

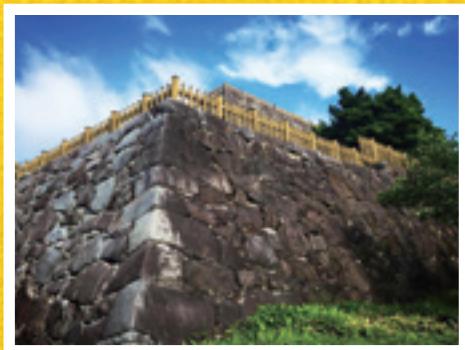
宅建やまなし



歴史公園

TAKKEN YAMANASHI

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



舞鶴城公園



藤村記念館・よっちゃんばれ広場



甲州夢小路

8

August 2016
Vol.166



いいじゃん！この街
●甲府市中心市街地特集
女性社長にインタビュー
●巨摩ブロック
千里株 東谷チサト社長

シリーズ ハトネットワーク
●甲府ブロック 株Vivit Base 武原麻耶さん
●富士・東部ブロック 株角屋ハウジング 佐藤江里子さん
●甲府ブロック 株ハウスメイトショップ甲府店 唐鎌慶祐さん
●巨摩ブロック 有不動産かたやま 林 克枝さん

- 1 消費者誌上セミナー
安心安全な不動産取引のために—売却編
ステップ2—あなたの住まいの売却価格を知ろう

3 宅建業者誌上セミナー
●不動産広告の相談事例 一特定事項の明示義務— 一物件の内容・取引条件等に係る表示基準—
●宅地建物の判例 一広告料—

6 シリーズ「ほがらか不動産相談所」弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男
ほがらか信託株式会社 代表取締役
その1 ~民法改正の賃貸借への影響~

8 いいじ
じゅん!この街 甲府市中心市街地特集
甲府市まちなか不動産協力会員お勧め!
(株)ユ・エステート 上杉 潔

10 女性社長にインタビュー
巨摩ブロック 千里(株) 東谷チサト社長

16 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

18 理事会だより

21 会長あいさつ

22 新 理事です。

24 ハシタシ
甲府ブロック●(株)Vivit Base 武原麻耶
富士・東部ブロック●(株)角屋ハウジング 佐藤江里子
甲府ブロック●(株)ハウスメイトショップ甲府店 唐鎌慶祐
巨摩ブロック●(有)不動産かたやま 林 克枝

26 ここにちは 新顔です。
組織替入会者
廃業・退会者

INFORMATION

5 宅地建物取引士法定講習会の開催について
平成28年度 第2回 宅地建物取引士法定講習会
宅地建物取引業法が改正されます。

11 消費者支援業務委員会所管 消費者セミナー開催のご案内

12 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
一部料金が改定されました! 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン

13 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 開催のお知らせ
人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会
開催のお知らせ

14 各種登録事項の変更届を提出ください
平成28年度 会費納入のお願い

15 富士川町「空き店舗バンク」丹波山村「空き家バンク」
媒介業務について協定締結
お盆・夏季休暇のお知らせ/協会「クールビズ」実施中

17 官報公告掲載料金の改定について
「平成28年熊本地震」発生に伴う義援金の
お礼とご報告

20 平成28年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部
総会 開催
(一財)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

23 弁護士による法律相談会

宅建業免許更新は
お済みですか!?

INFORMATION

- 5 宅地建物取引士法定講習会の開催について
平成28年度 第2回 宅地建物取引士法定講習会
宅地建物取引業法が改正されます。

11 消費者支援業務委員会所管 消費者セミナー開催のご案内

12 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
一部料金が改定されました! 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン

13 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 開催のお知らせ
人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会
開催のお知らせ

14 各種登録事項の変更届を提出ください
平成28年度 会費納入のお願い

15 富士川町「空き店舗バンク」 丹波山村「空き家バンク」
媒介業務について協定締結
お益・夏季休暇のお知らせ／協会「クールビズ」実施中

17 官報公告掲載料金の改定について
「平成28年熊本地震」発生に伴う義援金の
お礼とご報告

20 平成28年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部
総会 開催
(一財)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

23 弁護士による法律相談会

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 2

あなたの住まいの売却価格を知ろう

住まいの買換えを考えている人にとって、最大の関心事は「いくらで自宅が売れるか」ということでしょう。希望の価格で売ることができれば、買換え物件の購入もスムーズに進みます。

とはいっても取引相場からかけ離れた価格で売り出したのでは、売却のタイミングを逸してしまいます。買換えの成否を握る「価格」の設定方法について見ていくことにしましょう。

1 | 買換えをめぐる5つの価格

住まいの買換えを思い立ってから買主と売買契約を結ぶまでの間に、5つの価格が行き交うといわれています（図表1）。

1つ目が、買換えを思い立ったときにあなたが「売りたい」と考えていた「売却希望価格」です。

これに対して売却の相談を受けた仲介会社では、あなたの家の敷地や建物の状況、周辺環境などを調査する一方で、付近で売買された最新の取引事例などと比較検討して「査定価格」を算出します。

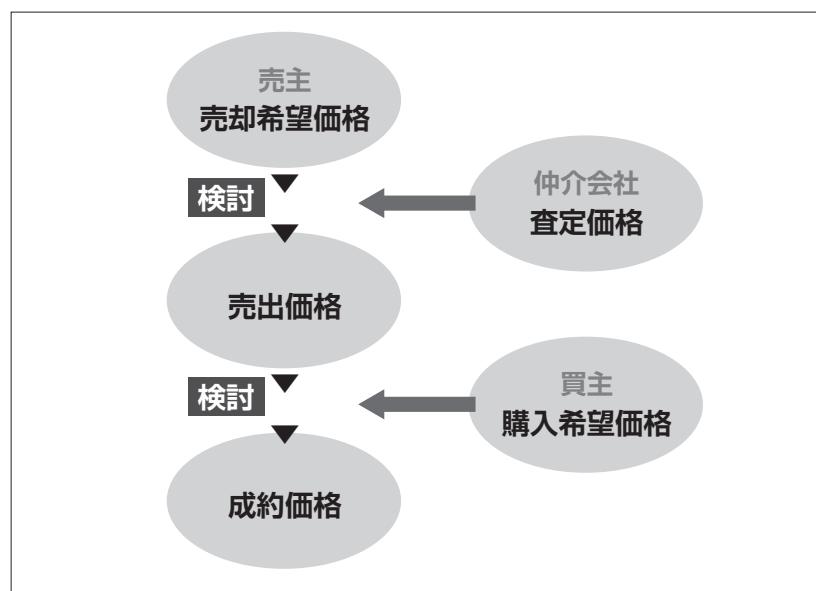
次に物件を売り出す際には、あなたの売却希望価格と仲介会社が算出した査定価格を総合的に判断して、「売出価格」を決めます。ここまでに3つの価格が行き交うことになります。

そして、売出後にはこれに買主が希望する「購入希望価格」と、最終的に売主と買主が合意して決める「成約価格」の2つが加わります。

2 | ポイントは査定価格

この5つの価格のなかで常にその中心に位置するのは査定価格です。通

図表1 把握しておきたい住まいの売却をめぐる5つの価格



常、売出価格は売主の意向が反映するので査定価格よりも高く設定されます。

一方、買主は売出価格を見て少しでも安く買おうと指し値（購入希望価格）を入れることがありますが、仲介担当者は「そんなに低い価格では売つてもらえませんよ」というように、査定価格をベースにしてアドバイスを行います。

その結果、査定価格に近い水準で成約価格が決まることがあるというわけです。

3 | 客観的に評価される価格査定

国土交通省が定める「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、査定価格に関する意見の根拠の明示義務については、「価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする」とされています。

公益財団法人不動産流通推進センターでは「価格査定マニュアル」（注）

を作成して、どのようにして物件を評価するかについて詳しい解説を加えています（図表2）。

担当者の主觀を排除し、客觀的に評価できるようにつくられているので、一定の水準まで熟練した担当者がこの解説書に従って所定の査定シートに入力していくと、ほぼ同じ結果が得られることを目指したものです。

また、一般に査定価格は3ヵ月程度で買手が付くことを目安にして算定されます。従って、理論的には査定価格よりも高く売りたいときは3ヵ月以上の長期戦を覚悟する必要があり、逆に早く買手を見つけるときは、売出価格を引き下げるといいとされています。

注) 価格査定マニュアルの使用は法律上の義務ではないため、すべての宅地建物取引業者が査定時に使用しているわけではありません。

4 | 価格に納得がいければ 媒介契約を結ぶ

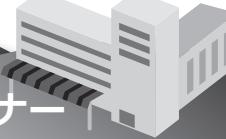
仲介会社から査定価格の提示を受けたときには、必ずその価格の根拠を聞き、納得したうえで媒介契約を結びましょう。

根拠があいまいな査定価格をベースにして売出価格を決めてしまったのでは、売るタイミングを逸してしまいかねません。通常、価格査定は無料で行ってもらえるので、できれば複数の仲介会社に依頼し、納得のいく説明をしてくれた仲介会社と媒介契約を結ぶとよいでしょう。

