

宅建やまなし



桃源郷と南アルプス

TAKKEN YAMANASHI

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



石和温泉駅前広場のバラ



甲州蚕影桜のライトアップ

3

March 2016
Vol.165



いいじゃん！この街 ●笛吹市
女性社長にインタビュー

●岐東ブロック
(有)エイブル・エステート 中川陽子社長

シリーズ ハトネットワーク
●甲府ブロック 株Inspation 入戸野誠さん
●富士・東部ブロック 有ひまわり不動産 中野雅基さん
●甲府ブロック 芙蓉建設株 山脇実典さん
●甲府ブロック 株サングリン不動産 小野永子さん

- 1 消費者誌上セミナー**
安心安全な不動産取引のために一売却編
ステップ1—住まいを買い換えるとき何からはじめればよいのか

3 宅建業者誌上セミナー
●不動産広告の相談事例　—特定事項の明示義務—
●宅地建物の判例　—売却契約の成立—

5 理事会だより

6 シリーズ「ほがらか賃貸相談所」　弁護士法人中村綜合法律事務所　弁護士　中村 雅男
その3～設備トラブルの予防～　ほがらか信託株式会社 代表取締役

8 いいじゅん!この街 笛吹市　空き家バンク協力会員お勧め!
岡不動産 岡 美千也

10 女性社長にインタビュー
峠東ブロック (有)エイブル・エステート 中川陽子社長

17 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

22 
甲府ブロック●(株)Inspation 入戸野誠
富士・東部ブロック●(有)ひまわり不動産 中野雅基
甲府ブロック●芙蓉建設(株) 山脇実典
甲府ブロック●(株)サングリン不動産 小野永子

25 
最近の気になる情報

26 こんにちは 新顔です。
組織替入会者
廃業・退会者

INFORMATION

 - 11 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&安心と信頼の証 不動産キャリアパー**
 - 12 消費者のための不動産無料相談所**
弁護士による法律相談会
 - 13 宅地建物取引業者の皆様へ**
今一度ご確認下さい、宅地建物取引業者登録平成28年度 宅地建物取引士 法定期開催日程のお知らせ
 - 14 公益社団法人の運営組織及び事業活動の立入検査の実施について**
 - 15 協会へのご提出をお願いします**
平成27年度会費納入をお忘れではないでしょうか?
 - 16 平成27年度 全宅管理会員研修会 開催終了間近! 全宅管理 入会キャンペー**
 - 18 レインズに課金制度が導入されます。**
 - 20 28年度 定時総会 山梨本部総会開催**
相談員募集のお願い
 - 21 県内5大学に「はじめての一人暮らしサポート」贈呈しました!**
平成27年度 空き家バンク事業意見交換会
 - 24 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引士「宅建業者に関するマイナンバー制度」
消費者支援業務委員会所管 助成金セミナー開催報告**
ハトマークサイト活用研修会のご案内

宅建業免許更新手続お済みですか!?

INFORMATION

- 11 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン

12 消費者のための不動産無料相談所
弁護士による法律相談会

13 宅地建物取引業者の皆様へ
今一度ご確認下さい、宅地建物取引業に係る違反事項
平成28年度 宅地建物取引士 法定講習会
開催日程のお知らせ

14 公益社団法人の運営組織及び事業活動の状況に関する立入検査の実施について

15 協会へのご提出をお願いします
平成27年度会費納入をお忘れではないですか?

16 平成27年度 全宅管理会員研修会 開催
終了間近! 全宅管理 入会キャンペーン

18 レインズに課金制度が導入されます。

20 28年度 定時総会 山梨本部総会開催のお知らせ
相談員 募集のお願い

21 県内5大学に「はじめての一人暮らしガイドブック」を贈呈しました!

24 平成27年度 空き家バンク事業意見交換会 報告
人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会
「宅建業者に関するマイナンバー制度」開催報告
消費者支援業務委員会所管 助成金セミナー
開催報告

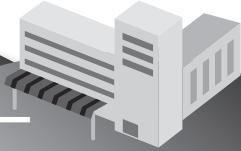
ハトマークサイト活用研修会のご案内

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!
書式ダウンロード→宅地建物取引業者免許申請からダウンロード!
<http://yamanashi-takken.or.jp/>



ステップ 1

住まいを買い換えるとき 何からはじめればよいのか

住まいを買い換えるときに何から着手するかは、売却物件の条件や住宅市況などによって異なります。まず、購入物件を探し、それをきっかけにして本格的に自宅の売却を検討する人もいれば、自宅の売却が確実になった段階で購入物件を探すという人もいます。まずは住まいを買い換えるときの全体の流れを把握したうえで、どのように買換え計画を組み立てていけばよいのかを考えてみましょう（図表参照）。

1 | 全体計画を立てる

いつまでに自宅を売却し、購入物件に入居するのかなど、買換えスケジュールを立てます。このとき住宅ローンの残債がどのくらいあるのか、自己資金はどのくらい用意できるのかをチェックします。仮に2,500万円のローン残債があり、3,500万円で売却でないと手元に残るのは1,000万円となります。これに自己資金を加えた額が頭金となり、自分たちが購入できる物件の価格をある程度予想することができます。

2 | 自宅を売り出す

自宅の売却は仲介会社に依頼するのが一般的です。仲介会社では最新の取引事例などを基にして、売却物件を査定します。このとき算出された査定価格をベースにして売出価格を決め、仲介会社と「媒介契約」を結び、販売活動を行ってもらいます。

3 | 買手と売買条件を折衝する

仲介会社では、売却物件を指定流通機構に登録したり、インターネットの物件情報サイト（ハトマークサイト）をはじめ、住宅情報誌やチラシなどに広告を出して、広く買手を探します。買手が見つかると仲介会社を通じて購入条件が伝えられます。

購入条件は口頭の場合もありますが、購入申込書などの書面で伝えられることもあります。この書面には購入希望価格や代金の支払い方法、物件の引渡し希望期日などが記載されており、その内容に異存がなければ売却を承諾し、売買契約を結びます。

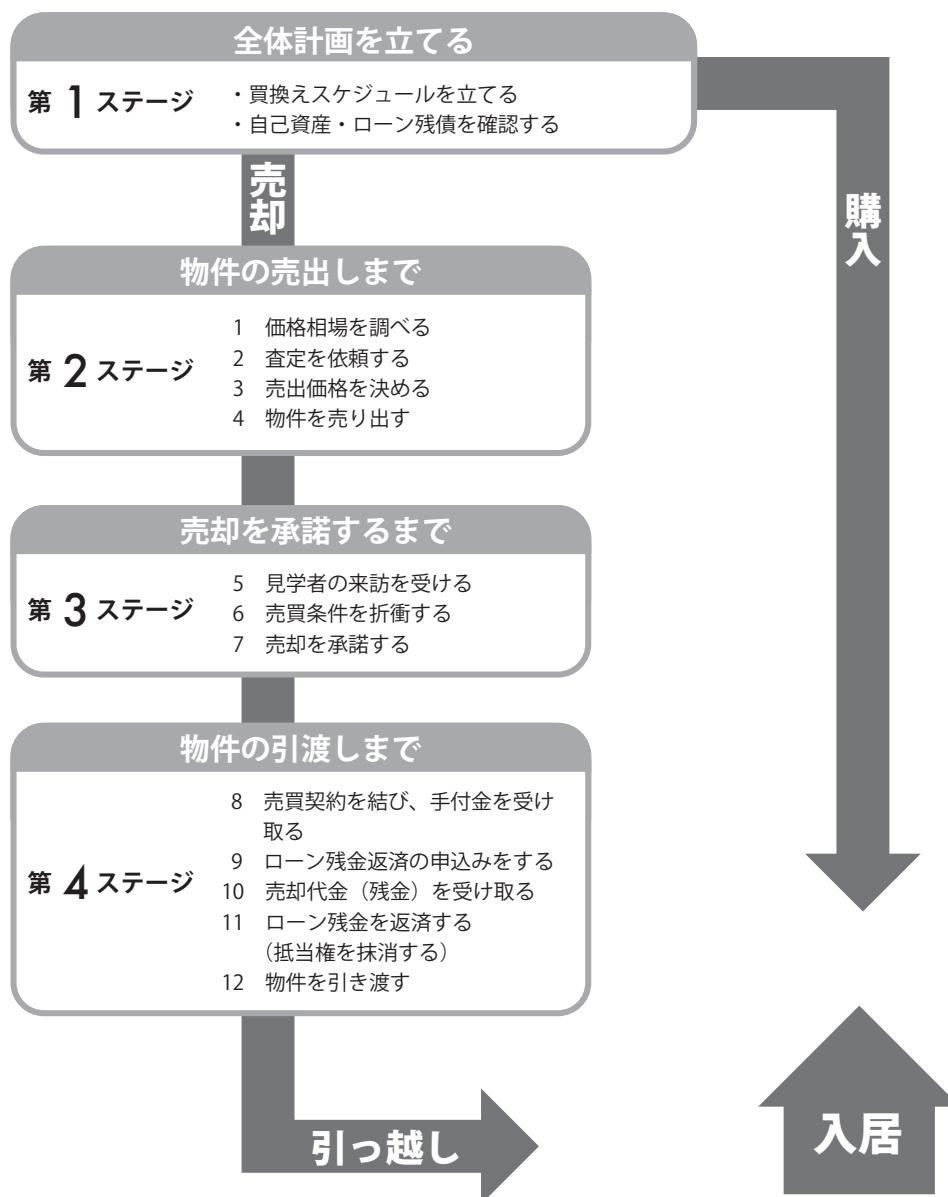
4 | 売却代金を受け取り物件を引き渡す

売買契約の締結に先立って、重要事項説明が行われます。重要事項説明は、仲介会社の担当者が買主に重要事項説明書と関係書類を渡して説明を行います。売主はその後に売買契約書を結び、買主から手付金を受け取ります。売買

契約が済むと、住宅ローンが残っている場合は、そのローンの解約を金融機関に申し出て、自宅に付いている抵当権を抹消します。ローンの解約・抵当権の抹消を行うためには、残債をすべて返済することになるので、その返済資金をどのように調達するのかを事前に取り決めておく必要があります。

通常は「同時決済」という方法をとります。つまり、売主は買主から代金を受け取らないと抵当権を抹消できません。それに対して買主は、代金を支払うためには住宅ローンを借りる必要があります。ところが、売主が抵当権を抹消してくれないと、新たに抵当権を設定できないので住宅ローンが借りられません。そこで金融機関等の協力を得て両者を同時期に決済するのです。ただ、資金繰りなどの関係で、同時決済ができない場合は、「つなぎ融資」（右ページ下段参照）を借りて抵当権を抹消するといった方法を取ることがあります。

