通常使用する分には不都合は無いと思います。

また、番号ポータビリティという方法を使えば、今使っている電話番号はそのままで格安SIM通信業者と契約し、お手頃値段のスマホ本体に引越すことができます。しばらく前までは引越しに3・4日かかり、その間電話を使うことが出来なかつたのですが、今は1時間ほど待てばその場で手続き出来る業者が県内にも出てきています。私も友人と二人で通信会社の引越しをして来ました（友人はS社から引越しで事前に4万円ほどのスマホも事前に手に入れておきました。私は他社格安SIM業者からですが、ともに毎月の利用料は1,600円の契約です）。

通話料については楽天電話やG-callと契約（他にも通信会社独自のサービス有）することにより、基本料金0円で利用した分だけの請求となり、通常通話料の半額である30秒10円で通話ができます。050発信のIP電話であれば、普通電話にも安く電話ができます。しかし、月々の通話料が高い方は通常の電話会社の使い放題契約の方が安くなる場合もあります。また、LINEの様に登録してある者同士は0円で使い放題という契約もあります。他にもいろいろありますので調べてみてください。

■スマホの寿命について

一般的に本体寿命は2年から5年と言われています。価格の高いものほど寿命は長そうですが、3年もすれば色々と不都合が出てきて使いづらく感じると思います。ましてやほとんど電話機能しか使わず、たまにウェブ検索するという程度の使い方ならば、本体価格1万円以下からでも販売されていますので、ご検討の価値はあります。反応の速さやカメラ機能、画面の広さや綺麗さ等々は本体価格3・4万円の機種でも十分に利用できる商品がたくさん出ていますので検討してみてください。

■バッテリーの寿命について

バッテリーの寿命は300～500回の充放電で容量は半分になると言われています。毎日充放電していると、1年半ほどで容量が半分になる計算になりますが、1回の充電を80%位で止めておけば、1.5倍ほど寿命は延びるとパナソニックでは発表しています。一日に何回も充電するようになれば、それはバッテリーの寿命だと考えてください。その際バッテリーの交換を検討されるかと思いますが、以前の様に裏蓋を開けて自分で簡単に交換できる機種はここ数年で激減し、一般的には業者に依頼するか特殊な道具入手し自分で作業することになるかと思います（スマホも使い捨ての時代？）。なお、自分で作業する場合、メーカーの保証も業者の保証もありませんので自己責任で行ってください。ちなみに私は数日前に自分でバッテリー交換をしましたが、難しい作業でもなく15分くらいで終わりました。今はとても快適です（バッテリーの価格は1,100円でした）。

■格安料金でスマホを使いたいあなたへ

本体は基本SIMフリー対応のものが必要ですが、ほとんどの会社の利用回線はドコモの回線を利用しているため、現在ドコモのスマホを使用しているのであれば、au、ソフトバンク（mineo, UQmobile, Y!mobil）以外のほとんどの会社のSIMがそのまま使えます。今の電話番号をそのまま使うには番号ポータビリティの予約番号を、現在お使いの会社の窓口かホームページより取得し、それを新しい会社に連絡すれば手続きは完了です。掛かる費用は、番号ポータビリティの予約番号発行手続き費用3千円、新しいSIMの代金3千円ほどので、今後に於ける月々の費用を考えると、途中解約の費用を払ったとしても数ヶ月で元が取れると思います。

最初はわかりにくいかと思いますが、仲間の方と相談しながら挑戦してみてください。価値はあると思います。

問い合わせは 2103@210383.netで伺います。

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(8)1267
商号又は名称 有限会社ライフポート 昭和店
代表者 柳澤重久
宅地建物取引士 柳澤重久
事務所所在地 中巨摩郡昭和町上河東65-1
常永土地区画整理地内12街区3画
電話番号 055-225-5567
FAX番号 055-225-5568



免許番号 山梨県知事(1)2399
商号又は名称 有限会社山梨ジオテック
代表者 若林和哉
宅地建物取引士 若林和哉
事務所所在地 南アルプス市飯野2875-1
電話番号 055-283-5839
FAX番号 055-267-9455

この度、常永土地区画整理地内に㈲ライフポート昭和店を開設し営業を開始することになりました。どうぞ宜しくお願い致します。

宅建取引業は未経験ですが、真摯な態度で取組んでいきたいと思いますので、宜しく御指導願います。

(公社)山梨県宅地建物取引業協会について

当協会は県内の約85%の宅建業者が加盟し、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保するため、各種研修や指導等を通じて、会員の品位の保持と資質の向上に努めています。

入会に際しても厳正なる基準のもと審査会を行い、品位や資質について問題がないと認められた場合にのみ、入会が許可されています。

また当協会員は、（公社）全国宅地建物取引業保証協会へも同時に加入し、万一消費者が会員との取引により損害を被った時には、保証協会にて相互の事情を調査の上、弁済業務の対象になると判断された場合、保証協会が、限度額の範囲内で会員に代わって弁済を行う『弁済業務保証金制度』が適用されます。

廃業・退会者

栄和不動産	加藤 裕由	上野原市鶴島991
上條製材(株)	上條 嘉道	上野原市新田696
野崎不動産調査事務所	野崎 敏行	甲斐市天狗沢150-79
山梨商事	土橋 行雄	山梨市牧丘町杣口832

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・事務所所在地・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・専任の宅地建物取引士等に変更があった場合、30日以内に県への変更届の提出が必要となります。

廃業届の場合

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

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

※会費請求は、4月1日現在の会員に対して行われますが、原則として変更届・廃業届とともに協会への提出日が基準となります。

■ご不明な点は、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。

年末年始休暇のお知らせ

平成27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27年12月29日（火）～平成28年1月5日（火）まで年末年始休暇とさせて頂きます。

ご迷惑をおかけしますがよろしくお願ひします。

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。

The map shows the following locations from top to bottom:

- County Library
- Kofu Station
- Peace Avenue
- County Office
- Municipal Office East
- Municipal Office
- Municipal Police Department

A pink arrow points from the label "甲府市役所" (Kofu City Hall) to the building icon representing the Municipal Office.

The map shows the following locations and routes:

- Ito Exchange Library**: Located at the intersection of the JR Chuo Main Line and Route 38.
- Iyama Station**: Located on the JR Chuo Main Line.
- Yamashita Library Branch**: Located near the station.
- Lions Mansions**: Located near the station.
- Camellia House**: Located near the station.
- Route 38**: A road running east-west through the area.
- Route 201**: A road running north-south through the area.
- Route 415**: A road located to the east of the library.