図表2 中古マンション価格査定表の抜粋



次回は〈自分たちに合った「媒介契約」を結ぼう〉です。



不動産広告の相談事例

—特定事項の明示義務—

■市街化調整区域に所在する土地を広告する場合の注意点を教えてください

市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項において「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」と規定され、原則、この区域内では宅地の造成や建物の建築が禁止されています。したがって、このような物件を広告する場合には、表示規約施行規則第8条において「都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地（同法第29条に規定する開発許可を受けているもの及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号又はハに該当するものを除く。）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ポイント以上の文字で明示すること。ただし、新聞・雑誌広告における文字の大きさについては、この限りでない」と規定していますので、この文言を明示していないと表示規約違反となります（16ポイントは、1辺の長さが約5.6ミリメートル）。

なお、市街化調整区域内の土地であっても、実際には、自分が居住するための建築物を建築する目的で行う開発行為であって、各自治体の条例等に基づく開発許可等の条件を満たす場合には、例外的に建物の建築が可能となる場合があります。例えば、X市又はX市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、自己居住用住宅を建築する等の開発許可の条件を満たす場合や、Y市に10年以上居住したことがある者が、自己居住用住宅を建築する場合などです。

このような土地を広告する場合に「市街化調整区域。10年特例適用物件」、「※34-12適合」等と表示しているケースが見受けられますが、これだけの表示では、特段の制限がなく建物の建築ができるかのように思ってしまうことを打ち消していることにはなりませんから、不当表示として取り扱われます。

したがって、その場合には、市街化調整区域である旨及び原則として建物の建築ができない旨を表示した上で、例外的に建物を建築することができる条件があれば、これを明りょうに、わかりやすく表示する必要があります。

—物件の内容・取引条件等に係る表示基準—

■自動車や自転車による所要時間の算出基準

表示規約の規定の中には、徒歩による所要時間を除いて「1分〇メートル」といった算出基準はありません。これは、徒歩に比べ、自動車や自転車の場合は、走行する環境による影響（例えば、渋滞が慢性化している駅前を走行する場合とほとんど渋滞のない街を走行する場合等）を大きく受け

けるためです。

具体的には、客觀性を担保するため道路距離を記載した上で、実際の走行にかかる時間を記載することになります。

（例：「自動車で15分（8km）」）。

なお、測定に際しては、当然ながら制限速度など交通法規等を遵守して行う必要があります。

■バスによる所要時間の算出基準

バスの所要時間については、徒歩所要時間と異なり、具体的な表示基準はありません。

表示する際には、バス路線のダイヤグラム（運行表）による時間を、バス会社に確認して表示してください。

■物件から駅、学校等の施設までの所要時間や道路距離を測る場合の起点と着点

地上駅の場合は、駅舎の出入口を起着点、地下鉄の駅の場合は、地下鉄の出入口（例：A1番出口等）を起着点とすればよいこととしています。なお、大きなターミナル駅等で出入口が複数ある場合は、その出入口の名称（例：「中央口」「南口」「○番出口」等）を明らかにして表示したほうが望ましいでしょう。

学校の場合は原則として、正門までの距離を算出しますが、登下校時に裏門も開いている場合は裏門でも差し支えありません。

また、公園内の通路等を経由した道路距離によって徒歩所要時間を算出することができますが、通勤・通学の時間帯にも通行できることが前提となります。

■中古マンションで専有部分の壁心面積やバルコニーの正確な面積が分からぬ場合の表示方法

マンションの専有面積は、床面積（建物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積＝壁心面積）を表示するのが原則ですが、中古マンションについては、いわゆる内法面積（登記簿に記載された面積）をその旨を明らかにして表示することもできます。

従って、お尋ねの場合は、「専有面積／〇〇m²（登記面積）」と表示してください。

また、バルコニーの面積は登記されていませんから、現地で計測し、そのおおむねの面積が、例えば10.4m²である場合には、後々、実測よりも狭いなどといったクレームを招かないよう、端数を切り捨てるなど「バルコニー面積／約10m²」等と表示すればよいでしょう。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会ホームページより転載

賃借人より礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で收受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意は宅建業法に違反し無効とされた事例

(東京地判 平25・6・26 ウエストロー・ジャパン)

《要旨》 媒介業者と賃貸人間で、媒介業者がテナントから受領した預り金等の授受についてトラブルが発生し、媒介業者は営業妨害の不法行為に基づく損害賠償請求（本訴）を、賃貸人は預り金等の返還を求めた（反訴）事案において、テナントより礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で收受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意は、宅建業法に違反し無効であるとし、裁判所が認定した媒介業者から建物所有者への未交付分に限定して賃貸人の請求は認容されたが、双方のその他の請求は棄却された事例（東京地裁 平成25年6月26日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年、賃貸人Y（被告）は、媒介業者X（原告）に、所有建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約の媒介を依頼した。

Xは本件建物において、同年11月から平成22年2月かけて本件契約1ないし4の、4件の賃貸借契約の媒介を行った。

平成22年3月、Xは、金銭の精算等について疑問を持ったYがXの事務所に押しかけ暴言を吐き、恫喝したとして、Yに対し営業妨害等の不法行為に基づく損害賠償等の支払を求めて、本訴を提訴した。これに対し、YはXに対し、預り金等返還請求として240万円余（うち礼金111万円余）の支払を求め、反訴として提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yの請求を一部認容した。

(1) Yの営業妨害について

XとYとのやり取りで、Yらが、やや激しい言葉でXに迫ったことはあるとしても、社会通念上許される範囲を超えてYらが暴言を吐き、Xを恫喝したとまで認めることはできない。

(2) 本件礼金取得合意の存否について

Xは、本件契約1に先立ち、Yに対し、近時の賃貸物件の供給状況では、貸主が広告料名目で元付業者に対し金員を支払うのが一般的であり、本件建物の賃貸を仲介するに際しても、Yに広告料を支払ってほしい旨求めたところ、Yが、自分が出えんをして広告料を負担するということに難色を示したので、Xにおいて、テナントから礼金名目で金銭（通常は賃料の2か月分）を徴収し、これを広告料に充てることを提案し、Yの了承を得た。

Yは、これを否定する旨の主張をするが、4件の各契約書には、礼金の規定が明確に表示されており、投資物件としての運用を目的としたYが礼金が未払であることについて問題としなかったとは考え難いのであり、Yの主張等は、採用することができない。

(3) 本件礼金取得合意の効力等について

礼金取得合意は、賃借人から礼金との名目の下に賃料の

1か月又は2か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、これをXにおいて広告料の名目により取得することを認めるものであるが、このような合意は、宅建業法の定めに違反し、無効であるというよりほかはない。

本件以外でも、広告料名目の金銭の收受が行われる実態が認められるとしても、このような実態に基づく運用が強行規定である宅建業法の規定を空文化する効力を持つような慣習法として確立しているとは言い難く、上記Xの主張によても、前記判断を左右するに足りない。

Yは、礼金名目の金員について、Yが取得すべき金員をXが預かり又は留保したとして、その引渡しを求めている。しかし、この礼金は、強行規定を潜脱する目的で、Xが広告料名目の金員を取得するために定めたものであるから、各賃借人とY間の礼金支払合意も、礼金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効である。

Yは、各賃借人から支払われた礼金名目の金員を取得する正当な権限を有しないから、これを自らに引き渡すべき請求をすることもできないというべきであり、Yの礼金の引渡請求は、各契約を通じ、前提を欠いて、理由がない。礼金は本来賃借人に返還すべきものであり、礼金名目の金員の支払について、賃借人との関係でXに助力したYがこれを取得すべき理由はない。

(4) Xの預り金等の未返還債務について

Xは、Yに対し、本件契約2の解約・本件契約3の締結に際し、64万円を現金で交付した旨主張する。しかし、これを裏付ける領収証等の書証はない。そして、Xは、Yに64万円を手渡したのは、平成21年2月6日頃にYの自宅においてであると供述していたところ、Yは、平成20年12月24日から平成21年2月17日まで中華人民共和国に渡航しており、Xの上記供述は、採用できない。そうすると、上記64万円の交付については、その事実を認定することは困難である。

Yの反訴請求は64万円の支払を求める限度で理由があり、その余の請求を認める的確な証拠はない。

3まとめ

本件は、媒介業者と賃貸人間で合意された礼金取得合意、及びその合意を前提として定められた賃貸人と賃借人間の礼金支払合意について、宅建業法の媒介報酬制限規定を潜脱するものとして無効とされた事例である。

宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額は、宅建業法46条に基づき、国土交通大臣の告示（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）によって、その報酬額の最高限度が定められている。また、当該告示の第7第1項には「宅建業者は…第2から第6までの規定によるほか、報酬を受けることはできない。ただし依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りではない」と規定しており、東京高判 昭57・9・

28 判例タイムズ485-108においては、当該告示が特に容認する広告の料金とは、大手新聞の広告料等、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告費用としており、さらに、特に依頼者から広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾

があった場合に限り、その実費を受領できるとしている。

宅建業法の報酬規程等に違反した場合、行政処分の対象にもなることから、宅建業者には慎重な対応が求められ、本件事例のような合意は慎むべきといえよう。

(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

宅建協会
だより

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28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28年 9月27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込みが必要です。

●申込期間 平成28年9月5日 (月) ~9月9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

*詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course/>) をご確認下さい。
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28年度 第3回 宅地建物取引士法定講習会は、12月6日 (火) の開催となります。

宅地建物取引業法が改正されます。

インスペクション（建物診断・検査）の説明義務等を規定した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が、平成28年5月27日、国会にて可決・成立し、6月3日に公布となりましたのでお知らせ致します。主な改正内容については、以下の通りとなりますのでご確認下さい。

なお、インスペクション関連の規定は公布から2年以内、その他の規定は公布から1年以内に施行となります。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

