

# 宅建やまなし



農村公園

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



御師旧外川家住宅



金鳥居

11

November 2016  
Vol.167



いいじゃん！この街

●富士吉田市  
女性社長にインタビュー

●甲府ブロック  
株Vivit Base 武原麻耶社長

シリーズ ハトネットワーク

- 巨摩ブロック 有山の都開発 志村佳紀さん
- 富士・東部ブロック 株東山土木建築 東山和広さん
- 甲府ブロック 芙蓉建設株甲府アルプス通り店 五味英昭さん
- 巨摩ブロック 株けやき総合管理甲府昭和店 稀代博人さん

- 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3—自分たちに合った「媒介契約」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 —物件の内容・取引条件等に係る表示基準— — 特定用語の使用基準—
  - 宅地建物の判例 —給湯器故障と瑕疵担保責任—

**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2 ~民法改正の不動産売買への影響~**

**8 いいじ  
じゃん!この街 富士吉田市** 富士吉田市空き家・空き店舗バンク協力会員お勧め!  
(株)フロンティア技研 三浦 大  
(有)アーバンライフ 荒井 晓  
(株)長田興産 長田 満

**10 空き家バンクで空き家の活用・田舎暮らししませんか?**

**11 女性社長にインタビュー**  
甲府ブロック (株)Vivit Base 武原麻耶社長

**16 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q**

**17 犯罪収益移転防止法の改正について**

**22**   
巨摩ブロック●(有)山の都開発 志村佳紀  
富士・東部ブロック●(株)東山土木建築 東山和広  
甲府ブロック●芙蓉建設(株)甲府アルプス通り店 五味英昭  
巨摩ブロック●(株)けやき総合管理甲府昭和店 稀代博人

**24 こんなちは 新顔です。**  
組織替入会者  
廃業・退会者

**INFORMATION**

  - 12 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  
参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
  - 13 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告  
安心と信頼の証 不動産キャリアバーソン
  - 14 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。
  - 15 宅建業免許の更新忘れにご注意ください!!  
会費未納は、会員資格の喪失になります!
  - 16 宅地建物取引業法の改正について  
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 主催  
平成28年度 不動産実務セミナー 開催
  - 17 消費者支援業務委員会所管  
各種消費者セミナー 開催報告
  - 18 人材育成流通委員会所管  
宅地建物取引業者等研修会 開催報告
  - 19 中古住宅流通活性化特別委員会所管 「空き家管理ビジネスサポートツール」を活用した空き家対策 研修会 開催報告  
宅建親睦ゴルフ大会開催 !
  - 20 全宅管理 入会キャンペーン 実施中!!  
平成28年度 全宅管理会員研修会 開催
  - 21 年末年始休暇のお知らせ

**24 宅建業免許更新はお済みですか!?**

## INFORMATION

- 12 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  
参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!

13 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告  
安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン

14 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。

15 宅建業免許の更新忘れにご注意ください!!  
会費未納は、会員資格の喪失になります!

16 宅地建物取引業法の改正について  
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 主催  
平成28年度 不動産実務セミナー 開催

17 消費者支援業務委員会所管  
各種消費者セミナー 開催報告

18 人材育成流通委員会所管  
宅地建物取引業者等研修会 開催報告  
中古住宅流通活性化特別委員所管 「空き家管理ビジネスサポートツール」を活用した空き家対策 研修会 開催報告  
宅建親睦ゴルフ大会開催 !

19 全宅管理 入会キャンペーン 実施中!!  
平成28年度 全宅管理会員研修会 開催  
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!  
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 3

# 自分たちに合った「媒介契約」を結ぼう

仲介会社に住まいの売却（または購入）を依頼するときには、必ず書面にして「媒介契約」を結ぶことが義務づけられています。媒介契約はいくつかの種類があるので、自分たちの条件や希望に合ったものを選ぶことが大切です。

## 1 | 3タイプある媒介契約の共通事項

媒介契約には「専任媒介」「専属専任媒介」「一般媒介」の3つのタイプがあり、依頼者は自由に選ぶことができます。それぞれに特徴がありますが、共通する点もあります。

第1点は、どの媒介契約も有効期間を3ヵ月以内としていること。3ヵ月を超えて契約することはできません（標準媒介契約約款）。ただし、依頼者の申し出によって更新することは可能です。