図表 買換えの流れ



Column

住まいの買換えを支援するローン

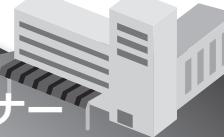
「公的融資を借りて買換え物件を購入したいが、売却物件に以前借りた公的融資の残債があり、借り入れ手続きができない」

「売却物件に買手が付くまでの間、融資を受けて買換え物件の購入代金に充てたい」

住まいの買換え時には、一時的に融資を受けてやりくりする必要性に迫られるときがしばしばあ

ります。そんなときに利用すると便利なのが「つなぎ融資」です。

一般の住宅ローンと大きく異なる点は、融資期間が短期間であること。金融機関や資金の用途によって多少異なりますが、1ヶ月以上12ヶ月以内というケースが多いようです。



不動産広告の相談事例 ー特定事項の明示義務ー

■道路付けの悪い物件、傾斜地がある物件、高圧線下の物件、地形が悪い物件などの表示方法

都市計画法、建築基準法その他の法令によって宅地造成や建物の建築又は再建築が制限されている物件、あるいは物理的な欠陥がある物件は、通常、他の欠点のない物件に比べ価格が安いため、この欠陥を表示しないときは価格について有利誤認を消費者に与える不当表示又は物件の品質内容について優良誤認を消費者に与える不当表示となります。

不動産公正取引協議会において開催している規約違反に対する事情聴取会の案件のうち、これらの欠点を表示しない事例が多く見受けられます。

表示規約第13条において、「事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、表示規約施行規則8条で定める事項については、それぞれその定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明らかに表示」するよう義務付け、これを表示していないものに対しては表示規約第23条各号中に該当する不当表示として取り扱うこととしています。

なお、ここでは16項目ある規定のうち9項目を紹介しています。

1 市街化調整区域内の土地（施行規則第8条第1号）

市街化調整区域に所在する土地については、都市計画法第29条、第43条によって開発行為や建物の建築が原則として禁止されています。このような土地については「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と16ポイント（5.6mm四方の大きさ）以上の文字で明示しなければなりません（ただし、新聞・雑誌広告における文字の大きさはこの限りではありません。）。

時々、「現在は宅地の造成及び建物の建築はできません」等と表示している例が見受けられますが、この表示は、近い将来において建物の建築が可能となるものであると誤認されるおそれのある不当表示に該当しますので表示してはなりません。

2 道路に適法に接していない土地（施行規則第8条第2号、第3号）

建築基準法42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地及び同法40条に基づく地方公共団体の条例により付加された敷地の形態（いわゆる敷地延長）に対する制限に適合しない土地には、建物の建築が禁止されています。

このような土地については「建築不可」と、中古住宅等の場合は「再建築不可」と明示しなければなりません。ときどき、「不適合接道」、「道路位置指定なし」等といった表示が見受けられますが、これでは明示したとは認められません。

3 路地状部分で道路に接する土地（施行規則第8条第4号）

路地状（敷地延長）部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を「土地／150m²（路地状部分約50m²（約33%）含む）」等と明示しなければなりません。

4 セットバックを要する土地（施行規則第8条第5号）

建築基準法42条第2項で規定する道路に接する物件については、建物を建築又は再建築する場合には、原則として道路の中心線から2メートル後退（セットバック）しなければならないと規定されています。このため、規則では、この『みなし道路（2項道路）』に接する物件については、セットバックを要する旨を明示することとしています。

さらに、セットバックを要する部分の面積が土地面積（正味面積）のおおむね10パーセント以上となる場合は、「再建築時にはセットバック（約18m²）を要します。」等とその面積も表示しなければなりません。

5 古家等がある土地（施行規則第8条第6号）

廃屋など住宅として使用することができない建物がある場合はもちろん、住宅として使用できる中古住宅のある土地について、あえて「土地」として広告表示する場合も、現況に建物がある旨（古家がある旨）を表示しなければなりません。

6 高圧線下の物件（施行規則第8条第8号）

土地の全部又は一部が高圧線下にあるときは、その旨とおおむねの面積を明示しなければなりません。また、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、その旨も併せて「土地180m²（約30m²は高圧線下。高圧線下部分は建物等の建築不可）」等と明示しなければなりません。

7 傾斜地を含む土地（施行規則第8条第10号）

傾斜地を含む土地であって、傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占める場合（マンション及び別荘地等を除く。）は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示すること。ただし、傾斜地の割合が30パーセント以上であるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより、当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合（マンションを除く。）は、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければなりません。

ここでいう傾斜地には、擁壁や法地、敷地延長部分の階段も含まれます。

また、「法面30%含む。」「法地100m²含む。」などと表示している場合がありますが、これらの表示では、一般の消費者には理解できませんから、「傾斜地」、「傾斜部分」等と表示してください。

なお、どの程度の傾斜度のものを傾斜地というかについては特に規定がありませんが、建物を建築する際に、特別の基礎工事が必要な場合など、現状のままではその土地の有効な利用が阻害されると認められる程度のものが該当します。

8 著しい不整形地等（施行規則第8条第11号）

土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地、区画の地盤面が二段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を例えれば、

- ・「売地 土地面積／200m² ※この土地は2段宅地（120m²と80m²部分・高低差約3m）です。」
 - ・「この土地の形状は三角形です。」
 - ・「土地面積／225m² ※この土地の形状は間口が5m、奥行が45mの細長い土地です。」
- 等と明示しなければなりません。

なお、不整形地等が著しいか否かは、その旨が明示されていないことにより、当該土地が整形地であって土地の有効利用が阻害されないものであると一般消費者が誤認するかどうかで判断されます。

9 計画道路の区域内の土地（施行規則第8条第13号）

道路法第18条第1項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法第20条第1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地については、建物等の建築が制限されているため、道路予定地内にある旨を「都市計画道路区域内」、「この土地は都市計画道路にかかっています。」等と明示しなければなりません。

作成された合意書は、売買契約締結の確定的な意思表示及びその合致がなされたとは言えないとして、売買契約の成立が否定された事例

(東京地判 平26・12・25 ウエストロー・ジャパン)

《要旨》 買主が、売主との間で、売主から本件各不動産を買い受ける契約（以下「本件売買契約」という。）が成立したとして、買主が売主に対し、本件売買契約に基づき各不動産の所有権移転登記手続を求めるとともに、各不動産の現地調査に協力するよう求めた事案において、買主が主張する基本合意では売買代金が確定しておらず、その他の諸条件も合意に至っていないことを理由に、基本合意により売買契約が成立したとする買主の主張は認められないとして所有権移転登記の請求を棄却し、また調査協力の請求としては、なすべき行為が特定されているとは言い難いとして却下した事例（東京地裁 平成26年12月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主Y（被告）は、病院等を経営する医療法人で、Yは、老朽化した病棟の建替えのため、その保有する不動産を第三者に売却し、そのリースバックを受けることを希望していた。

(2) Xは、平成25年初めから、Y側との交渉を重ね、XはYに対し、平成25年12月13日付けで合意書のドラフト（以下「本件ドラフト」という。）を送付し、平成25年12月19日付けで以下の内容の合意書（以下「本件合意書」という。）を締結した。

ア 本件合意書には本件ドラフトに記載のなかった「当事者が本取引に伴うリスク等についてそれが各自の責任で判断し、相手方に依拠しないものとする」旨の条項が加わった。

イ 本件合意書別紙の「当初バリュエーション」欄には、想定グロス賃料を前提に本件各不動産の取得価額である当初バリュエーション金額は、[325] 億円以上と記載されている。

ウ 所有権移転登記手続の時期、所有権移転の時期及び代金決済日についての定めはない。

また、X及びYの独占交渉権の条項はなかった。

(3) XはYに対し、平成26年1月、不動産売買契約書のドラフトを送付した。また、XはYに対し、売買契約の主要条件を記載した書面を交付した。

(4) Yは、本件各不動産の売却について、X以外の第三者とも並行して交渉しており、平成26年2月7日時点で、X以外に4つの売却案の提示を受けていた。

(5) Yは、平成26年2月14日、Xに対し、Xは本件各不動産の買主の候補から外れたことを連絡し、同月17日には、同月18日から予定されていたXの本件各物件の現地調査の約束をキャンセルする旨連絡した。

(6) これを受け、XはYに対し、他の競合先に劣らない最

高の提案をするつもりである旨メールで連絡した。

Y側はXに対し、Xとの協議を打ち切ることを決定した旨の書面を送付した。

(7) XはYに対し、本件売買契約に基づき本件各不動産の所有権移転登記手続を求めるとともに、本件各不動産の現地調査に協力するよう求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件ドラフト及び本件合意書の条項は、本件合意書別紙に記載された条件を基本として未調整の条件について今後協議・交渉した上で、正式に売買契約を締結することが予定されている内容となっていること、また、非常に高額な売買代金であるにもかかわらず、文言上その金額は確定しているとは読めないこと、所有権移転登記手続の時期等や代金決済日、表明保証責任や瑕疵担保責任等についても本件合意書においては定められていないこと等の本件合意書の内容からすると、XとY間において、本件売買契約締結の確定的な意思表示及びその合致がなされているとは言い難い。加えて、Xは本件合意書を締結した後に平成26年1月のドラフト等を送付して本件売買契約の条件の検討を継続していること、Xは、本件合意書からは独占交渉権条項をあえて外したとし、実際にはYはX以外にも本件各不動産の売却先の交渉を続けていたこと、さらに、YがXを本件各不動産の売却先から外したと通知した際に、Xは本件売買契約の不履行を問題とするのではなくY側にとって今後も最善の提案をするとメールで送信していることが認められるところ、これらの双方の対応は本件各不動産の売買契約の内容は定まっておらず同契約は未だ成立していないかったというYの主張に沿うといえる。

(2) 以上によれば、本件売買契約が成立していることを認めるに足りないから、本件売買契約に基づくXの所有権移転登記請求は理由がないから棄却する。

(3) XはYに対し、本件各不動産に係る現地調査に協力するように求めるが、Xが求めているYにおいてなされるべき行為がいかなるものかについて特定しているとは言い難い。

したがって、Xの上記訴えについては不適法として却下せざるを得ない。

3 まとめ

契約の成立要件としては特に意思表示の合致が重要であり、意思表示の合致は“申込”と“承諾”から構成される。本判決は、合意書において、売買契約の重要な申込内容である売買代金の下限値が示されているのみであり、そ

の他当事者双方の履行期限等、必要な売買条件についても定められていない内容からすれば、XとY間において、売買契約締結の確定的な意思表示の合致があったとは到底言えず、売買契約の成立を否定した妥当な判断といえよう。

不動産売買においては、契約前に買付証明書、売渡承諾書の授受が行われることがあるが、買付証明書には、売買代金等の条件が記載されており、売主がその条件を承諾すると買主に売渡承諾書を交付することになる。