宅地建物取引業者に対して、以下の事項が義務付けられます。

- ① 媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- ② 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ③ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者が除外されます。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務が課されます。



民法改正の賃貸借への影響

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



今回から全3回に渡り、民法改正の不動産取引とくに賃貸借や売買への影響について考えてみたいと思います。民法（債権法）改正は、2016年7月現在、未だ法律案段階にあり、2015年3月31日に国会に提出されたものの、安保関連法等の審議が優先されたため審議されておらず、実際に適用される時期も明らかではありません。しかし、今回の改正は、不動産取引に影響を及ぼすことが予想されますので、とくに一般の個人の方（消費者）に関係のある部分に絞って見ていきたいと思います。

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

Q子（以下「Q」）：先生、改正される民法では、敷金の取扱について定められると聞いていますが……。

N弁護士（以下「N」）：そのとおりです。改正案では、次のような定めが置かれています。

（敷金）

第622条の2 賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

- Q：長々書いてありますがどのようなことでしょうか。
- N：ポイントは、3つあります。①敷金の定義がされていること、②敷金返還の要件が定められたこと、及び③敷金の充当についての取扱いが定められたことです。
- Q：敷金がいくら戻ってくるかは賃借人にとっては関心事ですし、賃貸人にとっても返す金額によっては賃貸経営に影響が及ぼしますね。
- N：そうですね、敷金返還についてはトラブルも多いので、敷金についての条文が置かれるのはいいことでしょう。ただし……。
- Q：ただし？
- N：この改正によって新しいルールが定められたかというと、実は、これまでの判例を整理したものですので、実務がこれによって大きく変わるものではないと思います。
- Q：法律を見れば分かることが増えただけで、ルール自体が変わるわけではないということですね。
- N：そうです。もっとも、気をつけなければならないことがあります。それは、賃借人から賃貸人に対して、「敷金」ではない名目で金銭を交付している場合です。それがどのようなお金なのかを契約書で明確にしておかなければ、後日明渡し後にその返還の要否を巡って争いになるでしょう。
- Q：敷金の定義がされたことで、そのお金が「敷金」に当たるかどうかという争いが新たに生まれるかもしれないということですね。
- N：そのとおりです。

2 原状回復義務

- Q：敷金がいくら戻ってくるかは、賃借人の原状回復義務の範囲が影響しますよね？
- N：それについての改正もあります。次の条文です。

（賃借人の原状回復義務）

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この

条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

N：この条文のポイントは、①賃借人が原状回復義務を負う「損傷」の範囲を明確化したこと、②損傷が賃借人の責めによらない場合は、原状回復義務を負わないことです。

Q：「損傷」の後ろにカッコが付いていますね。

N：「損傷」から除かれるものの説明がされていますが、除かれるのは“通常損耗”と呼ばれるものです。借りた部屋を使ってよいという契約が賃貸借ですので、たとえば家具を設置したことによる床の凹みなどは、賃借人の原状回復義務から除くとするものです。最判平成17年12月16日集民218-1239は、通常損耗の投下資本の減価の回収は、賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われているとしています。これを超える損傷は賃借人の責任とするものです。

Q：そうすると、賃借人が通常損耗について責任を負うことではないということでしょうか。

N：いいえ。今回の改正は、通常損耗を賃借人の責任とする特約の取扱いについて定めるものではありませんので、これについては、上記最判平成17年判決の示すところによることになります。つまり、通常損耗補修特約が消費者契約法第10条に抵触せず、賃借人に義務が認められるためには、少なくとも、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か、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が必要です。

Q：法改正によって、賃借人の原状回復義務について定められることになっても、実際に責任を負うことになる範囲は、契約書にどのように書いてあるかに左右されるということですね。

N：そういうことになります。

3 保証

Q：ところで、保証会社の利用が増えてきたといつても、親族等の個人を保証人に立てるケースは多いですね。保証についての改正はありますか。

N：改正により、「個人根保証契約」というカテゴリーが設けられます。これに、不動産賃貸借に係る個人保証が含まれることになります。

Q：「個人根保証契約」ですか。

N：条文案を見てみましょう。

(個人根保証契約の保証人の責任等)

第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

N：不動産賃貸借の保証人は、賃貸人の不払賃料や通常損耗を超える損耗の原状回復義務違反による損害賠償債務等の不特定の債務の支払を保証するものですので、「根保証契約」に当たり、その保証人が個人の場合が「個人根保証契約」になります。

Q：第2項に極度額を定めなければ効力を生じないと書いてあります。

N：この条文の中で、実務への影響が大きいのはその部分でしょう。これによると、契約書で「連帯保証人は、極度額〇〇円を限度として負担する」などの条項を定めなければならず、定めがないと保証契約が無効になります。

Q：実際にいくらになるか分からぬものを予め書いておくというのは難しいと思いますが。

N：賃貸人側からすれば用心のため高めに設定しておきたいところですが、高すぎると公序良俗違反（民法第90条）として無効とされかねませんので、リスクヘッジのために、機関保証や保険を利用したり、敷金を高めにしたりする対応がなされるかもしれません。

Q：保証人が過酷な負担を負う事例もあると聞きます。それを避けるためには仕方がないかもしれません、保証料の負担など賃借人の負担が増えることもあるかもしれませんね。民法改正により、細かくても変わる実務はいろいろありそうですね。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



甲府市 中心市街地 特集

取材協力／甲府市 企画部 企画総室 地域振興課 まちづくり係

甲府市中心市街地での取り組み

甲府市は、2019年（平成31年）に開府500年を迎えます。武田家によって始まったまちづくりを多くの先人たちが引き継ぎ、積み重ねてきた歴史の中で、本市中心市街地は、重層的で多様な伝統・文化を有し、商業や交通等の都市機能が集積された人々の生活、交流の中心として発展してきました。

本市では、このように様々な都市機能や既存ストックが集積している中心市街地の強みを活かし、その有効活用を通して、定住人口の増加や魅力と賑わいの創出を図ることを目的に「甲府市まちなか不動産バンク」を開設しています。

また、まちなかに眠っている空き家、空ビル、空き地や公園・道路などの隠れた資源を使い、住みやすく、行ってみたくなるような空間を考えてプロジェクトを実践し、「甲府らしさ」を次代へ引き継ぐ「リノベーションまちづくり」も推進しています。

甲府市リノベーションまちづくり構想策定委員会

リノベーションまちづくりとは、まちの資源である空き家・空き地・公共空間を使って、補助金に頼らずに民間の力で行うまちづくりです。

ただ建物を変えるのではなく、まち自体をリノベーションします。そのために、自分たちでまちの未来の日常を描くのが構想策定委員会であり、豊島区東池袋にある賃貸マンション「ロイヤルアネックス」の大家である青木純氏が委員長です。

地元の東池袋向原で家業を継ぎ、感度の高い住人たちが集うコミュニティの形成を仕掛け、建物とまちの再生を実践してきた青木純氏とともに、甲府の未来のビジョンを考え抜くのは、まちで活躍するプレーヤーたちです。

委員会はオープンに開催しています。ぜひ、まちの担い手のひとりとして、ご参加下さい。



青木純氏

【今後の予定】

- 第3回 平成28年 8月30日(火)
 - 第4回 平成28年10月18日(火)
 - 第5回 平成28年12月20日(火)
- 甲府市役所1階市民活動室
午後6時～午後9時



イベント1 KOFU SAMURAI Wi-Fi × 戦国BASARAスタンプラリー ～いざ向かわん、こうふ開府500年！～

開催期間 平成28年7月23日（土）～9月30日（金）

開催場所 甲府市内+広域（上越市、長野市、浜松市）

+一部サービスエリア

市内15箇所のスタンプラリースポットをまわり、スマートフォンを使って、KOFU×戦国BASARAオリジナル画像を集めます。スタンプを集めながら甲府のまちを楽しくお得に観光できるだけでなく、集めたスタンプの数に応じてプレゼントもゲットできます。



イベント2 えびす講まつり

開催期間 11月23日（祝日）

開催場所 中央商店街ほか

甲府のえびす講祭りは、昭和の初めに甲府商工会議所が日ごろの商売のお礼に大安売りで応えようと企画したことから始まりました。毎年11月中旬に甲府駅周辺から中央商店街で開催されています。

かつて甲府市内の商店街は、米の収穫を終えた農家の人々が正月準備の買い物をするなど、市内や近郊からの買い物客で大変賑わいました。最近ではパレード、おみこし渡御なども行われ、たくさんの人々の目を楽しませています。



イベント3 大神宮祭

開催期間 2月3日夕方から

開催場所 横近習町大神宮（中央2丁目）、柳町大神宮（中央4丁目）

2月3日の節分には、甲府盆地に春の訪れを告げるおまつりとして、古くから「大神（だいじん）さん」と呼ばれ、親しまれている大神宮祭が行われています。

横近習（よこきんじゅ）町大神宮、柳町大神宮では豆まきも行われ、夕方から夜遅くまで、商売繁盛・家内安全などを願うたくさんの人でにぎわいます。

沿道にはだるまや熊手などの縁起物をはじめ、切りざんしょう、飴などを売る露店もたくさん立ち並びます。



甲府市まちなか不動産バンク協力会員の 『甲府市中心市街地のおもてなしスポット』 をご紹介します

甲州夢小路

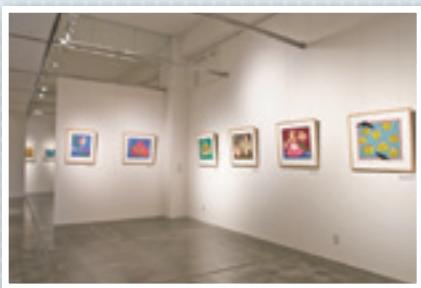
住所 甲府市丸の内1丁目1-25 甲州夢小路

小さな蔵の美術館

甲州夢小路の一番奥にある美術館は貴重なアンティークジュエリーと版画を間近で見ることができます。1階では18世紀～20世紀初期の貴重な作品が多数展示されており、その中でも日本の宝飾史において重要な作品と言われる繊細な細工が施された御木本社製ティアラは必見です。また、2階は年に数回企画展が開催されていてピカソ、シャガール、岡本太郎、竹久夢二、草間彌生などの版画作品が楽しめます。