第2点は、仲介会社が売却の依頼を受けた物件について売出価格に対する意見をいうときには、取引事例と比較するなど合理的な方法で根拠を示さなければならないこと。つまり、「宅建やまなしvol.166」で紹介した価格査定マニュアルなどを使って査定価格を算定し、なぜこの価格になったのかを説明することが義務付けられているのです。

それでは3つの媒介契約の特徴を述べていくことにしましょう。

## 2 | 1社だけに依頼する専任媒介契約

専任媒介契約は、仲介を依頼する会社は「1社だけに限る」という契約です。この契約を結んでいる期間中は他社に重ねて依頼することはできません。もし他社に依頼して買手を紹介してもらって売買契約をすると契約違反となり、違約金を請求されます。違約金は仲介手数料相当額となっています。

また、この契約では期間中に売主が自分で買手を見つけて成約すること

### 3タイプある媒介契約の特徴

#### 1. 専任媒介契約

この家を売ってください。

ただし、他社には依頼しません

依頼者

仲介会社

#### 2. 専属専任媒介契約

この家を売ってください。

ただし、他社には依頼しません  
私が自分で買手を見つけたときは  
貴社の媒介で売却します

依頼者

仲介会社

#### 3. 一般媒介契約

依頼元を明らかにする「明示型」と、明らかにしない「非明示型」の2タイプがあります

この家を売ってください。  
ただし、B社にも頼んでいます

依頼者

仲介会社A

この家を売ってください。  
ただし、A社にも頼んでいます

※明示型の例

仲介会社B

ができます。ただし、そのときは契約している仲介会社に通知する必要があります、それまでにかかった営業経費などの費用を仲介会社に支払う必要があります（仲介会社が請求できる費用は仲介手数料以下となっています）。

一方、仲介会社はこの契約を結んだ場合は、指定流通機構（下記コラム参照）へ登録して積極的に販売活動を行うとともに、「2週間に1回以上」の割合で業務処理状況を依頼者に対して文書等で報告するなどの義務が課されています。

### 3 専任媒介を一步進めた 専属専任媒介契約

専属専任媒介契約は、先の専任媒介契約を一步進めたものです。依頼できるのは「1社だけに限る」というのは同じですが、売主が自分で買手を見つけて成約することも禁じられています。違反すると違約金を支払わなければなりません。

一方、仲介会社では指定流通機構に登録することはもちろんのこと、業務処理状況の報告義務は「1週間に1回以上」行う必要があります。

### 4 複数社に依頼できる 一般媒介契約

一般媒介契約は複数の仲介会社に依頼できるというもので、「明示型」と「非明示型」の2種類があります。

明示型はどの仲介会社に依頼しているかを明らかにするというもので、売買契約が成立したときには各社へ通知する必要があります。

非明示型はどの仲介会社に依頼しているかを明らかにする必要がなく、媒介契約による制約はほとんどないといつてもよいでしょう。

一般媒介契約は明示型・非明示型ともにかなり緩やかな取決めなので、仲介会社に対しては冒頭に述べた共通項目以外はこれといった義務規定はありません。

*Column*

### 不動産取引をバックアップする指定流通機構

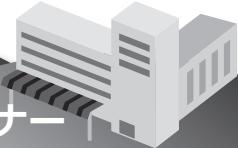
指定流通機構は国土交通大臣が指定した不動産流通機構を指します。全国に4機構があり、依頼者から「専属専任」「専任」の媒介契約を受けた仲介会社は、これらの指定流通機構に物件情報を登録しなければなりません。

指定流通機構には、「レインズ」(REINS)と呼ばれるコンピューター・ネットワークシステムが構築されており、会員会社に設置してある端末機とつながっています。そのため会員会社は指定流通機構に

登録されている情報を素早く引き出して、住まいの購入・売却を検討している人に提供することができます。

専属専任媒介や専任媒介は、仲介の依頼が1社に限られるので、複数の会社に依頼できる一般媒介に比べて窓口が狭いように思われがちです。しかし、窓口はひとつですが指定流通機構を通じて広域の宅地建物取引業者へ情報が伝播され、広く相手方を探してもらえるのです。