当事者双方の履行期限等売買の基本的要素についての確定的な合意が欠けている場合、買付証明書と売渡承諾書の交換だけでは売買契約の確定的意思表示があったとはいせず、売買契約の成立は否定されることから、購入する意思が確定しているのであれば、契約条件等を慎重に検討した上で、正式に売買契約の締結をすることが望まれる。

(調査研究部主任調整役)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より

理事会だより

第6回二団体合同理事会・幹事会平成27年11月27日

報告書による報告事項

- (1) 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
- (2) 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
- (3) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (4) 消費者支援業務委員会所管「助成金セミナー」開催 報告
- (5) 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー開催 報告
- (6) 平成27年度 第2回 法定講習会開催 報告
- (7) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (8) 第2回 総務財務委員会 報告
- (9) 平成27年度 宅地建物取引士 資格試験 報告について
- (10) 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
- (11) 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

報告事項

- (1) 協会 平成27年度 中間業務・経理 監査会について
保証 平成27年度 中間業務・経理 監査会について
- (2) 空き家バンク事業に関する意見交換会 開催 報告
- (3) 業務執行状況の報告について

審議事項

- (1) 協会等の役員候補者の選出方途について
- (2) 「特定個人情報の適正な取扱いに関する基本方針」「特定個人情報取扱規程」の制定について
- (3) ハトマーク宅建士バッジに関する業務委託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

第7回二団体合同理事会・幹事会平成28年2月15日

報告書による報告事項

- (1) 空き家バンク事業に関する意見交換会 報告
- (2) 平成27年度 宅地建物取引士 資格試験 報告
- (3) 人材育成流通委員会所管 マイナンバー制度研修会 報告

(4) 相談員（候補者）研修会 報告

- (5) 平成27年度 第3回 法定講習会 開催報告
- (6) 全宅住宅ローン「フラット35」セミナー 報告
- (7) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (8) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (9) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (10) 第4回 消費者支援業務委員会 報告
- (11) 消費者支援業務委員会所管 助成金セミナー 報告
- (12) 第3回 総務財務委員会 報告

報告事項

- (1) 自民党 平成28年度 県施策及び予算編成に対する要望事項について
- (2) 公益認定等審議会 立入検査の結果報告について
- (3) 行政による移住・定住イベント等への参加について
- (4) 不動産会館へのAED（自動体外式除細動器）設置について

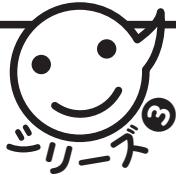
審議事項

- (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) 会員紹介に関する問い合わせの対応について
- (4) 富士川町 空き店舗等情報登録制度「空き店舗バンク」バンク媒介に関する協定について
- (5) 宅地建物取引に係る建議献策について
- (6) 協会 平成27年度 収支予算書内訳表(損益計算ベース) 補正について
- (7) 協会 平成28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
- (8) 保証 平成28年度 事業計画(案)・収支予算(案)について
- (9) 施行規則の一部変更について
- (10) 定時総会・本部総会までの日程等について
- (11) 選挙管理委員会の設置について
- (12) 役員候補者の推薦等について

その他

- (1) 第6回 理事会・幹事会での質問に対する回答について
- (2) 行事予定について

ほがらか賃貸相談所



設備トラブルの予防

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]-Cさん「子どもが生まれたので広いところへ住みたいと思い、駅から少し離れた今のマンションへ引っ越してきました。それから3か月ですが、ガスコンロとエアコン、湯沸かし器、換気扇が壊れて動かなくなりました。非常に寒いです。自分でお金を払って修理してもらわなければならないのでしょうか。」

第3回は、マンションやアパートに備え付けてある“設備”に関するトラブルについて、法律的にはどのように解決されるか、トラブルを回避するためにはどのような点に注意しておくべき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 修繕義務とは

Q子（以下「QJ」）：Cさんのケースでは、ガスコンロ等はCさんの使用中に故障していますから、Cさんが直すべきではないでしょうか。

N弁護士（以下「NJ」）：ガスコンロ等の設備は、貸室自体に付随して賃貸借契約の対象となっていますね。だからこそCさんは備付けのガスコンロを使用できるのです。賃貸人は、貸した物を賃借人が使用できる状態にしておく義務を負っていることから（民法601条）、貸した物が使えなくなった場合は賃貸人が修繕義務を負うというのが法律の定めです（同法606条1項）。

Q：それでは、Cさんは賃貸人に対してガスコンロ等を直してくれるよう求めることができるのですね。

N：いえ、話はそれほど単純ではありません。賃貸人に対して修理を求めるためにはいくつか条件があります。Cさんのガスコンロ、エアコン、換気扇、湯沸かし器のそれぞれについてもう少し詳しく見ていく必要があります。

Q：？？？賃貸人に修理する義務があると法律にあるって今言ったじゃないですか…。

2 賃借人が持ち込んだガスコンロ

N：まずガスコンロから見てみましょう。このガスコンロは、部屋に備え付けのものですか？

Q：いえ、Cさんが入居時に持ち込んだものです。

N：Qさんが私のガスコンロを修理する義務があると思いますか？

Q：それはないでしょう。どうして他人の物を直さないといけないのでしょうか。

N：そうですよね。賃貸借においても同じです。まず、その故障した物が賃貸人と賃借人のどちらの所有物なのか、さらに賃貸借契約の目的物となっているかを確認すべきです。特に、ガスコンロ等は物件ごと、場合によっては部屋ごとに備付けの有無が異なっていることもあるでしょう。賃貸人や管理会社は、賃借人から要望を受けた場合は、まずそこを確認しましょう。ガスコンロは一部屋に通常1台でしょうから、入居時の備付けの有無を確認すれば足りるかもしれません、エアコンなど複数台設置するがありうる場合には、故障したものが貸借の目的となっているものかどうかによって対応は変わってきます。

Q：なるほど。初歩的で見過ごしてしまいそうですが、ここが違うと賃貸人や管理会社としての対応は全く違ってきますね。

3 中古エアコンの新品への交換

N：では、エアコンはどうでしょう。これは、契約書に賃借の目的として明示されているようですね。Cさんは修理して欲しいと言っているのですか？

Q：どうやら新品に交換して欲しいと言っているようです。

N：う～む。とくにエアコンが新品であることを保証するような契約条項や事情はないですよね。

Q：はい。そのような条項も事情もないですね。

N：そうですと、新品への交換は難しいですね。賃貸人が負っているのは使用収益させる義務であり、修繕義務を負うのは、契約締結時に予定されていたその物の性質と状態の範囲内での使用に必要な限度までです。エアコンであれば、作動しない、作動しても部屋が暖まらないという場合にそれを使えるようにするための修理をするのは修繕義務に含まれますが、それを超えて新品に交換するというのは「使用に必要な限度」に含

まれるとはいえないのですが、修繕義務には含まれません。したがって、Cさんの要望に法的には応える必要はありません。修理するより交換した方が、維持費をも含めて安上がりだとしても、それは賃貸人が判断すべきことです。

4 湯沸かし器を賃借人が自費で修理した場合

Q：Cさんが自分で業者に修理を依頼して代金を払った場合に、その代金分は賃貸人に請求できますか。

N：これまでの話を踏まえますと、湯沸かし器は、入居時に備え付けてあり賃貸借契約の目的になっていて、お湯が出ない、温度調整ができないとすれば、賃貸人の修繕義務の範囲内でしょう。

Q：それでは、Cさんは修理代金を賃貸人に払ってもらえるのですね。

N：結論を出すのはまだ早いです。修繕義務を賃借人に負わせる特約をすることが可能ですが。つまり、どちらが修繕義務を負うのかを確認する必要があります。

Q：やはり最後は契約書ですか。

N：そうです。「契約は、契約書に署名・押印することであります。合意することそれ自体が契約であり、契約書は後日証拠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。」と第1回のときに述べました。今回の修繕義務についても当てはまります。

Q：賃借人は故障した物を修理する義務を負うのでしょうか。賃貸人から修理せよと請求されることはあるのでしょうか。

N：これも契約の内容、定め方によりますが、「専用部分についての修理……は、賃借人の負担において行う」とする特約が、賃借人に修繕義務を負わせるものかが争われた事案で、特約の趣旨は、「民法608条による賃貸人の修繕義務を免除することを定めたものと解すべきであり、積極的に賃借人に修繕義務を課したものと解するには、さらに特別の事情が存することを要すると解すべきである」とした裁判例があります（名古屋地裁平成2年10月19日判時1375号117頁）。これによれば、一般的には、賃貸人から修理せよと請求されることはないといえるでしょう。

5 賃借人が換気扇を壊した場合

Q：換気扇が壊れたのが賃借人の責任であった場合はどうでしょうか？この場合は、さすがに賃貸人に修繕義務は無いでしょう？

N：いいえ。賃借人の責任で修繕が必要になっても、賃貸人の修繕義務は否定されません。マンションの排水管を閉塞について賃借人に責任があった事案について、裁判所は「建物の賃貸人は、賃貸建物の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うから、賃借人の責任で修繕

を必要とする状態に至った場合においても、合理的な期間内に修繕を行うべき」と判断しています（東京地判平成7年3月16日判タ885号203号）。

Q：賃借人のせいで排水管を詰まらせても、賃貸人は修繕義務を負うのですね。地震などの天災の場合はどうでしょうか。

N：その場合も賃貸人の修繕義務が認められています（東京地判平成21年5月29日2009WLJPCA05298018）。

6 修繕義務を履行しないと・・・

Q：修繕義務については賃貸人が負うことが多いようです。Cさんのケースで賃貸人が修繕しなかった場合はどうなりますか。

N：修繕義務の不履行ですので、解除や損害賠償などがありえるほかに、使用できるようになるまでの間、その対価である賃料は、その使用できない部分の割合に応じて発生しません。

Q：せっかくの賃料がもらえなくなってしまうのですね。賃借人から求められたら、賃貸人や管理会社は賃貸人に修繕義務があるかどうかを確認して速やかに対応しなければなりませんね。

7 まとめ

N：それでは、今回のおさらいをしましょう。

①故障した設備が、賃貸人が設置したものか、賃借人が持ち込んだものを確認する。

→賃借人が修理・修繕義務を負うのは、賃貸借契約の目的物に限られるので、故障した設備が誰の所有物かをまず確認。

②修理する義務があっても、新品に取り替える義務があるわけではない。

→新品を貸すという特約がない限り、“使える状態にするための修理”をすれば足りる。

③修理代の負担をどちらがするかは契約の内容次第
→契約する時にしっかりと確認すべし。

④賃借人が壊したとしても、賃貸人は修繕義務を負う。
→賃貸人は、その設備を利用できるようにする義務を負っている。

⑤修繕しないと、賃料が生じないことも。

→賃料は、その物が利用できることに対する対価。

Q：先生どうもありがとうございました。

N：こちらこそありがとうございました。



いい
じやん！この街

笛吹市

人口●70,700人
世帯●28,648戸
面積●201.92km²
平成28年2月1日現在

取材協力／笛吹市
経営政策部 経営企画課
企画調整担当

市の紹介と取り組み

笛吹市は、市の名前の由来となった笛吹川に沿った平坦地から南側に緩やかに丘陵地が広がり、御坂山地へとつながっています。山梨県を代表する果物である、桃・ぶどうの作付面積は日本一と言われ、石和・春日居温泉郷といった観光資源や「甲斐国千年の都」と称えられる貴重な歴史遺産を有するまちです。