- 入館料／500円（1、2階共通／小学生以下無料／障害者割引あり）
- 営業時間／AM10:00～PM6:00（季節により変更あり）
※最終入館時間 PM5:30
- 定休日／火曜定休日（祝日の場合は営業）
※平成28年9月26日、27日は2階版画室展示替えのため休館予定
- 電話／055-298-6262
- E-mail／museum@tanzawa-net.co.jp
- URL／<http://jewellery.koshuyumekouji.com>



TODAY RUNNING COMPANY 道がまっすぐ



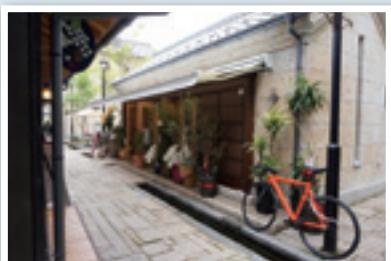
甲府駅北口前にできた街と山をつなぐステーション的なお店。甲府駅北口から線路沿いに東へ約200メートル、隣接するレトロなお店の向かって一番右側が「道がまっすぐ」です。シューズをはじめ、ウェア、キャップなど色鮮やかなランニンググッズやオリジナルTシャツなどがたくさん揃っています。スタッフの方にも相談しやすく、自然豊かな街甲府で「歩くこと、走ること」をはじめに最適なお店です。

- 営業時間／AM11:00～PM7:00
- 定休日／水曜日 第3木曜日
- 電話／055-269-5397
- E-mail／michigamassugu@gmail.com
- URL／<http://www.trc-michigama.com/>



Meli-melo di piatto

気軽にイタリアンを味わえる店内は開放的でカジュアルな雰囲気。駅からも近く、焼きたてピザとワインと一緒に楽しめることで人気のお店の前はいつもいい匂いが漂っています。ランチタイムはピザやパニーニを選べるセットメニューがお得です。他にもこだわりの県産野菜を使用したメリメロシェイクサラダや女性客に人気のスムージー、デザートなども充実しています。甲州夢小路に訪れた際はぜひ絶品のピザを味わってみてください。



- 営業時間／AM11:00～AM1:00
- 定休日／月曜日 第1火曜日
- 電話／055-298-6668



和カフェ 黒蜜庵 きなこ亭



言わずと知れた山梨の銘菓「桔梗信玄餅」を取り扱うお店です。お土産にぴったりな「桔梗信玄生プリン」や「信玄桃」などを販売しています。店内で味わえるスイーツも充実しており、中でも「桔梗信玄ソフト」は桔梗信玄餅とソフトクリームの欲張りな組合せで大人気。香ばしいきな粉とこだわりの黒蜜を使った濃厚な味わいはリピーターも多く、いつも店内は賑わっています。甲府に訪れた際にはぜひお立ち寄りください。



- 営業時間／AM10:00～PM6:00（季節により変更あり）
- 定休日／年中無休
- 電話／055-254-7788
- URL／<http://www.kikyouya.co.jp/>（桔梗屋）

甲府市まちなか不動産バンク事業とは

中心市街地に存在する遊休不動産の利活用を促進し、活性化を図るために、居住用・事業用（店舗・事務所・空き地等）物件の賃貸・売却を希望する方から受けた情報を、物件の利用を希望する方に紹介する制度です。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、甲府市との協定に基づき、物件登録者と利用希望者の意向の調整や、契約を安全かつ円滑に進めるためのお手伝いをしています。

■甲府市まちなか不動産バンク問い合わせ先

甲府市 企画部 企画総室 地域振興課 まちづくり係
TEL : 055-237-5319
HP : <http://www.city.kofu.yamanashi.jp/shigai-chi/shisei/shisaku/machi/toshi/bank.html>



■(株)ユー・エステート
上杉 潔さん



女性社長に インタビュー

〈巨摩ブロック〉千里(株) 代表取締役 東谷チサトさん

免許番号：山梨県知事（7）第1351号

住所：中央市西花輪4006-1

TEL：055-273-6998

FAX：055-273-8815



第7回は「モットーは『仕事を楽しむ、仕事で喜ぶ』」という
千里(株)東谷チサト社長の仕事やプライベートについて消費者
支援業務委員会の新谷繁委員長がインタビューしてきました。

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

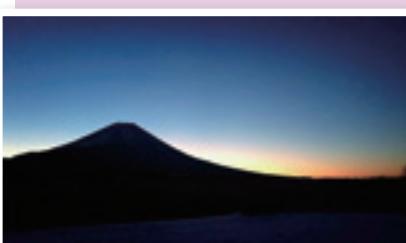
（東谷社長（以下、東谷）） 起業をした当初は宅建業を営んでおらず、県内企業の社員食堂の運営等を手がけておりました。その企業では、県外から山梨に来る従業員の方が多く、その方々が住まいを探しているという話をよく耳にしていた為、食の提供をすると共に、住まいの提供も出来ればと思い、宅建業を開業致しました。

新谷 生活をしていく基礎となる衣食住の2つを提供するようになつたのですね。普段はどのような業務をされているのですか。

（東谷） 宅建業については仲介業を主としており、会社としては委託給食事業を主としております。私は現在、静岡県の企業に於ける社員食堂の運営に携わっており、毎朝1時間半かけ通勤しているところです。

新谷 片道1時間半となると、大変そうですね。

（東谷） 通勤時に富士山の近くを通過するのですが、様々な富士山を見ることが楽しみになつております。従業員と綺麗に撮れた富士山の写真を互いに見せ合うこともあり、長崎に住んでいる甥や姪に写真を送ると喜んでくれるので、苦にはなつおりません。



通勤時撮影された富士山の景色

新谷 長いキャリアをお持ちの東谷社長ですが、経営者として大切にしていることはありますか。

（東谷） 「人は鏡」という言葉がありますが、従業員を改めさせようとする前には、まずは自分が変わるように心がけております。また、従業員には気持ち良く仕事をして頂きたいので、気持ちを落ち込まないよう、褒めることを大切にしております。結果、職場全体が笑顔になるとともに各従業員に自信を持たせる事が出来、業務が捗るようになりました。

新谷 多くの従業員を抱え、芽が出るように人材育成をしているのですね。

（東谷） 最近は従業員が家族のように感じ、親心のような気持ちで、大事に成長させていくこうと思っております。



新谷 その他、仕事をしていく上で心がけていることはありますか。

（東谷） 大変なこと、困難なことに対しては、まずは自分自身が取り掛かるように心がけております。人が嫌がることを率先して行う姿勢を、組織全体に浸透させていければと思います。

新谷 それでは、会社名の由来を教えてください。

（東谷） 会社名の由来は、私の名前がチサトであることや、会社が勢いに乗って千里を走り続けられるように「千里」と付けました。ちなみに、私の名前はカタカナですが、姓名判断に於いて、漢字の千里は「家を守る」ことに対し優れた名前であるとのことで、漢字表記に致しました。

新谷 素敵な由来があるのですね。

仕事熱心の東谷社長ですが、趣味や好きな事を教えてください。

（東谷） 車を運転することや旅行に行くことが大好きで、日本全国巡りました。北海道に行った際には、レンタカーを借りて各観光地を周り、社員旅行では、島根県の出雲大社や、山口県下関市の長州砲を見学して参りました。



社員旅行で訪れた下関市みもすそ川公園

新谷 東谷社長とは、以前一緒に役員を務めさせて頂きましたが、変わらずお元気ですね。

（東谷） 健康には自信があり、健康診断でオールA判定を頂いたところです。日頃から野菜を多くとるように気を付けておりまして、最近ですと、夏バテ対策にしそジュースを飲むようにしております。赤



しそで作ったしそジュースにクエン酸を加えると美しいワイン色に仕上がります。ビタミン・ミネラルなどの栄養素も豊富に含まれているので、おすすめです！

綺麗な見た目で美味しい「しそジュース」

新谷 最後に、働く女性に一言お願いします。

（東谷） 柳の枝のよう、女性ならではのしなやかさを活かして、折れることのないよう、「ふんわりとやわらかで何のこだわりも不足もなく、澄みきった張りきった心」を持ち続けてください。

（新谷） 東谷社長、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。

お知らせ

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

会場：不動産会館 3階会議室

※会館の場所は裏表紙に記載あります

(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)

○空き家対策セミナー

近年、空き家に関するトラブルが多発しており、空き家を管理せずに長期間放置しておくと、建物倒壊の危険性や景観の悪化、防犯・防災上の不安などさまざまな問題を引き起します。このセミナーでは、昨年5月に完全施行された空き家対策特別措置法の概要を踏まえ、空き家の放置がもたらす影響や、その有効な対策等を解説致します。