## 不動産広告の相談事例

### —物件の内容・取引条件等に係る表示基準—

#### ■ 「車庫」「カーポート」「カースペース」の基準はあるのでしょうか？

車庫とは、自動車を格納するための建物をいい、独立したものと建物の一部を利用するものがあります。

カーポートとは、屋根と柱だけの簡単な駐車施設をいいます。

カースペースとは、屋根もない駐車場所（空間）をいい、敷地延長（路地状部分）の土地でその通路上に自動車を駐車するような場合は、カースペースと表示してください。

### —特定用語の使用基準—

#### ■ 不動産広告で使用が制限されている用語はありますか？

表示規約第18条第2項は、次の（1）から（6）までに掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ「その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合」を除き、その用語を使用してはならないと定めています。「合理的根拠」とは、表示内容が客観的に実証することができることをいいます。

また、これに加えて、（4）及び（5）の用語については、その表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができるものです。

この基準中に掲げた「用語」は例示例挙ですから、ここに例示したもの以外の用語であっても、これらの用語に類するものであれば、同様に規制されます。

また、これらの用語を、その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有しないのに使用した場合は、本項に違反するほか、原則として、表示規約第23条（その他の不当表示）の規定にも違反することになります。

#### (1) 物件の形質その他の内容又は役務の内容について、「完全」「完璧」「絶対」「万全」等、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語

これらの用語は、物件の品質又は役務の内容が完全無欠である、あるいは役務の提供方法に全く手落ちがないことなどを意味するものですが、現実にはこのような状態にあることは極めて困難です。従って、「完璧な施工をした」とか、「震度7の地震でも絶対に倒壊しません」と表示する場合、これを客観的に実証することはまず不可能でしょう。

しかし、例えば、物件の形質が完全無欠である

ことを目指して、種々の品質管理体制をとっており、この品質管理システムによっても形質に問題がある物件を供給した場合には、第三者機関による品質保証システムにより、不具合を解消する体制をとっている等の表示をした場合、その一連の表示内容が事実であり、それらの供給システムが社会通念上適切であると認められる場合は、この基準に直ちに違反するとはいえないと考えられます。

(2) 物件の形質その他の内容、価格その他の取引条件又は事業者の属性に関する事項について、「日本一」「日本初」「業界一」「超」「当社だけ」「他に類を見ない」「抜群」等、競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語

例えば、「当社は、○○団地の仲介取扱い実績は平成○年度第1位です」等と表示する場合は、その地域の他社の実績や地域全体の取引実績等を客観的な調査手法で実証されている必要があります。

(3) 物件について、「特選」「厳選」等、一定の基準により選別されたことを意味する用語

一定の基準により選別したという事実がないのに「特選」等と表示する場合のほか、その基準自体が物件の優良性を裏付けることができる客観的な合理性がない基準により選別した場合があります。

極端な違反例としては、物件の品質内容についてまったく判断せず、ただ単に価格が周辺相場に比べて安いというだけで、再建築ができない物件や著しい不整形地である物件などを「特選物件」等と表示する場合などがあります。

これら用語を使用したい場合には、選別基準を具体的に表示する＝セールスポイントにもなるので以下の表示例を参考にしていただければと思います。

#### 〈表示例〉

##### 【特選 中古住宅情報】

ここで紹介している10物件は、すべて次の条件を満たしています。

- ◆幅員が5m以上の南道路に面していて、間口は9m以上あります
- ◆土地面積は120m<sup>2</sup>以上あります
- ◆土地の形状は、ほぼ方形です
- ◆建物は建築後5年以下のものです
- ◆物理的、法律的な利用の制限はありません

#### (4) 物件の形質その他の内容又は価格その他の取引条件に関する事項について、「最高」「最高級」「極」「特級」等、最上級を意味する用語

これらの用語は、その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合であっても、その表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができます。

しかし、物件そのものの品質その他の内容について、これらの用語を使用できるケースはきわめてまれであると考えられます。一般的には、次の表示例のように、設備や部材の品質についてであれば限定的に使用できるものと考えられます。

##### 〈表示例〉

- ◆○○社の最高級システムキッチン○○型を設置
- ◆浴槽は大理石。イタリア・○○産の最高級品を使用

#### (5) 物件の価格又は賃料等について、「買得」「掘出」「土地値」「格安」「投売り」「破格」「特安」「激安」「バーゲンセール」「安値」等、著しく安いという印象を与える用語

(4) と同様、これらの用語も、その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合であっても、その表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができます。