市では、平成27年10月に笛吹市まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定いたしました。戦略では、基本目標のひとつに、笛吹市を知り、訪れ、住んでみたくなる流れの創出を掲げ、移住・定住の促進に取り組むこととしています。今後は「空き家バンク」事業の充実や運用について検討を加えながら、目標の実現に向けた様々な取り組みを図っていきます。

イベント1 笛吹市桃源郷春まつり

(平成28年3月27日～4月24日)



日本一の桃の生産地である笛吹市。約30万本ある桃の花が咲き揃う4月になると、笛吹市一面が薄桃色の霞がかかったような、まさに桃源郷という言葉がぴったりな華やかな情景が広がります。

南アルプスを望むことの出来る八代ふるさと公園や花鳥展望台など、高台にある場所からは桃の花と共にリニア実験線が望め、運がよければ桃の中を走るリニアモーターカーが見られるかも。

イベント2 川中島合戦戦国絵巻

(平成28年4月17日：市役所前笛吹川河川敷)

総勢900名が武田軍、上杉軍に分かれて、史実に基づき川中島合戦を再現します。鎧を身に着けた参加者が戦いを繰り広げ、観客を魅了します。出陣式や有名な「信玄公・謙信公の一騎打ち」シーンの再現、また米沢藩稻富流砲術隊の本格的な火縄銃発砲の迫力も見所のひとつです。



イベント3 笛吹川石和鵜飼

(平成28年7月20日～8月19日の水・木・土・日：市役所前笛吹川)

笛吹川の鵜飼は徒歩鵜（かちう）と呼ばれ、川の中を歩きながら1羽の鵜を操りながら行う「鵜・匠」一体の漁法です。国内で行われている鵜飼の中でも大変珍しく、800有余年の歴史があります。

現在は、笛吹川石和鵜飼保存会が伝統を受け継ぎ、毎年鵜飼の実演を行っています。また、全国12箇所で実施されている鵜飼の中で、唯一「鵜匠体験」を実施しています。



さくら温泉通り

観光スポット さくら温泉通り

石和温泉郷の旅館街を流れる近津川沿い約1キロに渡る「さくら温泉通り」では、ウッドデッキの遊歩道を歩きながらの桜の花見が満喫できます。

施設 みさかの湯



御坂町特産のバラを配したローズガーデンでは、4月下旬から12月上旬にかけ色鮮やかなバラが鑑賞できます。地下1,500mから湧き上がった豊かな自噴温泉を、適切に活かすように計画された七種類の浴槽に加え、3つのサウナが設置されており、中でもサウナ室で汗をかきながら皮膚に塩を塗布する「塩サウナ」はとても人気です。

- 所在 地 笛吹市御坂町成田2200
- 営業時間 午前10時～午後10時
(入館受付は午後9時30分まで)
- 休館日 第2、第4火曜日（祝祭日の場合は翌日）
- 問合せ先 055-261-6166



バラ風呂

空き家バンク協力会員の
『笛吹市のおもてなしスポット』
をご紹介します



■岡不動産
岡 美千也さん

鮨処 朝日屋

寿司を中心に、新鮮な活魚や刺身など、厳選された旬の食材を使った創作料理が楽しめます。また、焼き物や揚げ物など一品料理も充実していますので、気軽にカウンターでワインやお酒を楽しむこともできます。座敷や大広間、テーブル席やエレベーターもありますので、常連客や子供からお年寄りまでいつも賑わう地元の繁盛店です。



- 住所／笛吹市御坂町栗合104 ●電話／055-262-3245
- 定休日／月曜日
- 営業時間／11:00～14:00（ラストオーダー 13:30）
16:30～22:00（ラストオーダー 21:30）



石和温泉 旅館きこり 別館 竹林庭 瑞穂（みずほ）



竹林に囲まれた麗しの老舗旅館竹林庭 瑞穂。
優しさの中にも気品が漂う、心やわらぐ和風のたたずまいです。
趣が異なる落ち着いたお部屋と数種類のお風呂、湯浴みは木立そよぐ露天風呂で……。お料理は地物の食材、素材を大切にした、旬のこだわり会席料理、旅の宵を彩る季節の一品は、まさに至福の味を楽しんで頂けます。

山梨を訪れるならぜひ、石和温泉木割りの宿きこり、竹林庭瑞穂をお奨めします。

- 住所／笛吹市石和町川中島325
- 電話／055-262-3794（代） FAX 055-263-3028
- http://www.yamashita.gr.jp/mizuho/



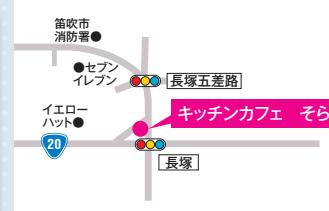
キッチンカフェ そら

パスタ・ドリア・カレー等、洋食中心のメニューにデザートやカフェも楽しめるアットホームな雰囲気の小さなお店です。

ランチタイムの昼時は、いつも混み合っていますので、夕方以降がお薦め。素材にこだわったボリューム豊富な料理をリーズナブルな価格で提供していますので、気軽に足を運んでみてください。



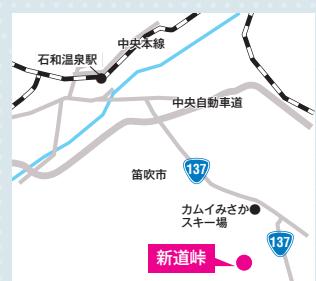
- 住所／笛吹市石和町下平井59-1
- 電話／055-262-8887
- 定休日／火曜
(臨時休業もありますのでお気軽にお問い合わせください。)
- 営業時間／11:00～21:00
(ランチは11:00～なくなり次第終了)



絶景スポット 新道峠

石和温泉から30分、日本一の富士の眺望!!

笛吹市の秘境芦川は、世帯数わずか400戸未満の集落ですが、渓谷に沿う石積みと古民家の佇まいは、まさに日本の原風景、本州一の日本すずらんの群生と、車の終点からわずか徒歩5分で行ける新道峠からの富士北麓と河口湖の眺望は一見の価値あり、絶景一押しのスポットです。



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をしております。

■笛吹市役所空き家バンク問い合わせ先
笛吹市 経営政策部 経営企画課 企画調整担当
TEL: 055-261-2032
HP: http://www.city.fuefuki.yamanashi.jp/shisei/info.php?cat_id=117



女性社長に インタビュー

〈岐東ブロック〉(有)エイブル・エステート 代表取締役

中川陽子さん



免許番号：山梨県知事（5）第1797号

住所：笛吹市石和町中川1023-2

TEL：055-262-1175

FAX：055-262-1971

第6回は「人との繋がりを楽しむ」(有)エイブル・エステート
中川陽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相原紀幸委員がインタビューして
きました。

山田委員長（以下、山田） 早速ですが、宅建業を開業した経緯を教えてください。

中川社長（以下、中川） 建設会社の企画開発部に勤めていたところ、組織変更で不動産会社を設立し、宅建士の資格を持っていた私が社長に就任しました。そのため、起業の苦労は特になく宅建業を開始することができました。

相原委員（以下、相原） 起業の苦労がなかったというのは良かったですね。起業をされる前は、どのような仕事をされてきましたか。

中川 社会人になりたての頃は、国鉄の外郭団体の会社に勤め、鉄道用地の整理や用地取得の業務をしていた為、公団や贈本の読み方を学ぶことが出来ました。また、県議の秘書や国会議員の事務所長を務めたこともあります。これらの経験を活かして、今も宅建業務に従事しています。

山田 政治にも精通されているのですね。会社名である「エイブル・エステート」の由来を教えてください。

中川 「～できる」という意味があるエイブルと、「財産」の意味を持つエステートと繋げ、エイブル・エステート（財産を作る）と付けました。

山田 平成5年に会社を設立されてから、1番嬉しかった思い出を教えてください。

中川 初めて融資を受けて購入した宅地の開発許可が下り、工事が完了した時の喜びは、今でも忘れることが出来ません。

山田 では、1番苦労されたことを教えてください。

中川 3度目の開発を行った時に、隣接地の所有者が東京の法人だったのですが、なかなか開発の同意を頂くことが出来ずに、苦労しました。困り果てていた際、過去にお付き合いがあった法人のご協力を頂き、同意印を無事貰うことが出来ました。人との繋がりをありがとうございました。

相原 中川社長が仕事をしていく上で心がけていることはありますか。

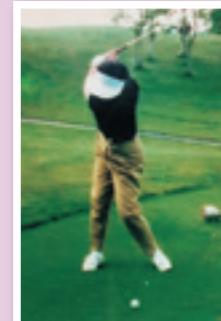
中川 不動産という大切な財産を扱ないので、お客様の思いを丁寧に聞いて対応するようにしています。また、先ほど申し上げたように、私が困っていた際、周囲の方に助けられた経験から、お客様だけでなく、業者の方にも信用して頂けるよう誠意を持って仕事をしています。

山田 ところで、壁に飾ってあるこの大きな写真は何でしょうか。

中川 富士山を世界遺産にする為、トラックの後部パネルに富士山の絵を描きPRをする「富士山トラック」の写真です。実際に富士山世界文化遺産登録が叶いましたことは非常に嬉しい思います。



富士山トラック出発式の写真



趣味のゴルフ

山田 私もそのトラックを見かけたことがありますよ。では、趣味や好きな事を教えてください。

中川 映画を見ることが大好きで、嫌なことがある時は、映画館に行ってリフレッシュしています。最近では「スターウォーズ」「母と暮らせば」「007スペクター」を見に行きました。また、趣味はゴルフとダンスです。ゴルフでは、娘婿と中学2年生の孫にリハビリゴルフと言われ、劳わられながらラウンドを楽しんでおります。社交ダンスも5年前から始めて、楽しく練習しております。



春日居町駅前広場朝市の様子

山田 そういえば、中川社長が発起人となって朝市をされているとか。

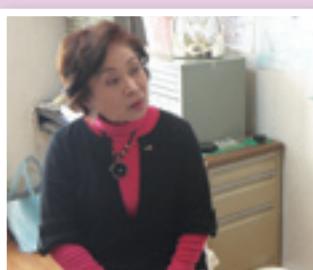
中川 最近は足を運べていないのですが、新春は「春日居町駅前広場朝市」会場で、寒い中来て頂いた方々に甘酒を振る舞い、今年も頑張るぞ！と自分自身に気合を入れるのが恒例となっています。

山田 最後に、働く女性に一言お願いします。

中川 宅建業は女性に向いた仕事だと思います。最初は女性で心配されるお客様もいますが、女性ならではの細かい気配りやサービスを提供していくとリピーターにもなって頂けます。不動産の事だけでなく様々な話を通じて、信頼を築き、人と人との繋がりを楽しんでください。

山田 中川社長、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。

相原 今後ともよろしくお願い致します。



お知らせ

参加費無料 !! 宅建開業支援セミナー&個別相談会 !