1. 開催日時 平成28年8月23日（火）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

2. 定員 概ね30名

3. 研修事項 空き家対策特別措置法の概要

空き家を放置することのリスクと対策

平成28年度 税制改正 特例措置の紹介

4. 講師 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

○助成金セミナー

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います。このセミナーでは、平成28年度から拡充された助成金の内容と教育研修・採用で使える助成金を中心に解説致します。

1. 開催日時 平成28年8月30日（火）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

2. 定員 概ね30名

3. 研修事項 平成28年度からの拡充内容について

教育研修・採用で使える助成金

4. 講師 望月労務管理事務所 望月 雅幸 社会保険労務士

○税金セミナー

全国的に深刻化している空き家問題を踏まえ、今年の税金セミナーでは、「聞いてトクする不動産税務」と題し、平成28年度税制改正 概要の解説と空き家・相続対策のポイントについて解説致します。

1. 開催日時 平成28年9月16日（金）

○甲府ブロック会員

午前10時～正午（午前9時30分より受付）

○富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員

午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

※各ブロック対象時間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。

※消費者の皆様は、どちらの時間でも受講頂けます。

2. 定員 両時間帯とも概ね70名

3. 研修事項 「聞いてトクする不動産税務」

・平成28年度税制改正の概要

・空き家対策&相続対策のポイント

4. 講師 東京シティ税理士事務所 石井 力 税理士

※10月以降のセミナーについては下記の通り予定しております。会員各位には事前に開催通知を送付させて頂きます。

○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー 平成28年10月28日（金）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

○不動産広告セミナー 平成28年11月22日（火）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

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 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>

一部料金が改定されました!

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。

宅建業従業者、経営者、宅建士、消費者問わず、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: 平成28年4月1日より、受講料が引き下がり受講しやすくなりました!
12,960円(税込) → **8,640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(ネット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
- ※修了試験の再受験料については、平成28年4月1日受験申込分より、3,000円から3,500円に改定されました。
- 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!

ヤップ山梨(株) 赤池 幸久 様

受講した感想:

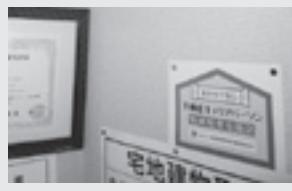
協会に入会しましてキャリアパーソンを知り、受講義務なのでやむを得ないのかなと思い申し込みました。

開業間もない時で、当初は勉強に負担を感じる事も有りましたが、この際宅建試験の復習になり実務にも役立つと思い、ばちばちネット講義を始めてみました。

その中で、仕事に不安を感じている場面場面においての丁寧な解説を見て聞いて、これからの営業活動を推進させるのに充分寄与すると確信しました。いまだ不勉強ながらも、どうにかこれからの仕事に道すじがみえて来たように思います。ありがとうございました。



ヤップ山梨(株)
赤池 幸久 様



応対中、お客様の目につく場所に!



一味違う名刺に!

お知らせ

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 開催のお知らせ

人材育成流通委員会では、賃貸オーナー・大家・貸主及び全ての宅地建物取引業者を対象として、「建築から見る賃貸住宅の空室対策」と題した研修会を開催致します。

協会員並びに賃貸オーナー・大家・貸主の受講は無料となっておりますので、奮ってご参加下さい。

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

○日 時 11月2日（水）

① 10時00分 開始（9時30分より受付）

※甲府ブロック会員を対象

② 13時30分 開始（13時00分より受付）

※甲府ブロック会員以外を対象

協会員以外の受講は、①・②のいずれかにお申込み下さい。研修内容は同一のものとなります。

申込み状況等により、受講時間の変更をお願いする場合がございますので、予め、ご了承下さい。

○場 所 会館 3階 会議室

○演 題 「建築から見る賃貸住宅の空室対策」

○講 師 (株)小野富雄建築設計室 小野 富雄 一級建築士

○受講料 協会員 … 無料

賃貸オーナー・大家・貸主 … 無料

協会員以外の宅建業者 … 3,000円（1名につき）

人材育成流通委員会 所管

宅地建物取引業者研修会 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、下記の通り、宅地建物取引業者研修会の開催を予定しております。

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

○日 時 11月11日（金）

① 10時00分 開始（9時30分より受付）※甲府ブロック会員を対象

② 13時30分 開始（13時00分より受付）※甲府ブロック会員以外を対象

協会員以外の宅地建物取引業者各位は、①・②のいずれかにお申込み下さい。研修内容は同一のものとなります。

申込み状況等により、受講時間の変更をお願いする場合がございますので、予め、ご了承下さい。

○場 所 会館 3階 会議室

○演 題 「重要事項説明書 法令制限のツボ！」

○講 師 吉野不動産鑑定事務所 吉野 莊平 不動産鑑定士

○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）

お願い

各種登録事項の変更届を提出ください

下記各種登録事項に変更がある場合は、変更が生じた日から30日以内に、山梨県への届出が必要です。その際、宅建協会への届出も必要になります。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出来ませんので、何卒御協力お願い致します。

届出先 変更事項等	山梨県への届出	宅建協会への届出
商号又は名称	○	○
事務所の所在地	○	○
代表者（支店長）	○	○
役員・政令使用人	○	×
専任の宅地建物取引士	○	※電話もしくはFAXでお知らせください。
廃業（支店廃止）	○	○
従業者	○	×

※会費請求は、4月1日現在の会員に対して行われます。登録事項の変更及び廃業の事由が発生した場合は、速やかに必要書類を宅建協会へご提出ください。

■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28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

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 弁明書提出若しくは無回答



⑤ 資格喪失手続書類提出 (総務財務委員長→会長)



⑥ 会長・手続書類確認



⑦ 退会事務処理

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。

富士川町「空き店舗バンク」 丹波山村「空き家バンク」

媒介業務について協定締結

消費者支援業務委員長 新谷 繁

富士川町からの要請により、平成28年3月8日付で「富士川町空き店舗等情報登録制度『空き店舗バンク』媒介に関する協定」を締結致しました。

富士川町ではこれまで、空き家の有効活用を通じて地域活性化を図る空き家バンク制度を実施して参りましたが、3月より空き店舗バンク制度を開始致しました。空き店舗バンク制度は、富士川町内に存在する空き店舗等の増加を改善し、意欲ある新規出店希望者を支援し、商工業の振興及び地域全体の活性化を図るもので、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、出展希望者に対し情報提供する制度になります。3月3日には、協会員を対象とした制度説明会を開催し、制度の概要や実務の流れについて説明を行う中で、富士川町から、継続的に事業を営む起業者を支援する為、事業の立ち上げから軌道に乗るまでに要する経費を、単年度事業で3か年間補助金を交付する「コミュニティビジネスモデル事業起業支援補助金」について説明がありました。

また、丹波山村からの要請により、平成28年5月16日付で「丹波山村空き家バンク制度媒介に関する協定」を締結致しました。空き家バンクの媒介に関する協定はこれまで16市町と締結しておりましたが、今回の丹波山村で17市町村目となり、村との協定締結は県内で初となりました。

丹波山村には協会員がいないことから、隣接する甲州市所在協会員の協力を頂くこととしており、5月16日開催の協会員を対象とした制度説明会では、岡部政幸村長より、「関東で1番人口が少ない村であることをアピールしながら人口を増やしていきたいが、住宅環境の整備が1番大きな問題となっている為、宅建協会の協力を頂く中で、空き家の有効活用を図り、空き家バンク制度を推進していきたい」と御挨拶がありました。

上記制度の活性化を図る為、富士川町所在会員各位、甲州市所在会員各位に於かれましては、是非御協力をお願い致します。

お盆・夏季休暇のお知らせ

平成28年8月12日（金）～平成28年8月16日（火）は、夏季休暇とさせていただきます。

※11日は「山の日」13日（土）14（日）となるため、お休みです。

ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご了承くださいますよう、お願い申し上げます。

なお、17日（水）より、通常通りとなります。

（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。



富士川町役場で開催された制度説明会



丹波山村役場で開催された制度説明会

◆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.87」より、一部修正の上抜粋）

事例① 販売図面の店頭への掲示

明日、売買契約を結ぶ売り主から、「依頼をしていない不動産業者2社（A社・B社）が売却する物件のチラシを店頭に掲示している」というクレームがあった。相手先を指導してほしい。

解説・対応

A社およびB社に連絡をすると、ともに販売図面の商号部分を自社の商号に変えて店頭に掲示していたが、それが広告であるという認識がありませんでした。

通行人なら誰でも見られる店頭に掲示するのは元付（登録）業者の書面による承諾が必要な「広告」に当たることを、規程等とあわせて説明し、指導を行いました。申し出者よりこれ以上の対応は不要として苦情の取り下げがなされました。

事例② 近隣住宅の写真掲載

（一般の方から）新聞チラシで自宅が大きく写っている写真が付いた隣地の広告が配布されており、チラシを配布した不動産会社に連絡してもらったが、今度は他社からも民間情報サイトで同様の掲載をしていることがわかった。流用している可能性が高い元のレインズデータについて自宅が写っている写真を載せないようにすることはできないか。