一般的に、価格や賃料は市場によって決定されるものであり、他の類似物件に比べて著しく安い価格・賃料で供給されることはまずあり得ません。

どんな商品であっても、相場よりも著しく安いものは必ずその理由があります。偽ブランドや傷物である場合は、たとえ安くとも価格に見合った（場合によっては高すぎる）価格であって、「格安」「激安」ということにはなりません。

#### (6) 物件について、「完売」等著しく人気が高く、売れ行きがよいという印象を与える用語

新築分譲マンションなどで数期に分けて販売した場合に、第1期の販売分に売れ残りがあるのに、「第1期完売御礼！ いよいよ第2期販売開始」などと表示しているものはこの基準に違反する表示に該当します。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会  
ホームページより転載

## 宅地建物の判例 一給湯器故障と瑕疵担保責任一

### 買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例

（東京地判 平26・12・9 ウエストロー・ジャパン）

《要旨》 中古マンションを購入した買主が、本物件内の給湯器が故障していたとして、売主である不動産業者に対し、新品給湯器への交換費用及び近隣入浴施設利用費用を求めた事案において、中古品である給湯器の瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるとして、その請求を一部減額して認容した事例（東京地裁平成26年12月9日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

X（原告・控訴人 買主個人）は、Y（被告・被控訴人 売主不動産業者）との間で、仲介業者Aの媒介により、築後約32年のマンションの一室（以下「本件物件」という。）につき、売買金額780万円にて売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したが、本件物件の引渡し後、本件物件の中古

品であった給湯器（以下「本件給湯器」という。）にお湯が出ないという不具合（以下「本件瑕疵」という。）があり、本件給湯器を交換する必要があることが発覚した。

Xは本件瑕疵の発覚3日後に、本件給湯器の交換工事（以下「本件交換工事」という。）を31万円余にて注文し、その3日後に本件給湯器は新品に交換された。

売買契約締結時、YはXに設備表を交付しており、本件給湯器については故障・不具合はないと説明していた。また、本件売買契約においては、本件物件の隠れた瑕疵について、買主は瑕疵担保責任として損害賠償請求又は瑕疵修復請求ができると約定されていた。

Yは本件給湯器につき瑕疵担保責任を負うことについては認めたが、賠償金額については、本件交換工事費用全額の負担を求めるXの主張と、本件給湯

器は中古品であったから、中古品の給湯器への交換費用相当額であるとしたYの主張との間で折り合いがつかずXは訴訟を提起した。

原審は、Xの請求のうち、本件給湯器の交換費用（製品費5万円・工事費等5万円 計10万円）及び近隣入浴施設利用費用（1万円）の合計11万円を損害として認容した。

しかし、Xはこれを不服として、「本件瑕疵の発覚後Yが何の対応もしなかったことからXは交換費用の支払義務を負わざるを得なかった、Yは本件給湯器に故障・不具合はない旨虚偽の記載をした設備表を本件売買契約時にXに示していたことから、Yは交換費用の全額を負担すべきである」と主張して、Xが負担した新品給湯器への交換工事費用の全額31万円余及び本件交換工事が完了するまでの4日間の近隣の入浴施設の利用費用1万円、計32万円余を求めて控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を一部認容した。

### (1) 本件給湯器の交換費用について

本件給湯器は中古品であるから、本件瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるというべきである。

Xは、Yの本件瑕疵発覚後の対応及び虚偽の設備表をXに示したことを理由に、Xが実際に支払義務を負った交換費用をYが負担すべきと主張するが、XはAを通じて、本件給湯器を中古品の給湯器に交換依頼することが可能であったことから、その主張は採用できない。

また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、瑕疵と相当因果関係のある損害の賠償責任を認めるものであり、債務者に対する制裁の趣旨で賠償責任を認めるものではないから、Yが虚偽の整備表をXに示したことからXが実際に支払った交換費用をYが負担すべきとの主張も採用できない。

中古品の給湯器への交換費用相当額について検討すると、中古品の給湯器の製品費については、中古品販売店数社の見積金額の中間値である5万円余と認めるのが相当である。また、工事費については、本件交換工事の見積りが、現実に本件物件を確認した上での見積りで、その内訳も必要な費用と認められる内容のものであることから、本件交換工事の工