「宅建業を開業したい!」「宅建業に興味がある!」
でも、「何から始めれば良いか分からず…」「開業には不安がある…」

様々なお悩みがあるのではないでしょか?

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、宅建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頂きます。

また、個別相談会も実施しております。現役の宅建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!

宅建業に興味のある方、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28年	4月13日（水）	5月14日（土）	6月 8日（水）	7月 9日（土）	8月10日（水）
	9月10日（土）	10月12日（水）	11月12日（土）	12月14日（水）	
平成29年	1月14日（土）	2月 8日（水）	3月11日（土）		

【時間】 午後1時30分～

【場所】 山梨県不動産会館 3階会議室（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。

詳細につきましては右記お問い合わせ先までよろしくお願ひ致します。

【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>

新入社員研修に最適 !

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。

この春から不動産業に携わる方、基礎知識を身に着けたい方は、是非ご利用ください。

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）
- ※平成28年4月1日より、受講料が①と同じ8,640円（税込）に引き下がり、受講しやすくなります！

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による申込み
詳しくは山梨県宅建協会まで TEL: 055-243-4300

受講者に感想を聞きました !

(有)ライフポート昭和店 柳澤 重久 様
受講した感想 :

協会の研修会でキャリアパーソンを知り、多岐にわたる不動産業の知識を確認する良い機会だと思い受講を決めました。

テキストの他、インターネットでの講義動画も大変分かり易く不動産業にこれから携わる方だけでなく、長く従事されている方にもお勧めしたい講習だと思いました。



(有)ライフポート昭和店
柳澤 重久 様



お客様の目に付きやすいよう、店舗入り口において、キャリアパーソン有資格者在籍店ステッカーを活用 !

不動産に関する
お悩みはこちら

消費者のための 不動産無料相談所

無料

消費者支援業務委員会では、以下の日時・会場において、消費者のための不動産無料相談所を開設しております。不動産全般の疑問、不安や悩みについて、お気軽にご相談ください！

■不動産会館相談所：甲府市下小河原町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28年 4/21(木)・5/19(木)・6/16(木)・
7/21(木)・8/18(木)・9/15(木)・
10/20(木)・11/17(木)・12/15(木)
平成29年 1/19(木)・2/16(木)・3/16(木)

■富士吉田市：市役所 東庁舎 2階

午後1時～午後4時

平成28年 4/20(水)・5/20(金)・6/20(月)・
7/20(水)・8/19(金)・9/21(水)・
10/20(木)・11/21(月)・12/20(火)
平成29年 1/20(金)・2/20(月)・3/21(火)

※ 9/21(水) 弁護士による相談

午前10時～正午・午後1時～午後4時

■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28年 4/20(水)・5/18(水)・6/15(水)・
7/20(水)・8/17(水)・9/21(水)・
10/19(水)・11/16(水)・12/21(水)
平成29年 1/18(水)・2/15(水)・3/15(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28年 4/20(水)・5/20(金)・6/20(月)・
7/20(水)・8/19(金)・9/20(火)・
10/20(木)・11/21(月)・12/20(火)
平成29年 1/20(金)・2/20(月)・3/21(火)

■甲州市：峡東森林組合 杜の交流館

午後1時～午後3時

平成28年 4/21(木)・5/19(木)・6/16(木)・
7/21(木)・8/18(木)・9/15(木)・
10/20(木)・11/17(木)・12/15(木)
平成29年 1/19(木)・2/16(木)・3/16(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28年 4/20(水)・6/15(水)・8/17(水)・
10/19(水)・12/21(水)
平成29年 2/15(水)

弁護士による法律相談会

会員限定

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、法律的見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 每月第3木曜日

平成28年 4月21日(木)・5月19日(木)・6月16日(木)・7月21日(木)・8月18日(木)・9月15日(木)・
10月20日(木)・11月17日(木)・12月15日(木)
平成29年 1月19日(木)・2月16日(木)・3月16日(木)

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(午後1時30分から4時30分)が30分ごとに6区分されているので、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、空いている時間枠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 電話055-243-4300

～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見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ありますのでご了承ください。

お知らせ

宅地建物取引業者の皆様へ

今一度ご確認下さい、宅地建物取引業に係る違反事項

宅地建物取引業法をはじめとする各種法令の遵守は、宅地建物取引業者に対する信頼の根幹を成すものですが、先般來、下記に挙げるような違反事例が多数確認されております。

このような行為は、紛争等の原因になるばかりでなく、業界全体の信頼を著しく失墜させるものです。

宅地建物取引業者各位に於かれましては、今一度、下記の事例をご確認頂き、適正な宅地建物取引の確保に努めて頂きますよう、お願い申し上げます。

①契約書・重要事項説明書等の書式について

各種契約書や重要事項説明書等について、法令改正に対応していない、或いは法令に抵触する記述等がある不適切な書式を使用し、紛争に発展する事例が確認されています。

本会では、法令改正等に合わせて隨時改訂を行っている、**全宅連制定書式の利用を推奨**しております。協会員であれば全宅連HPから無料でダウンロード可能となっておりますので、是非ご活用下さい。

②媒介契約書の交付義務について

宅地建物取引業法第34条の2第1項の規定により、宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買・交換について媒介契約を締結した時は、所定の事項を記載した書面（媒介契約書）を交付しなければならないと定められております。

口頭等の書面によらない売買又は交換に係る媒介契約は宅建業法違反となり、行政処分の対象となりますので、必ず媒介契約書の交付を行って下さい。

※各種契約書・重要事項説明書等のダウンロードはこちらから <http://www.zentaku.or.jp/download/> （ダウンロードの際にパスワードが必要となります。ご不明な場合は、協会事務局までお問合せ下さい。TEL: 055-243-4300）

③無免許業者との取引について

今般、本県内に於いて複数の無免許業者が営業を行い、当協会員が無免許業者との取引に関与しているとの報告事例が散見されます。

無免許営業が宅建業法に抵触することは勿論ですが、その取引に関与することも無免許営業の帮助（ほうじょ）に該当し、処分の対象となる可能性がありますので、取引を行う前に、関与する業者が無免許でないことを必ずご確認下さいよう、お願い致します。

平成28年度 宅地建物取引士 法定講習会 開催日程のお知らせ

平成28年度の宅地建物取引士 法定講習会の日程は以下の通りとなりますので、ご確認下さい。

なお、講習は有効期間満了日の6ヶ月前より受講可能です。

第1回 受付：4月11日（月）～4月15日（金）

講習日：4月28日（木）

第2回 受付：9月5日（月）～9月9日（金）

講習日：9月27日（火）

第3回 受付：11月14日（月）～11月18日（金）

講習日：12月6日（火）

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

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。

公益社団法人の運営組織及び事業活動の状況に関する立入検査の実施について

公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第59条第2項において読み替えて準用する同法第27条第1項の規定に基づく立入検査が実施されました。

検査は、平成27年11月18日（水）午前10時から午後4時30分にかけて行われ、午前は山梨県知事宛に提出した事業報告書に基づき、公益目的事業1から3、収益事業及び他事業について事業内容、会計を詳細に確認し、午後からは、運営と会計に分かれての調査となり、総会、臨時総会の議事録と決議の有効性に係る確認のため、出席者と委任状の確認、会計帳簿、職員賃金台帳等も確認し、検査の結果、改善事項が3項目となりましたが、特段大きな問題はないとの講評をいただきました。

結果については下記のとおりです。

なお、改善を求める事項については、平成28年2月15日開催第7回理事会において報告し、①の会費収入の配賦については、平成27年度收支予算書内訳表（損益ベース）の補正を提案し、承認されました。

記

1. 検査実施日時 平成27年11月18日（水）午前10時から午後4時30分

2. 検査実施場所 山梨県不動産会館 2階 会議室

3. 検査を行う職員 山梨県公益認定等審議会の庶務をつかさどる職員
山梨県総務部私学文書課 2名

4. 立会役職員 各業務について責任を有する役員
(市川会長・衣川副会長・横内専務理事)
個別事業及び財務状況に係る職員
(事務局長・係長)

5. 検査結果 【改善を求める事項】
①会費収入を公益目的事業会計と法人会計に50%ずつ配賦していますが、その結果、公益法人移行後の平成25年度から法人会計に多額の黒字が発生しています。法人会計の黒字については、将来的に管理部門の設備投資が予定されている場合など管理部門強化のための財源が必要となるような場合以外は適切でないため、平成27年度決算から会費収入の配賦割合を見直してください。
②社員総会における理事及び監事の選任決議は、一括でなく、一人ずつ行ってください。
③公告の必要がある貸借対照表が主たる事務所に掲示されていなかったので掲示してください。

お願い

協会へのご提出を お願いします

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

県に届け出た「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。
※来年度は役員改選に伴い、会員名簿を作成致します。変更・廃業がある場合は必ずご提出ください。

■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。

平成27年度会費納入をお忘れではないですか？

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

① 会費納付期限に会費未納



※ 6月初旬 納付依頼送付
11月初旬 督促送付
翌年 6月初旬 納付依頼・督促送付

④ 弁命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



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の協議及び全宅保証協会とも協議を行います。

※（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会ともに、会費の支払いを納期の翌日から1年以上履行しなかったときは、会員資格を喪失すると定款、施行規則にて、規定されています。

報告と
お知らせ

平成27年度 全宅管理会員研修会 開催

平成27年10月22日（木）午後1時より、山梨県不動産会館 3階 会議室において、平成27年度 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）の会員研修会が開催されました。

今年度からは駐車場の整備がされた為、会館での開催が可能になり、「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故実例と備え方」「空き家の実体とこれからの中小管理会社に求められる対応」「中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取り組み実例紹介」の3つのテーマについて、47都道府県一斉にDVDの放映により研修が行われました。なお、山梨県においては16名の会員が受講をしました。