解説・対応

相談があったのは登録物件の近隣居住者でした。登録されている物件の図面に掲載された写真はA4判で7×5センチほどで該当する住宅が写っていました。

登録したC社に連絡を取ったところ写真を削除しました。申し出者に連絡しました。

事例③ 媒介契約未締結の物件

一般媒介で依頼を受けてレインズに登録している物件を、他社が一般媒介契約で登録しているが、売り主に確認すると一般媒介を依頼した覚えはないと言っている。

解説・対応

D社に事実確認をしたところ、「口頭で一般媒介契約の依頼を受けているが、文書による契約は締結していない」との回答でした。

当機構規程では一般媒介契約物件であっても、文書による媒介契約の締結が必要であることを説明、口頭で指導しました。同社により削除が行われ、申し出者の了承を得ました。

同一物件の登録と削除の繰り返しについて（注意）

平成28年4月以降、一部の会員において、同一物件の登録と削除を繰り返す処理が行われております。この行為は、レインズ利用規程第5条第5項ほかに違反する行為となりますので、物件の登録、削除等については規程等に則って処理願います。

なお、同一物件の登録と削除を繰り返す行為が、利用料に影響をおよぼす場合は、利用料支払履歴一覧の表にある「補正」にて、利用料を修正させていただく場合がありますので、留意願います。

【レインズ利用規程】

（物件の登録）

- 第5条 会員は、売却又は交換に係る次の各号に掲げる媒介契約を締結したときは、当該各号に定められた期限内に、機構に媒介契約に基づく物件を登録しなければならない。
 - 一 専属専任媒介契約 媒介契約締結後5日以内（当日及び休業日を含まず）
 - 二 専任媒介契約 媒介契約締結後7日以内（当日及び休業日を含まず）
- 2 会員は、前項の契約に係る物件以外の物件についても積極的に登録するものとする。
- 3 会員は、第一項各号に定める媒介契約を締結したときは、物件の取引状況を登録するものとし、取引状況の変更があったときは、別に定める期限内に登録の変更をしなければならない。
- 4 会員は、登録内容の変更、登録の撤回の必要が生じた場合は速やかにそれらの措置をとることとする。
- 5 会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。また、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。
- 6 会員はレインズの各入力項目に対応する適切な情報を登録するものとし、隠語又は特定の会員のみが認識できる記号・暗号等を登録してはならない。
- 7 会員は登録する物件情報のうち図面による情報を積極的に登録するものとする。

お知らせ

官報公告掲載料金の改定について

既にリアルパートナー3月号で周知させて頂きましたが、会員資格の喪失により、全宅保証を退会する際にご負担頂く「官報公告掲載料金」に関し、独立行政法人 国立印刷局から料金改定の通知があり、下記の通り変更されることになりました。なお、新料金は平成28年4月官報掲載分から適用となります。

1. 公告料

平成28年4月以降	平成28年3月まで
1行 7,048円(消費税込)	1行 5,872円(消費税込)

〈参考〉

年 度 番 号	商号又は 名 称	免許証 番 号	(代表者の) 氏 名	主たる事務所 の所在地	営業保証 金相当額
2行 平28全保0000	株式会社○ ○不動産	山梨県知事 (1) 9999	代表取締役 宅野 太郎	山梨県○○市△△町 1-2-3	1000万円
3行 平28全保9999	株式会社○ ○宅建エス テート	山梨県知事 (2) 8888	代表取締役 全宅 保夫	山梨県○○市△△町 9-9-9□□□マ ンションB101	1000万円

※上段は2行扱いで、官報掲載料金7,048円×2=14,096円

下段は3行扱いで、官報掲載料金7,048円×3=21,144円

報告

「平成28年熊本地震」発生に伴う 義援金及び民間賃貸住宅提供の御協力について お礼とご報告

熊本地震により被害を受けられた皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

熊本県を震源とする地震が発生し、多くの方々と建物等が被災し、避難を余儀なくされました。この地震に際し、会員皆様に義援金及び民間賃貸住宅の提供について御協力をお願いさせて頂いたところでありますが、下記のとおりとなりました事をご報告とさせていただきます。

義援金総額 22会員等 508,000円

民間賃貸住宅の提供 協力会員数 45会員

会員皆様から寄せられた義援金は、(一社)熊本県宅地建物取引業協会の見舞金口座へ送金させて頂きました。

会員皆様の温かいご支援、ご協力に感謝申し上げるとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

理事会だより

第8回二団体合同理事会・幹事会 平成28年3月15日

報告書による報告事項

- (1) 第2回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (2) 中古住宅流通活性化特別委員会所管 研修会開催 報告

報告事項

- (1) 協会・保証協会 業務執行状況報告について
- (2) 協会 会費の未収金計上およ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) 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
- (3) 新日本有限責任監査法人との業務再委託について
- (4) 宅地建物取引士賠償責任保険制度プラン追加について
- (5) 定時総会・本部総会の開催について

その他

- (1) その他
 - ①甲府市役所 不動産無料相談所について
 - ②ハトマークサイト都道府県協会版 検索TOPページ改訂について
 - ③その他
- (2) 行事予定について

第1回二団体合同理事会・幹事会 平成28年4月26日

報告事項

- (1) 協会 平成27年度 業務・経理 監査会
保証 平成27年度 業務・経理 監査会について
- (2) 監事（監査）からの報告について
- (3) 定時総会・本部総会 当日役割について
- (4) 協会 理事資格審査会について
- (5) 平成28年度 地域の不動産無料相談所 担当者について
- (6) 市川三郷町 空き家バンク制度 事務取扱責任者の変更について
- (7) 宅地建物取引に係る建議献策 要望書の回答について
- (8) 自民党 平成28年度 県施策及び予算編成に対する要望書（回答）について
- (9) 依田文人 監事・監査の辞任について
依田会計事務所との委託契約解除について
- (10) 不動産キャリアパーソン講座 各種料金改定について
- (11) 保証 官報掲載料金改定に伴う弁済業務保証金取戻しに係る公告料の変更について
- (12) 山梨県居住支援協議会の事務局について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成27年度 事業報告書(案)・決算(案)について
- (3) 協会 平成28年度 事業計画・収支予算の一部改正について
- (4) 保証 平成27年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (5) 選挙管理委員の委嘱について
- (6) 協会 定時総会への提出事項について
- (7) 保証 本部総会への提出事項について
- (8) 「大村研二税理士事務所」との業務委託契約について
- (9) 丹波山村空き家バンク制度媒介に関する協定について

その他

- (1) その他
 - ①山梨県 県土整備部 建築住宅課長からの依命通達について
 - ②「平成28年度熊本地震」発生に伴う対応について
- (2) 行事予定について

第2回二団体合同理事会・幹事会 平成28年5月12日

報告事項

- (1) 協会 平成27年度 事業報告書(案)・決算(案)再提案について
- (2) 保証 平成27年度 事業報告書(案)・決算(案)再提案について

その他

- (1) その他
- (2) 行事予定について

第3回二団体合同理事会・幹事会 平成28年5月23日

報告書による報告事項

- (1) 平成28年度 法定講習会 報告

報告事項

- (1) 監事（監査）の報告について

審議事項

- (1) 定時総会・総会への対応について
- (2) 監事からの要望について

その他

- (1) その他
 - ①「平成28年度熊本地震」発生に伴う義援金について
- (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28年6月3日

報告事項

- (1) 相談員の募集・相談員研修会の開催について
- (2) 調停申立書について
- (3) 定時総会・総会の出欠席状況について
- (4) 「移行後の法人の業務運営と監督」について

審議事項

- (1) 選挙管理委員の変更に伴う再委嘱について
- (2) 定時総会・総会への対応について
- (3) 契約職員（専任相談員）雇用契約の延長について
- (4) 入会者等について

その他

- (1) その他
 - ①平成28年度 宅地建物取引士資格試験のリーフレットについて
- (2) 行事予定について

第5回二団体合同理事会・幹事会 平成28年6月20日

審議事項

- (1) 代表理事（会長・本部長）の選定、代表理事（副会長・副本部長）の選定について
- (2) 代表理事（副会長）の代行順位、協会の専務理事及び常務理事等の承認について
保証協会 山梨本部の専任幹事、常任幹事等の承認について
- (3) 協会の特別・専門委員会等の承認について
保証協会 山梨本部の委員会等の承認について
- (4) 協会のブロック長の選任について
- (5) 全宅連・全宅保証の役員・代議員の選出について
- (6) 全宅連 東日本地区 指定流通機構協議会の幹事候補者・評議員の派遣について
- (7) (一社) 全国賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について
- (8) 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について

その他

- (1) 総会直前までの送達文書
 - ①調停申立書
 - ②前 監事2名からの内容証明郵便
 - ③会員からの責任追及の訴えに関する内容証明郵便
 - ④通知人代理人弁護士からの内容証明郵便
- (2) 事務局体制について
- (3) 行事予定について
- (4) その他

第6回二団体合同理事会・幹事会 平成28年7月20日

報告書による報告事項

- (1) 相談員研修会 開催報告
- (2) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (3) 第1回 総務財務委員会 報告
- (4) 第1回 消費者支援業務委員会 報告

報告事項

- (1) 全宅保証の代議員候補者・全宅連の運営協議員について
- (2) 全宅連・全宅保証等の定時総会報告について
- (3) 調停申立について
- (4) 峠北ブロック 理事の辞任について
- (5) (一社) 山梨県宅建サポートセンターについて
- (6) 空き家バンク制度（山梨市・韮崎市）事務取扱責任者の変更について
- (7) 移住・定住イベント等への参加について
- (8) 平成28年 熊本地震被災者のための民間賃貸住宅の提供について
- (9) 協会・保証協会 平成27年度 会費未納者について
- (10) 会員名簿発行について
- (11) 平成28年度 事業執行について
- (12) 「移行後の法人の業務運営と監督」について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 法人法 第278条 責任追及の訴えについて
- (3) 平成28年（ワ） 第263号 社員総会決議取消し請求等事件について
- (4) 協会 ブロック長の選任・交代について
- (5) 不動産無料相談所 相談員の委嘱について