事費及び部材費見積金額（値引額を案分控除した額）11万円余を給湯器の交換のための工事費と認めるのが相当である。

したがって、中古品の給湯器への交換費用相当額は上記合計に当時の消費税率を加えた16万円余と認めるのが相当である。

### (2) 近隣入浴施設利用費用

Xは、本件物件に入居してから本件交換工事が完了するまでのうち4日間本件物件の近くにある入浴施設を利用しておらず、近隣に他の入浴施設が存在しないことから、X主張の近隣の入浴施設利用費用1万円は本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

### (3) 結論

以上により、Xの請求は、本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる17万円余の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却する。

## 3 まとめ

中古住宅の売買において、建物引渡し後、給湯器が壊れていたとした瑕疵担保責任に関する相談はよく聞かれるところであり、売主の瑕疵担保責任の範囲として「中古品の給湯器の瑕疵につき、相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られる」とされた本件判示は、実務上参考になるものと思われる。

ところで、本件は、今回の買主へ譲渡するまで約3年間売主は法人に事務所として賃貸していたが、その借主からは給湯器の異常を聞いていなかったことから、売主が現地調査をせず、安易に設備表に給湯器の故障は「無」と記載してしまったことに問題があったと思われる。

中古住宅の売買において、建物引渡し後に、給湯器・温水器・エアコン等の作動不良、水道・トイレの水漏れ等の瑕疵が発見された話はよく聞かれるところから、トラブルを避けるためにも売主不動産業者の責任として、契約前の現地調査及び設備稼働の確認は、必ず必要と思われる。

（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



## ほがらか不動産相談所

シリーズ②

# 民法改正の不動産売買への影響

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



第2回は、売買に関する民法の改正が不動産売買取引に与える影響につい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 売主の瑕疵担保責任—「瑕疵」から「契約不適合」へ

Q子（以下「QJ」）：先生、改正される民法では、いわゆる瑕疵担保責任について大きく変更されるそうですね。

N弁護士（以下「NJ」）：そうです。いきなり今回のメインですが、瑕疵担保責任の変更点について見ていきましょう。まず、要件が大きく変わります。

Q：「隠れた瑕疵」（民法570条）という文言が無くなるんですね。

N：そのとおりです。まず、現行法の条文をみましょう

（売主の瑕疵担保責任）

第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができるときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2・3（略）

（下線筆者）

N：次は、改正案の条文です。

（買主の追完請求権）

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数

量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2（略）

（下線筆者）

Q：「引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものであるとき」の部分ですね。

N：現行法の瑕疵担保責任は、土地や中古車など、目的物の個性に着目して行う取引にのみ適用されるとの見解がありました。判例は、必ずしもそのような限定はしていませんが、債務不履行責任との区分けについて変遷していました（大判大正14年3月13日民集4巻217頁、最判昭和36年12月15日民集15巻11号2852頁）。土地や建物はいうまでもなく同じ物件はないほど強い個性がありますし、買主もその個性に着目して取引をするでしょうから、従来から瑕疵担保責任の対象です。

Q：それなら、不動産売買取引についてはこれまでどおりで影響はないということで、次に行きましょう。

N：早合点しないでください。これまでどおり適用されますが、「契約の内容に適合しないもの」に変わりましたので、適用のされ方は変わる可能性があります。

Q：どういうことですか？

N：契約内容と合わないことが要件ですので、「契約の内容」がどのようなものかという点が重要になります。そのため、契約書の記載内容をより精緻にすることはもちろんのこと、契約締結に至るまでの売主としての説明義務の履行、また、告知書や物件状況報告書等をより精緻化して、必要に応じてその内容を契約書に取り込むことを検討する必要があるでしょう。実際に裁判になった場合に、契約の内容は、契約書の記載内容だけ

	改正前（現行法）	改正後（改正案）
契約の解除	○（買主が契約の目的を達成できない場合）	○（債務不履行が軽微であるときは解除できない）
損害賠償請求	○（信頼利益の範囲のみ）	○（履行利益にまで及びうる）
追完請求	×	○
代金減額請求	▲（数量指示売買における数量不足ならば可能）	○（売主の帰責事由は不要）