終了間近! 全宅管理 入会キャンペーン（平成28年3月31日 終了）

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

今なら「賃貸不動産管理業マニュアル」「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」の入会特典に加え、間取り図面作成ソフト「間取りプレミアム」販売図面・チラシ等作成ソフト「ひな形 Bank」入居中のルール・諸注意をまとめた「入居のしおり（30部）」をプレゼントしています。（平成28年3月31日まで）

賃貸管理業に関する250種類以上の書式の無料提供、無料電話法律相談（週1回）、研修会、会報誌・メールマガジン等による情報提供など、サポート事業も充実しておりますので、この機会に是非、入会をご検討ください。

**終了間近！
平成28年3月31日入会受付分までの特典**

★入会特典★

●「賃貸不動産管理業協会マニュアル」

賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この1冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅出来る充実した内容となっています。

●「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

●「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

●「間取りプレミアム」

●「ひな形 Bank」

初めて導入される方にも安心のかんたん間取り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。 純計6万円相当（通常販売価格の合計額）

●「入居のしおり」

賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。



《入会金・年会費》 入会金 20,000 円 年会費 24,000 円（月額 2,000 円×12ヶ月分）

《ご入会の手続き》 1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、（一社）全国賃貸不動産管理業協会宛に郵送または

ファックス（FAX: 03-5821-7330）にてご送付ください。

2) 入会申込書の到着が全宅管理にて確認できましたら、全宅管理より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

《問い合わせ先》

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP : <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

入会案内・入稿申込書はHPから
ダウンロードできます！

◆しっかりチェック！レインズルール

レインズ F & Q

～（公財）東日本不動産流通機構に問合せがあった具体的な事例のご紹介～

（※（公財）東日本不動産流通機構 会報誌
「れいんずVol.90」より、一部修正の上抜粋）

事例① ID及びパスワードの管理

「会員会社の従業者だった者が、退職後も以前いた会社のユーザIDとパスワードを使ってレインズを利用しており、知り合いにもそのIDとパスワードを教えているという話を聞いた」と機構事務局に連絡が入った。

解説・対応

同社に連絡したところ、やはりレインズを利用していた従業員が退職した後もパスワードは変更されておらず、思い当たらない利用がされていました。パスワードを直ちに変更するように指示したところ、そうした利用はなくなりました。

会員は個人情報を保護するためにもレインズ利用に関する管理責任者を1名置いて、IDとパスワードを容易に紙などに記載して事務所内に表示しておくことはせず、パスワードは定期的に更新して下さい。ユーザIDとパスワードは付与された会員のみが利用できます。一般消費者（見込み客を含む）に告知してレインズを利用させることは出来ません。

事例② 画像の流用

レインズに掲載している賃貸物件の写真を利用して、レインズに掲載している会員がいる。指導して欲しい。

解説・対応

当該業者に連絡すると、「図面は検索サイトから流用したので、元の画像がどこに掲載されているかは分からなかった。オーナーから画像掲載依頼があり、自前で写真を撮影するまでのつなぎのつもりだった。申し訳ない」との回答でした。

口頭で指導、同社により物件の削除が行われ、申し

出者の了承を得ました。

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 依頼していない価格変更

専任媒介契約で売却を依頼しているが、知り合いの業者に確認してもらったところ、勝手に価格を下げているらしいことが分かった。知り合いからもともとの価格で買いたいとの話があり、下見に来ることになっている。価格が変更しているか調べて貰えないと。

解説・対応

当該業者のレインズの利用状況を調べたところ、価格はいったん下げられた後、同日に戻されていました。

申し出者からは売却依頼中であるので、現段階では機構からの指導や処分は特に求めないとの話があり、記録のみ残すこととしました。

事例④ 売却希望価格の値上げ

レインズに登録している物件について売却希望価格で購入の申込みをしたところ、「売却希望価格を値上げした」との回答だったが、その後も価格は変更されていない。

解説・対応

当該業者に連絡したところ、売主から売却希望価格を上げるように依頼を受けていたことが確認出来ましたが、価格変更の手続きが遅っていました。

同社には価格変更を至急行うよう指示し、申し出者の了承を得ました。

お知らせ

レインズに課金制度が導入されます。

先般よりお知らせしております通り、平成28年4月1日より、レインズ課金制度の実施が始まります。会員各位に於かれましては、制度の詳細についてご確認頂きますようお願い致します。

1. 課金制度の概要

(1) 課金制度実施開始日について

平成28年4月1日から実施されます。

(2) 課金対象会員について

レインズの利用に必要な会員番号を有する東日本不動産流通機構会員となります。

(3) 平成28年4月1日開始日以降の課金対象機能、単価、課金対象件数基準値について

【売買】【賃貸】それぞれに下記表の件数基準値を設定し、基準値を超えた利用件数が課金の対象になります。

平成28年4月1日以降の各基準

課金対象機能	単価 (円)	摘要	件数 基準値
物件条件検索	5	物件の検索1回（最大500物件表示可能）につき	3,000回／月間
物件詳細検索	5	物件の詳細表示1件につき	3,000件／月間
成約条件検索	5	成約物件の検索1回（最大500物件表示）につき	300回／月間
成約詳細検索	5	成約物件の詳細表示1件につき	300件／月間
成約登録	-30	物件の成約登録1件につき	-
図面登録	-30	図面の登録1件につき（初回登録時のみ）	-
物件図面検索	0	-	-
成約図面検索	0	-	-
日報検索	0	-	-
CSVダウンロード	0	-	-

※毎月に、各機能の件数基準値を超えた利用数が課金の対象となります。

※成約登録、図面登録は1件から対象となります。

※物件図面検索、成約図面検索、日報検索、CSVダウンロードの利用料は0円となります。

※上記各基準については、東日本不動産流通機構理事会の決議により変更する場合があります。

(4) 課金対象とならない機能

物件の登録・変更・削除並びに上記（3）に記載の無い機能は課金対象外です。

(5) 課金対象件数の算出

課金対象機能毎に月間の件数基準値を設定し、機能毎の月間利用実績で基準値を超えた部分から課金の対象とします。

※月変わりの場合、利用実績はゼロからになります。
※売買、賃貸それぞれ機能毎に設定します。

(6) 課金の計算

①課金額の計算は、会員番号毎に行います。

②課金額の計算は、月単位（1日～月末）で行います。

③プラス課金対象機能毎に、課金対象件数基準値を超えた件数に課金単価を掛け合わせ課金額を算出します。マイナス課金は1件から課金額を算出します。

④月単位でプラス課金額からマイナス課金額を差し引いた額を算出し、翌月に繰り越します。繰り越された課金額は、翌月に課金額が発生した場合、相殺します。

⑤精算処理を6月・9月・12月・3月末日の四半期毎に実施し、精算月に算出されたものを最終課金額として確定します。

※精算は四半期毎に行います。詳細は後述3.

（2）をご確認ください。

⑥最終課金額がマイナスになった場合、課金額は0円となり支払はありません。

なお課金額のマイナス分は、原則精算翌月に繰り越します。

※課金額のマイナス分は、返金致しません。

2. 請求・支払の流れについて

請求の締め（精算処理）は四半期毎6月末・9月末・12月末・3月末に行います。

3. 請求について

(1) 請求システム

請求については、NTTコミュニケーションズの「CoDen(コデン)ペイメント※」という料金回収代行システムを利用します。請求の手続きについては、以下のことにご留意ください。

※CoDenペイメントとは、東日本不動産流通機構が提供する「東日本レインズIP型」の利用料について、東日本不動産流通機構に代わり、NTTコミュニケーションズ(株)が請求・回収を行うサービスです。

CoDenペイメントのご利用により、「東日本レインズIP型」の利用料金について、NTTコミュニケーションズ(株)が発行する請求書または口座振替でお支払いをいただくことになります。

(2) 精算と請求時期

- ①四半期毎、6月・9月・12月・3月末日を締め
とし精算処理を実施します。
- ②最終課金額が5円以上の会員に、精算月翌月の
18日以降に請求書もしくは口座振替のお知らせ
が届きます。

(3) 検索機能利用実績の確認

レインズIP型メニュー内で確認することができます。(平成28年4月より)
※確認手順は、確定次第、別途ご案内いたします。

4. 支払について

(1) 支払い方法の指定

- ①預金口座からの口座振替処理又は請求書による
支払いのどちらか、指定していただきます。尚、
クレジットカードでの支払いはできません。
- ②口座振替の手続きを指定されない場合は、請求
書でのお支払いになります。
- ③請求書によるお支払の場合、振込み手続きの煩
雑さや支払い忘れ等に繋がりますので、口座振
替での手続きをお勧め致します。口座振替処理
を希望される場合は、(3) 口座振替による支
払いを希望の場合を参照願います。

(2) 請求書による支払いの場合

NTTコミュニケーションズから届いた請求書に基
づきお支払い頂きますが、コンビニ・金融機関で
お支払い手続きをしていただきます。

(3) 口座振替による支払いを希望の場合

口座振替を希望される方は、5. に記載されてい
るNTTコミュニケーションズ(株)ビーリングカスタマ
セントにご連絡していただき、預金口座振替依頼
書を取り寄せいただく必要がございます。

預金口座振替依頼書に必要事項を記入後、同封さ
れているNTTコミュニケーションズ宛の封筒に入
れ返信をお願い致します。

<NTTコミュニケーションズ(株)ビーリングカスタマセ
ンタにご連絡する際>

「東日本レインズのコデンペイメントの口座振替に
ついて」と伝えていただくと、円滑な対応を行
うことができます。

※口座振替でのお支払は、金融機関手続きが完了
するまでは、請求書によるお支払いになります。
(手続き完了まで最大2か月程度かかります)

TEL : 0120-506-303 9時～17時 (土日祝日、
年末年始除く)

(4) 支払時の手数料について

請求書による支払並びに口座振替とともに、振込手
数料はかかりません。

支払期限経過後の支払、口座振替も、同様にかか
りません。

(5) 支払期限

NTTコミュニケーションズから送付される料金請
求書に記載されている支払期限までにお支払いく
ださい。原則、精算翌月末日が支払期限となります。
口座振替の場合、原則精算翌月末日に引き落とし
となります。

(6) 支払忘れの際の対応

初回請求書送付の翌月以降に、NTTコミュニケーションズ
から再度請求書を送付させていただきます。(最大2回まで再請求を行います)

3回目以降の再請求に関しては、東日本不動産流
通機構から直接請求いたします。

※支払期限の過ぎた請求書でも支払が可能ですの
で、確認の上支払手続きをお願い致します。また、再請
求書でのお支払いの際には、支払期限の過ぎた請
求書との二重払いにお気を付けください。

(7) 課金の精算（請求）において未納の場合

再請求の結果、お支払いただけない場合は、所管
委員会への報告及び協議の結果、東日本不動産流
通機構の規程に則り利用機能の制限等の処分を行
う場合がありますので、支払い忘れ（漏れ）等に
ご注意ください。