その他

- (1) 「平成28年熊本地震」発生に伴う義援金について
- (2) 行事予定について
- (3) その他

平成28年度 業協会 定時総会・保証協会 山梨本部 総会 開催

平成28年6月11日（土）昭和町アピオにおいて、（公社）山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（通算第51回）を開催しました。

総会は、横内孝文専務理事の司会により、三枝照二副会長の開会のことば、物故会員への黙祷、市川三千雄会長の挨拶、来賓祝辞と続きました。来賓退席後、宮野雅夫氏、小澤政則氏が議長団に選出、青山秀人資格審査委員代表から会員総数587会員、本人出席127名、代理委任出席303名、合計430名で本総会は有効に成立された旨を宣言し、議事にはいりました。議事が進み、慎重審議の結果、第1号議案は原案通り可決承認され、任期満了に伴う役員改選承認の件についても、新理事、新監事が承認されました。

追って、6月20日（月）山梨県不動産会館に於いて新理事による理事会が開催され、会長に市川三千雄氏、副会長に田中玉男氏、青山秀人氏が就任されました。新役員体制については22、23ページをご参照ください。

また、報告事項・議案は以下の通りになります。

報告事項1. 平成27年度事業報告の件

第1号議案 平成27年度収支決算承認の件

- 貸借対照表
- 正味財産増減計算書
- 財産目録
- 監査報告

報告事項2. 平成28年度事業計画の件

3. 平成28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

役員改選承認の件



資格審査委員



議長団



会場の様子

なお、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43回）も、盛会裡に終了いたしました。

（一財）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

（一財）ハトマーク支援機構は、全国10万会員、40万人の従事者を誇るハトマークグループのスケールメリットを活かし、あらゆる分野のさまざまなサービスと業務提携を進めています。ビジネススタイルにあわせて各種サービスをご利用いただけます。現在提携している31社のサービスをフル活用してください。

—紹介手数料支払い事業—

- 宅建ファミリー共済 ○全宅住宅ローン
- アクトコール ○サカイ引越センター
- ウエストエネルギー・ソリューション ○日信電子サービス
- 綜合警備保障 ○スリーエムジャパン ○Case
- NTT東日本 ○セコム ○LIXIL ○ジャパンホームシールド

—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 ○リニュアル仲介 ○オリコオートリース
- アットホーム ○アイリスオーヤマ

—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 ○住宅保証機構

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

会長あいさつ

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、日本経済再生の為、政府は「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」とした取組みを実施し、景気は緩やかな回復基調が見られたかと思います。不動産業界では、大手不動産会社のいわゆる「物件の囲い込み」が露見し、法令遵守の重要性がますます高まる事から、我々不動産業者は一般消費者への信頼の確保を図る為、常に知識・見識を磨いていく必要があると思います。

昨年は、宅地建物取引業法が改正され、「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」と変更された記念すべき年となり、同改正は名称変更にとどまらず、宅建業に従事する者の資質向上も規定され、「士業」としての法令遵守の他、宅地建物取引に携わる専門家として、より高度な知識が求められることとなりました。そのような中、当協会並びに全宅連では、取引実務に関する適正な基礎知識の習得を目的とした「不動産キャリアパーソン資格」をより一層推進して参り、2万名を超える方々に受講頂いたところでございます。今後も、宅建業者全体の資質向上を図り、消費者が安心・安全な取引を行えるよう、人材育成に努めて参ります。

また、今年5月27日には、国会に提出されておりました「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が可決成立され、宅建業者がインスペクション（建物状況調査）業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることや、重要事項説明時に買主等に対しインスペクションの結果の概要等の説明をすること等が義務付けられるようになり、平成30年には施行される予定になっております。それに伴い、同改正法の説明会を山梨県内で行えるよう国土交通省に依頼し、既存住宅売買瑕疵保険やインスペクションについて詳しくお伝えする機会を設けて参りたいと考えております。

一方、全国的に深刻化している空き家問題について、昨年5月に「空家対策特別措置法」が完全施行された影響で、空き家への関心が高まった年でもありました。全宅連・全政連では、空き家の適正管理や空き家放置の問題に危機感を持ち、税制改正要望活動を粘り強く行ってきた結果、平成28年度税制改正では、中古住宅の流通活性化を図る為、各種特例措置の延長等がなされると共に、空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置が講じられることとなりました。これも会員皆様のご理解とご協力があってこそと、改めて感謝申し上げます。

山梨県内の空き家問題については、平成27年5月1日には「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」、平成28年3月8日には「富士川町空き店舗等情報登録制度『空き店舗バンク』媒介に関する協定、平成28年5月16日には「丹波山村空き家バンク制度媒介に関する協定」を新たに締結し、県内17市町村と空き家バンク事業並びに空き店舗バンク事業を推進していきます。また、県内の空き家問題に対応するため、県と市町村からなる「空き家対策市町村連絡調整会議」に当協会も参画していくこととなり、不動産に携わるプロとして中古住宅流通促進、市町村との空き家バンク事業の連携強化等を担っていきます。

空き家問題の他、今年4月27日に、住宅確保要配慮者とされる、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進していく組織「山梨県居住支援協議会」が設立され、当協会が事務局を担うこととなりました。本協議会と国が連携しながら実施する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を通じて、一定の質が確保された賃貸住宅の提供を行い、県民の住生活の安定や消費者保護を図って参ります。

さらに、当協会の大きな使命のひとつとして、大規模災害時の民間賃貸住宅（みなし応急仮設住宅）の供給があります。県との災害協定に基づき連携・情報交換を行い、消費者にハトマークサイトを通じた物件情報の発信等を行って参りたく存じますが、その為には、会員皆様の平素からの活動と協力体制が必要ありますので、ご支援ご協力いただきますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

各種公益事業を実施し、公益社団法人として4年目を迎えた当協会ですが、平成27年11月18日には、公益法人として適正な運営が行われているか調査をする為、山梨県公益認定等審議会の庶務をつかさどる山梨県県民生活部私学・科学振興課職員による「運営組織及び事業活動の状況に関する立入検査」が実施されました。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講評を頂いたこところであります。今後も、公益法人として高い意識を持って適正な運営を心掛けて参ります。

最後になりましたが、宅建業者全体の資質向上に取り組み、「信頼産業」の要並びに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するとともに、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参りたいと考えます。

会員皆様のなお一層のご協力とご支援をお願い申し上げます。

新 理 事 で す。

よろしくお願いします！



会長
市川三千雄



副会長
田中玉男



副会長
青山秀人



専務理事
長田 満



常務理事
新谷 繁



常務理事
古屋英幸



常務理事
小久江良平



常務理事
古屋秀樹



理事
有泉豊子



理事
岡美千也



理事
岡部臣矢



理事
小林正道



理事
坂本武彦



理事
竹川豊一



理事
塙田智之



理事
内藤正俊



理事
中沢健次



理事
七澤 勲



理事
廣瀬 修



理事
廣瀬良太



理事
山縣 誠



理事
渡邊一雄



監事
仙洞田新



監事
荻野謙一



監事
大村研二
(大村税理士事務所)

平成28・29年度 協会・保証 委員会等の構成

() 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会			人材育成 流通委員会	総務財務委員会	中古住宅流通活 性化特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会
委員長（岐北） 新谷 繁	空き家バンク 事務取扱責任者	富士吉田市 長田 満	委員長（富士・東部） 古屋 英幸	委員長（巨摩） 小久江良平	委員長（岐東） 古屋 秀樹	委員長（巨摩） 田中 玉男	委員長（甲府） 青山 秀人
副委員長（甲府） 七澤 繁	山梨市 三枝 照二	丹波山村 岡部 臣矢	副委員長（富士・東部） 小林 正道	副委員長（甲府） 内藤 正俊	副委員長（岐東） 岡部 臣矢	副委員長（甲府） 青山 秀人	副委員長（巨摩） 田中 玉男
委員（甲府） 坂本 武彦	甲州市 岡部 臣矢	甲府市まちなか 廣瀬 修	委員（甲府） 廣瀬 良太	委員（甲府） 中沢 健次	委員（甲府） 廣瀬 良太	委員（富士・東部） 長田 満	委員（富士・東部） 長田 満
委員（甲府） 竹川 豊一	南アルプス市 名取 恭介	甲府市まちなか 青山 秀人	委員（甲府） 渡邊 一雄	委員（甲府） 廣瀬 修	委員（富士・東部） 塚田 智之	委員（富士・東部） 新谷 繁	委員（富士・東部） 新谷 繁
委員（岐東） 岡 美千也	北杜市 長田 武人	富士川町空き店舗 仙洞田 新	委員（巨摩） 有泉 豊子	委員（富士・東部） 塚田 智之	委員（岐東） 有泉 豊子	委員（岐東） 古屋 英幸	委員（岐東） 古屋 英幸
委員（岐東） 岡部 臣矢	韮崎市 高添富士雄		委員（巨摩） 山縣 誠	委員（巨摩） 山縣 誠	委員（岐東） 岡 美千也	委員（岐東） 小久江良平	委員（岐東） 小久江良平
オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	甲府市 衣川 常弘		地域相談所 責任者	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄	オブザーバー（巨摩） 市川三千雄
オブザーバー（巨摩） 田中 玉男	南部町 仲亀 佳定	甲府市 青山 秀人	オブザーバー（巨摩） 田中 玉男	オブザーバー（甲府） 田中 玉男	オブザーバー（甲府） 田中 玉男	オブザーバー（甲府） 田中 玉男	オブザーバー（甲摩） 市川三千雄
オブザーバー（甲府） 青山 秀人	身延町 仲亀 佳定	富士吉田市 古屋 英幸	オブザーバー（甲府） 青山 秀人	オブザーバー（富士・東部） オブザーバー（富士・東部）	オブザーバー（富士・東部） 長田 満	オブザーバー（富士・東部） 長田 満	
オブザーバー（富士・東部） 長田 満	大月市 中島 辰也	南アルプス市 横内 靖英	オブザーバー（富士・東部） 長田 満				
	都留市 中野 清	山梨市 三枝 照二					
	市川三郷町 青沼 克久	甲州市 望月 康浩					
	甲斐市 武井 穀	笛吹市 岡 美千也					
	上野原市 和田 博夫						
	富士川町 仙洞田 新						
	笛吹市 岡 美千也						