【表】買主から売主へ請求できるものの違い

でなく、契約締結前の説明内容、契約書以外の文書等も踏まえて決まります。今まで契約の内容を踏まえて「瑕疵」の有無が決められてきましたが、「契約の内容に適合しないもの」と変更された以上、契約でどのような物件を対象にしていたかが責任の発生を左右しますので、この点が後日明らかになるようにしておくべきです。

Q：契約の内容についての争いが想定されるため、これに備えるべきということですね。

## 2 「隠れた」の削除

Q：「隠れた」という文言も無くなつたようですが、これについてはどうでしょうか。

N：「隠れた」とは、買主がその瑕疵について知らず、知らなかつたことについて過失がないということです。これまで、買主がその瑕疵について知りながら売買した場合には、損害賠償請求等はできませんでした。一方、改正案ではこの要件が外れますので、欠陥等の契約不適合があることを買主が知っていた場合でも買主は追完請求できることになります（改正案562条1項）。

Q：買主は知っていたのに、追完（修理）請求できるというのはおかしいような……。

N：たとえば、居住用の中古建物の売買で壁に染みがあることを買主が知りつつ買ったときはどうなりますか。

Q：染みの分だけ価格を引き下げることで対処します。

N：改正後も考え方は同じでよいのですが、買主において知っていた契約不適合（壁に染みがあること）を契約の内容に取り込んで代金を減額して（その染みの分として●万円減額する等）、売主は責任を負わない旨の特約をすることが考えられます。これも、「瑕疵」から「契約の不適合」に要件が変わったことによるものです。もっとも、その売主が宅建業者であったり、消費者契約に該当したりするときは、売主の免責は無効になりますので注意が必要です。

## 3 手付と買戻し

Q：手付と買戻しについても変更されると聞きましたが、どのような内容ですか？

N：手付けに関する変更点は2つです。①手付解除を制限する「契約の履行の着手」は、解除の相手方のものに限ること、②売主による倍額償還は実際の償還までは不要で現実の提供で足りるとされたことです。

Q：これらについての注意点はありますか？

N：上記2点はいずれも現行法での判例（①について最判昭和40年11月24日民集19巻8号2019頁、②について最判平成6年3月22日民集48巻3号859頁）と不動産実務での慣行を条文化するものですので、明確化の意味はありますが、特に対応を要するものではないでしょう。

Q：買戻しの点はいかがですか？

N：現行法（579条）では、売主が買戻権を行使する際に売主が返還しなければならない金額を「買主が支払った代金及び契約の費用」としていますが、これが改正により、売主が返還しなければならない金額の範囲は当事者の合意で定めることができるようになります。

Q：それでは買戻しが使いやすくなるのでしょうか？

N：買戻しだけ見ますとそうかもしれません。しかし、実務では再売買の予約が用いられていますので、その意味では影響は小さいといえるでしょう。

Q：改正点の一つ一つについて影響の有無を抑えておく必要がありますね。

N：法律の改正があると、それまでの判例の蓄積からの予測では対応できないところが出てきますので、慎重に準備をすべきです。

Q：ありがとうございました。

N：ありがとうございました。



いい  
じ  
やん！この街



## 市の紹介と取組

富士吉田市は、日本一の標高3,776メートルと美しさを誇る富士山の北麓に位置し、海拔750メートルに市街地を形成する高原都市です。古くから、富士山信仰の町として栄え、御師文化の面影が今も残されています。また、明治以降、織物が近代産業として脚光を浴びて以来、政治・経済・文化の面で富士北麓の中核都市としての役割を果たしています。

市では、総合戦略の基本目標の1つである「人を呼び込み・人に選ばれる魅力ある地域づくりの推進」を達成するため、ふじよしだ定住促進センターを開設し、空き家バンクや定住促進奨励金等の移住希望者への支援体制を整備して、市内に人を呼び込む取り組みをしています。

## 施設案内 ふじよしだ定住促進センター

当センターは、かつて製氷工場であった空き物件を2014年度にデザインコンペを行い、そこで最優秀賞をとった東京理科大学チームが設計し、また地元工務店と協力しながら解体や内外装工事を行い、改修をした建物になります。現在、1階に小規模保育施設、2階オーブンキッチン、3階ふじよしだ定住促進センター兼市民財団事務所が入っています。