5. 「請求書」・「口座振替のお知らせ」記載内容の 変更について

会社の名義変更や移転、その他事由により、「請求
書」・「口座振替のお知らせ」の送付先情報（名義・
住所）や記載内容の変更が必要になった場合、又
は記載内容に誤りがある場合は、下記のNTTコミュニケーションズ(株)ビーリングカスタマセントまで、
ご連絡をお願い致します。

変更及び誤り等があった場合は、必ず連絡を行
ってください。

【連絡先】

NTTコミュニケーションズ(株)ビーリングカスタマセント
TEL : 0120-506-303 9時～17時 (土日祝日、年
末年始除く)

6. 課金制度に関するお問合せ先

公益財団法人東日本不動産流通機構

連絡先 : 03-5296-9350

営業時間 : 9時半～17時半 (平日のみ)

※宅建協会でもお問合せに対応しております。

連絡先 : 055-243-4300

お知らせ

平成28年度

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（第51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43回 総会）
 開催のお知らせ

標記について、5月27日（金）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9日（月）を予定しております）

お願い

相談員 募集のお願い

会員限定

当協会では、消費者保護事業の一環として不動産に関する無料相談所を6市（甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、甲州市、笛吹市）に於いて開設しており、協会施行規則 相談員委嘱基準に規定された相談員が一般消費者からの相談に応じております。

この度、現在委嘱されている相談員の任期満了（平成28年7月31日）に伴い相談員の募集を行います。

専門的な知識や経験を活かし、相談業務にご協力頂ける方は、下記 募集概要をご確認の上、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。

なお、通知は6月頃発送予定です。

募集
概要

応募要件 次のいずれにも該当している者

- ①宅地建物取引士資格保持者であること
- ②業務歴2年以上の会員を代表する者 若しくは同一事業所に5年以上勤務している従業者
- ③相談員研修会を受講すること

○相談員研修会

日時：7月5日（火）、6日（水）午後1時30分～概ね5時

※いずれかを受講ください。研修内容は同一のものとなります。

場所：不動産会館 3階 会議室

演題：1部 不動産取引に関する研修

2部 空き家の解体・リフォーム等に関する研修

講師：1部 深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

2部 山梨県 建築住宅課

応募方法 上記 相談員研修会のご案内を会員各位へ事前に送付致します。

受講後、理事会の承認を得て、相談員として委嘱されます。

その他 ○委嘱された相談員は備え付けの「相談員在籍会員 名簿」に載り、一般消費者へ同名簿を提供する事があります。

○相談所を開設している6市以外の地域に所在する相談員は、相談業務を行うことはありませんが、「相談員在籍会員 名簿」に掲載致します。

○現在委嘱されている相談員各位については、上記 相談員研修会を受講されないと相談員資格を喪失しますので、お気を付けください。

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 施行規則 抜粋

第23条 (相談員の委嘱基準等)

定款第4条第1項の事業実施における地域相談所の相談員の委嘱基準は、次のとおりとする。

- (1) 宅地建物取引士資格保持者であり、業務歴2年以上の会員を代表する者で、相談員を対象とした研修会を受講する者
- (2) 同一事業所に5年以上勤務し、宅地建物取引士資格保持者である従業者で、相談員を対象とした研修会を受講する者
- 2 地域相談員は、その基準に該当する者を当該地域より選出し、内1名を連絡責任者とし、会長の推薦により理事会の議を経て委嘱する。
- 3 任期は、8月1日から2年間とする。

県内5大学に「はじめての一人暮らしガイドブック」 を贈呈しました！

消費者支援業務委員長 山田 政仁



消費者支援業務委員会では、県内大学生の一人暮らしの充実を図る為、平成27年12月10日（木）に、山梨大学、山梨県立大学、都留文科大学、山梨学院大学、山梨英和大学を訪問し、「はじめての一人暮らしガイドブック」を贈呈致しました。

「はじめての一人暮らしガイドブック」は、全宅連で発刊しており、部屋探しから入居までの流れ、賃貸借契約時に必要な法律知識や金銭管理に関する情報、基本的な生活マナー、緊急時の対処法をプロセスごとに分かり易く紹介しております。

全宅連ホームページの「はじめての一人暮らし

しWEBサイト」に於いても、一人暮らしを始める際に必要となる基礎知識が掲載されているので、これから一人暮らしを始める方は、お役立てください。
URL:<http://www.zentaku.or.jp/public/hitorigurashi/index.html>



はじめての一人暮らしWEBサイト

平成27年度 空き家バンク事業意見交換会 報告

消費者支援業務委員長 山田 政仁



平成27年11月10日（火）午後2時から、山梨県不動産会館3階会議室において、平成27年度空き家バンク事業意見交換会を開催致しました。

当日は、12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、山梨県人口問題対策室職員、今後空き家バンク事業の開始を予定している中央市・西桂町担当職員及び消費者支援業務委員の計34名が出席・参加しました。

初めに山梨県人口問題対策室職員より「甲斐適住居移住サポート事業」の説明がされた後、事前アンケートの結果を議長が報告し、各市町の担当職員から空き家バンク事業の活動内容等について発表されました。今

年度から質問項目に加えた「空き家対策、定住、移住促進のために設けている補助金等」について、現在11市町が補助金制度を設け、南アルプス市では、空き家バンク物件の改修費に最大で100万円助成する制度が、成約数の増加に繋がっており、北杜市では、賃貸・売却時にネックとなる家財道具の処分や清掃に係る費用を最大で20万円補助する制度が平成27年10月に創設され、既に3件利用予定者がいるとのことでした。

平成27年5月に完全施行された特定空家特別措置法の影響もあり、各市町の先進的な取組みについて、多くの質問・意見が活発に交わされ、大変有意義なものとなりました。



ノートネットワーク



甲府ブロック
芙蓉建設㈱
雨宮桐世さん
からのご紹介

甲府ブロック
●
㈱Inspstation

入戸野誠



- ① 9年
- ② 不動産業全般。お客様によろこんで頂けた時に、やりがいを感じます。
- ③ どう見られるかではなくどうありたいか。
- ④ 日々勉強
- ⑤ 富士五湖 (毎年キャンプをしに行く為)
- ⑥ フットサル、アウトドア、映画鑑賞
- ⑦ 1人でも多くのお客様がよろこんで頂けるようにがんばりたいと思います。
- ⑧ ㈱Vivit Base 武原麻耶さん
一言推薦メッセージ
いつもお世話になっております。これからもよろしくお願ひいたします。



富士・東部ブロック
芙蓉建設㈱
大森朋彦さん
からのご紹介

富士・東部ブロック
●
(有)ひまわり不動産

中野雅基



- ① 1年未満
- ② アパート仲介、土地仲介
“中野さんで良かった”この一言がやりがいです。
- ③ “できるだけ多くの人に、できるだけ多くの幸福を与えるように行動するのが、我々の義務である” 渋沢栄一
- ④ 自分のできる範囲、行動には限界がある。それを自ら理解し、判断しなければならない。
理由：自分が仕事をつめこんで、やろうとしていた時のアドバイス
- ⑤ みたまの湯、ふじやま温泉
理由：ランニング後の温泉が最高に気持ちいいです。
- ⑥ ランニング、スノーボード、読書
この時期(冬)はほぼ毎週ボードへいきます。
- ⑦ 今年は稼いで、海外旅行にいきます！
- ⑧ ㈱角屋ハウジング 佐藤江里子さん
一言推薦メッセージ
これからよろしくお願ひいたします！



- 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。



甲府ブロック
芙蓉建設株

山脇実典



1 4年

2 賃貸仲介業務

オーナー様やお客様から感謝のお言葉を頂いた時
難題を解決したり、新しい発見があった時

3 コツコツは勝つコツ

4 一人前ではなく一流を目指せ

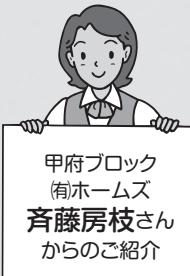
5 山中湖 (自然と美味しいものがいっぱい)

6 フットサル、サッカー観戦、旅行、温泉、美味しいものを食べる

7 話し上手より聞き上手になる。

8 (株)ハウスメイトショップ甲府店 唐鑑慶祐さん

一言推薦メッセージ
とても爽やかで親切な方です。



甲府ブロック
株サンガリ不動産

小野永子



1 6年

2 賃貸仲介業務

お客様に感謝の言葉をかけていただいた時

3 明日は明日の風が吹く

4 トラブル時は特に、落ち付いて、慌てず対応。
深呼吸一つ！

5 ドラゴンパーク。

季節ごとの花が植えられていて、とてもキレイ♡ 富士山もキレイに雄大にみえます。
ウォーキングにもピッタリです。

6 「歩楽ふうが」さんで運動したり、ドラマ・DVD鑑賞。たまに献血。

7 不動産業の知識を増やしたいです。

8 (有)不動産かたやま 林 克枝さん

一言推薦メッセージ

いつも明るく接してくれて、努力家でステキな方です。



人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 「宅建業者に関連するマイナンバー制度」開催報告



人材育成流通委員長 古屋 英幸

人材育成流通委員会では、宅地建物取引業者に於いても各種社会保険手続等を始め、マイナンバーを取り扱う必要性が生じることから、平成27年11月24日（火）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「宅建業者に関連するマイナンバー制度」と題して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を対象とし、協会員に対しては文書による通知、会員外の宅地建物取引業者には協会HPによる周知を行い、参加募集を行いました。

講師には、甲府税務署より滝口雅幸 課長補佐をお迎えし、マイナンバーの制度全体の概要並びに法定調書の提出等を始めとする税務上の処理、マイナンバーの取得方途等について、宅建業に於ける事例を通じた解説がなされました。

併せて、(株)NTT東日本 山梨支店より小林卓 主査を講師として、クラウド等を活用した具体的なマイナンバーの管理方法等について、事例紹介を交えて解説がなされました。

当日の出席状況については、38会員50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。



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28年1月26日（火）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の会員を対象とした助成金セミナーを開催しました。

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、注目すべき助成金として挙げられた「企業内人材育成推進助成金」「キャリアアップ助成金」「キャリア形成促進助成金」について、それぞれ事例を踏まながら解説がありました。

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10名となりました。



お知らせ

ハトマークサイト活用研修会のご案内

昨年度に引き続き、システムの概要や機能の利用方法の解説及び最新情報の提供等を行い、ハトマークサイトの利用を促進することを目的として、ハトマークサイト活用研修会を月1回、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。

開催日

平成28年 4月13日（水）5月14日（土）6月8日（水）
7月9日（土）8月24日（水）※詳細は下記参照
9月10日（土）10月12日（水）11月12日（土）
12月14日（水）

平成29年 1月14日（土）2月8日（水）3月11日（土）

開催場所

会館 2階 会議室

※8月は富士・東部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。

時 刻 午後3時30分～（概ね1時間30分程度）

※8月は午後1時30分の開始を予定しております。

研修内容

「ハトマークサイトの機能解説及び今後の展開等について」

・講義終了後、個別対応が可能です。

P C ・スマートホン等持込可！

その場で入力のお手伝いも致します。

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

最近の気になる情報

消費者支援業務委員会 久保田孝夫



最近パソコンの世界は急激に変貌してきています。

初期のパソコン本体、ブラウン管仕様のディスプレイ、キーボード・マウスセットの形態から、液晶画面のディスプレイへと変わり、薄く軽量化した本体も画面の後ろに収納され、すっきりとしたスタイルになってきました。液晶ディスプレイの台頭と部品の省スペース化、性能の向上等が進み、価格も下がっているので、ノート型パソコンの全盛となりました。

しかし、すぐにタブレット・スマホの普及と続き、ノートを含むパソコンのシェアが下がってきています。長文の作成や計算式を使う作業をするのであればパソコンは快適ですが、メールやSMS (LINE等) のやり取り、日常の情報収集等には、容易に扱うことができ、電話や財布代わりにもなるタブレットやスマホが、それにとって代わるまで性能が上がってきたので、置き換わりました。

以下、最近の気が付いた情報を羅列してみました。

■PCレスな世界?