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 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 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了承ください。

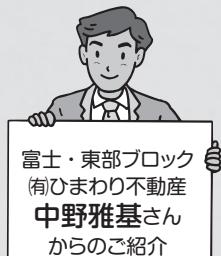
「アシタズ」ネットワーク



甲府ブロック
株式会社
Vivit Base
武原麻耶



- 1 12年。
- 2 不動産業全般。
空室等で困っている物件の再生ができたとき、お客様からVivit Baseに相談して良かったとお喜びいただけたとき。
- 3 死ぬこと以外はかすり傷
- 4 想像力を働かせて、先を見た仕事をしなさい。
- 5 櫛形山。夜景が綺麗だから。
- 6 温泉、旅行、美味しいお酒とご飯。
- 7 外国籍の方の接客も出来るように、英語を話せるようになる！
- 8 (有)山の都開発 志村佳紀さん
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いします。



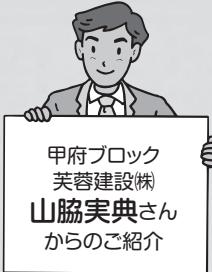
富士・東部ブロック
株式会社
角屋ハウジング
佐藤江里子



- 1 6年。
- 2 賃貸業務全般。
お客様からの「ありがとうございます。快適に過ごしています」などの言葉を頂いた時やご紹介させて頂いたお客様がご友人をお連れ頂いた時などは大変うれしく、やりがいを感じ、日々がんばっております。
- 3 ピンチはチャンス！(全てチャンスにかえたいですね)
- 4 大切な事は、今、自分がやっている事が好きであるかどうか。好きであれば、自分を磨こうとするし、常に前に進むことができる。
- 5 県内には多くの良い場所がありますが、やはり上野原ですね。地元愛ですね♪
- 6 旅行やお出かけ、ショッピング、そしておいしいものを食べることです。
- 7 常に前に進めるよう、色々な事を見極め、充実した日々が送れるように努力したいと思っています。
- 8 (株)東山土木建築 東山和広さん
一言推薦メッセージ
今後共宜しくお願い致します。



- 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
㈱ハウスメイトショップ甲府店
唐鎌慶祐



1 8年。

2 賃貸仲介。
お客様の生活に関わる仕事なので、「快適です」と言われると紹介して良かったと思います。

3 人間万事塞翁が馬

4 数字がゼロになることはまずないけど、数字が良い人は必ず何かをしている。

5 ハケ岳。登っても眺めても雄大を感じます。

6 登山、サッカー、映画鑑賞。

7 仕事も休日も山梨を満喫したいです。

8 芙蓉建設㈱ 五味英昭さん

一言推薦メッセージ

とても丁寧に対応して下さる方です。



巨摩ブロック
㈱不動産かたやま
林 克枝



1 1年6か月。

2 経理事務と賃貸の営業を兼任しています。
お客様・家主様に喜んでいただき、信頼され仕事がうまくいったときは私自身も喜びを感じます。
会社の仲間や業者の方々とのチームワークで仕事を進めたり、コミュニケーションを大切にすることで生まれる人間関係を築いていくのは、とても楽しいです。

3 「為せば成る為さねば成らぬ何事も」とにかくやってみる。考えるより先に行動してしまうタイプかもしれません(苦笑)

4 営業とは、目先の数字を上げることではなく、目の前の人に喜んでもらうことの積み重ね。

5 昭和町!!!

日々の生活にとても便利で住みやすい町です。地元の方々が、移住してこられた方を快く歓迎してくれて皆さん親切です。私も昭和町に引っ越してきました。(笑)

6 ゴルフ(好きですが、はっきり言って下手です。頑張ります。)
ホームエステ(アロマで日ごろの疲れをリセット。癒されます)

7 昨年、宅建取引士試験に一発合格できたことをステップに、今後は経験を重ね弊社社長のように大きな仕事を任せてもらえる、信頼される取引士になりたいです。
プライベートでは、ゴルフの上達です。公私ともに、これからも宜しくお願い致します。

8 ㈱けやき総合管理 甲府昭和店 稀代博人さん

一言推薦メッセージ



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)2407
商号又は名称 矢崎興業株式会社
代表者 矢崎 勝教
宅地建物取引士 山下 秀美
事務所所在地 笛吹市八代町北1991
電話番号 055-265-4070
FAX番号 055-265-4073

人と自然にやさしく！をモットーに、住んで良かった街づくり、住みたい街づくりに貢献できればと思います。
御指導よろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2411
商号又は名称 合同会社カシワヤ
代表者 小佐野 久
宅地建物取引士 小佐野 久
事務所所在地 南都留郡富士河口湖町船津4618-1
電話番号 0555-73-9614
FAX番号 0555-73-9615

故郷山梨に立つ富士山のごとく、威風堂堂誠意をもつて不動産取引の安全に寄与する所存であります。



免許番号 山梨県知事(1)2408
商号又は名称 株式会社グッドホーム
代表者 小林 恵
宅地建物取引士 木下 俊樹
事務所所在地 甲斐市竜王新町420-13
電話番号 055-276-1102
FAX番号 055-276-0987

この度協会の一員に加えさせて戴きありがとうございました。地域に密着した不動産業務を行えるように精一杯頑張る所存でございます。ご指導のほど宜しくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2412
商号又は名称 グリーンピラ総合管理株式会社
代表者 青柳 保
宅地建物取引士 葛原 靖子
事務所所在地 北杜市小淵沢町上笹尾3332-1147
電話番号 0551-36-6566
FAX番号 0551-36-4866

これまで別荘管理を中心に業務を行ってまいりましたが、この度不動産事業も開始する運びとなりました。お客様に寄りそうサービスをモットーに努めて参ります。
どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2413
商号又は名称 株式会社ライフ・イノベーション
代表者 加藤 晶子
宅地建物取引士 加藤 晶子
事務所所在地 甲府市池田1-10-18
電話番号 055-234-5966
FAX番号 055-234-5969

皆様のご支援を力に一意専心励んでまいります。
どうぞ宜しくお願いします。



免許番号 山梨県知事(1)2418
商号又は名称 有限会社エンドウ工務店
代表者 遠藤 博行
宅地建物取引士 塩澤 礼子
事務所所在地 南アルプス市寺部1544-1
電話番号 055-284-8080
FAX番号 055-284-8081

住まいに携わる会社としてお客様・地域に貢献できるよう、取組んで参ります。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

サングリーンハケ岳	山田 進	北杜市大泉町西井出8395
(株)グリーンタウン山中湖	羽田 旭宏	南都留郡山中湖村平野3189
(株)M'sエステート	松下 佳仁	山梨市牧丘町千野々宮1018
グリーン開発	萱沼 俊夫	富士吉田市下吉田5-13-4
(株)地建リバブル	小澤 志朗	甲府市大里町2141-1

廃業・退会者

(株)アサカワホーム 甲府営業所	中谷 泰久	中巨摩郡昭和町西条112-1
池田総業(株)	池田 晃	富士吉田市下吉田5725
(有)甲輝	久保田 孝夫	甲府市屋形2-1-43
(株)住総プラザ	工藤 睦夫	北杜市高根町箕輪3189-13
大朝開発(株)	羽田 旭宏	南都留郡山中湖村平野3116
M'sエステート	松下 佳仁	山梨市牧丘町千野々宮1018
(株)地建プランニング	小澤 志朗	甲府市大里町3411-3
タイヨー産業(有)	細窪 克己	北杜市明野町小笠原2255
土橋建設工業	土橋 清	笛吹市春日居町鎮目367
(株)B'sクリエイト ピタットハウス甲府店	長谷川 一也	甲府市相生1-1-1
(有)みき不動産	中村 善守	笛吹市石和町八田489-5
(株)ジェイエイ西八代協同社	岸本 富次	西八代郡市川三郷町市川大門1801
ミダイ産業(株)	清水 ウマノ	南アルプス市有野3295
(株)新昭和 甲府昭和営業所	相川 竜也	中巨摩郡昭和町西条123
(有)総合企画 甲府支店	藤原 耕造	甲府市善光寺3-3-11メゾン企画1-C
グリーン開発(株)	萱沼 俊夫	富士吉田市下吉田5-13-4

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専門相談員が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>