パソコンは長い間デスクトップ型とノート型の二つのスタイルになっています。しかし今は、スティック型のPCやキーボードに内蔵されたPCなど、様々なスタイルのPCが登場しています。2016年は、このような従来のPCの形をしていない「PCレスなPC」が続々と登場すると思われます。PC機能を使っているのですが、そこにデスクトップ型やノート型は存在しない世界です。一時期ネットワーク家電が話題になったことがありましたが、その概念が一歩進んで、ディスプレイがあればネットに簡単に接続できる機器が続々と登場するものと思われます。

■ A3用紙に印刷したい?

法務局の公図をインターネットで取得し印刷する時や測量図面をメールで送ってもらう時など、A3用紙に印刷したい時があります。しかし、その為に大きなA3対応のプリンターは置きたくない方も多いかと思います。そのような時に手差しでA3用紙が利用できるインクジェットのA4複合機が、3万円以下で購入することができます。ファックスや電話も使うことができる商品もあり、1台で何役も使えるので机の周りが広く使えます。

■ ウィンドウズ10に無料アップグレードしたい?

ウィンドウズ7と8は10に無料アップグレードできるとマイクロソフトでは表明していますが、機種によってはメーカーから対応機種でないためそのまま使用するようにと連絡があります。これは、メーカー側の事情であることが分かりました。メーカーは全機種動作確認するのが大変なので、例えば東芝では2013年8月以降の機種は確認するが、それ以前のものは確認せず「Windows10非対応機種」という表示をしているそうです。メーカーサポートはしないという条件下でのアップグレードは勇気のいる作業ですが、各種解説の本も出ているので興味のある方は挑戦してみてください。

■大切なものは光ディスクに保存?

データの長期保存は他のメディアより光ディスクが圧倒的に有利です。一般的にHDDの寿命は5年程度、USBメモリーは5年から10年と言われています。もちろんもっと長期間使い続けられる例も多いですが、突然のトラブルによりデータが一瞬で消えてしまう恐れもあります。その為、長期間保存するにはHDDや

USBメモリーは適しません。一方で光ディスクに記録したデータは10年以上残せます。「加速試験という手法で100年以上の寿命があると推定できる結果も出ている」(日立マクセル コンシューマ&ソリューション)。これは極端な例ですが、光ディスクが長寿命であることは十分うかがい知れます。「子どもの結婚式まで残したい写真」「タイムマシンに入れる日記」など末永く残したいデータは光ディスクで残すと良いかと思います。

■ 最近スマホ事情

2009年11月にiPhoneが韓国で発売されてから6年になり、韓国では「あれこれスマートフォンを使ってみた結果、iPhone等の高いスマートフォンを購入しても使う機能は限られている。ブランドに関係なく安くて使いやすいのが一番」という認識が広がっています。日本でも同様にiPhoneの人気は低迷しています。

また、2016年にはWindows 10 Mobileを搭載したスマートフォン、いわゆる「Windows 10スマホ」が多数リリースされると思われます。理由としてはデスクトップ用のOS Windows 10が、スマートフォン向けOS Windows Phoneと統合されてWindowsユーザーに魅力的になったことが挙げられます。さらに、SIMロックフリースマホの市場が広がったことで、キャリア端末としては市場ニーズの小さなWindows 10スマホにも、格安SIMと組み合わせることで市場に受け入れられる環境が整ったためです。

■ 5分間かけ放題電話?

楽天は2016年1月28日、MVNOサービス「楽天モバイル」ユーザー向けに月額850円(税別)の通話サービス「5分かけ放題オプション」などのサービス拡充を発表しました。楽天モバイル契約者限定で5分以内の国内通話を、回数制限なく定額料だけで利用できます。5分を超過した場合は超過分に対して通話料金(10円/30秒)が適用されます。

■ 電力とのセット割はお得?

電力の自由契約ができるようになり、様々なところからスマホ契約とのコラボの話が出ています。今回の電力サービスに関しては、セット割やポイントを考慮しても、多くの場合において割引額は月額数百円、年間で1万円に満たないと思われます。そのため、キャリアの電力サービスを積極的に契約する人がどれほど出てくるのか疑問が残るところです。むしろ「電力を乗り換えるよりも、格安スマホに乗り換えて通信費を下げた方がお得(毎月数千円)」という流れを作り出すことにもなりかねないように思えます。

■ スマホ内の保存容量が足りない?

撮影データにはパノラマ写真やスローモーションビデオなどデータ容量の大きなものがあり、十分に内蔵メモリーを積んでいてもすぐに空き容量不足になることがあります。そのような時には無料クラウドに写真を預けるのが一番です。アップルのiCloudは無料で5GBまでしか使えませんが、Flickr(フリッカー)なら1TBまで無料です。Googleはデータ圧縮を伴いますが無料で無制限となっています。最後発のAmazonはプライム会員ならば追加料金不要で容量無制限にオリジナル写真のバックアップができます。写真以外のデータも無料で預けられるサービスもあるので是非ご利用ください。昔は紙に印刷して持ち歩いていた間取りや詳細情報などをクラウドに預けておき、外出先で見ることができるのは便利です。

こんにちは
新顔です。
よろしく



宅地建物取引業を営むためには、各都道府県知事または国土交通大臣の免許を取得し、
営業保証金の供託若しくは保証協会への加入（弁済業務保証金の供託）を行う必要があります。

不動産の取引については、必ず上記の手続を経た正規の宅建業者と行ってください。

以下は、この度新たに山梨県知事及び国土交通大臣による免許を取得し、（公社）山梨県
宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会に入会した宅建業者です。



免許番号 山梨県知事(1)2403
商号又は名称 株式会社BLOOM
代表者 石井 啓喜
宅地建物取引士 石井 啓喜
事務所所在地 甲府市北口2-13-12
電話番号 055-252-1777
FAX番号 055-252-1778

「明るく・楽しく・元気よく」をモットーとし、山梨を盛り上げていればと思います。より一層のご指導、ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2404
商号又は名称 あおぞら不動産事務所
代表者 保坂 信雄
宅地建物取引士 保坂 信雄
事務所所在地 甲府市善光寺2-8-10
L-VINA甲府209
電話番号 055-215-1181
FAX番号 055-215-1181

先輩方から教えて頂く事ばかりだと思います。御指導の程、よろしくお願い致します。



免許番号 國土交通大臣(2)8048
商号又は名称 株式会社東亜
エイブルネットワーク 甲府石和店
代表者 森田 一也
宅地建物取引士 森田 一也
事務所所在地 笛吹市石和町駅前15-4
電話番号 055-261-7070
FAX番号 055-261-7100

この度、新規入会させていただきました（株）東亜エイブルネットワーク甲府石和店の森田と申します。誠実で公正な取引を行うよう努力してまいりますので、どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(2)2221
商号又は名称 株式会社けやき総合管理
甲府昭和店
代表者 古屋 真宏
宅地建物取引士 古屋 真宏
事務所所在地 中巨摩郡昭和町飯喰712-1
常永土地区画整理内 3街区1画地
電話番号 055-268-1235
FAX番号 055-268-1236

一期一会の精神で、最高、最良、最善のサービスを提供するよう努力します。皆様のご指導宜しくお願いします。

(公社)山梨県宅地建物取引業協会について

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

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

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

組織替入会者

株里山工房

相川 光雄

北杜市小淵沢町上笹尾3331-173

廃業・退会者

サングリーン八ヶ岳	山田 進	北杜市大泉町西井出8395
富士エstate(株)	米山 正彦	南都留郡忍野村内野375
株里山ライフ	相川 光雄	北杜市小淵沢町上笹尾3331-173
(株)ログプラス	前田 貢	南都留郡山中湖村平野508-178
(有)丸静商事	森下 静	甲府市大里町3131-1

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

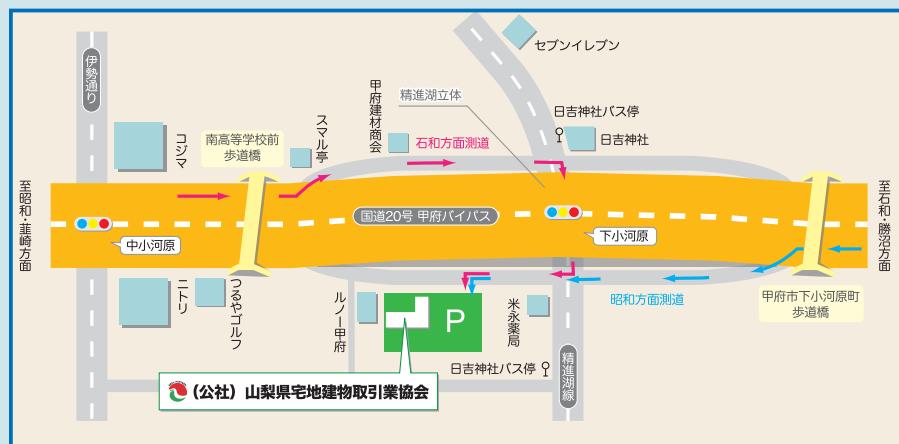
相談日 毎週火、金（祝日、その他特定日を除く）

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無料相談所を開設しており、不動産全般の疑問、不安や悩みについて適切な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



富士吉田市

原則毎月20日

午後1時～午後4時



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



南アルプス市

毎月第3水曜日

午後1時30分～午後4時



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



甲州市

毎月第3木曜日

午後1時～午後3時



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>