センターでは移住・定住に関わるワンストップ窓口として業務を行っています。空き家や移住相談等ありましたら、気軽に足を運んでください。

所在地 ■ 富士吉田市富士見1-1-5

営業時間 ■ 午前10時～午後6時（土日祝を除く）

問合せ先 ■ 0555-73-9438

## イベント1 富士山はしご祭り

市内の下吉田・西裏地区には個性的で魅力ある飲食店がたくさんあります。普段行ったことのない場所に出かけてみたい、色んなお店や色んな人の出会いを楽しみたいそんな思いをかなえる飲食店周遊イベント「富士山はしご祭り」を開催します。

開催日 ■ 12月1日（木）、2日（金）、

平成29年1月19日（木）、20日（金）、

2月9日（木）、10日（金）

問合せ先 ■ 富士山はしご祭り事務局

電話 0555-24-7111

## 特産品 むすぶうどん

富士吉田のソウルフードであるうどんは結婚式など「ハレ」の日に食べる習慣があります。その縁起物であるうどんを未永いおつき合いを意味する淡路結びに結ぶことで日本一縁起のいいうどんに仕上げました。また、パッケージデザインも「ハレ」感を感じさせる祝儀袋をイメージになっています。

問合せ先 ■ リトルロボット 電話 0555-68-9009



# 富士吉田市

取材協力／富士吉田市 まちづくり部 まちづくり戦略課

人口 ● 50,115人  
世帯 ● 19,458戸  
面積 ● 121.74km<sup>2</sup>  
平成28年10月1日現在



富士山レーダードーム館



## 観光スポット 新世界乾杯通り

織物業が盛んだった昭和初期、20軒以上の飲み屋がひしめきあっていた新世界通りの空き店舗を改修し、2016年2月に「新世界乾杯通り」として生まれ変わりました。

通りには、炉端焼きや串焼き、スナックなどがあり、地域の人や観光客が訪ね賑わっています。昭和の面影を残す小さな路地「新世界乾杯通り」へ一度足を運んでみてください



富士吉田市空き家・空き店舗バンク協力会員の  
『富士吉田市のおもてなしスポット』  
をご紹介します

## リサとガスパールタウン

富士急ハイランドの第一ゲートに併設するリサとガスパールタウンをご存知でしょうか。本格的なパリの街並みを再現されたエリアなのですが、ここだけは入場無料なんです。

富士山を望みながらちょっとパリ散策気分でお茶やスイーツ、軽食から食事まで楽しむことができます。エッフェル塔ごしに富士山を眺めるような独特の贅沢感を味わうことができます。

新婚旅行以来フランスなんてなかなか出向けないものです。結構リアルに街並みが再現されているので、一度パリを訪れたことがある



■(株)フロンティア技研  
三浦 大さん



人もそうでない人も素敵な体験ができるように思います。

たまに妻と訪れ、「またいつかパリに行きたいね」なんて話のはずむオススメスポットです。

ちなみに”リサとガスパール”はフランス生まれの人気絵本キャラクターです。

- 住所／富士吉田市新西原5-6-1  
富士急ハイランドに併設
- 営業時間／8:30～17:30（季節変動有） 無休
- 電話／0555-23-2111 富士急ハイランド
- 備考／入場無料、一部有料施設有、  
富士急ハイランドフリーパス利用可



## 藏寿し



■(有)アーバンライフ  
荒井 曜さん



## 北口夢屋

築450年の古民家を再生した、  
夢が集う古民家手相カフェ & ギャラリー



■(株)長田興産  
長田 満さん



店の名物殿様丼は香ばしく焼き上げたふっくらアナゴと新鮮なマグロのコラボ、食べてびっくり！中に敷き詰められたシャリにも一工夫！大人気の一品です。粹な大将が握る寿しもこれまた絶品！愛想の良い女将もこの店の売りです。地元の人からも愛されるお店です。大・小宴会も可能ですので貯金会・無尽・法要などに利用できます。

- 住所／富士吉田市下吉田  
5-32-14
- 営業時間／11:30～13:00  
17:00～21:00
- 定休日／水曜日



富士山の北麓に位置する富士吉田市。かつては富士山北口から信仰登山する富士講の方々が宿坊とした御師住宅が軒を連ねて賑わったのが上吉田地区。その歴史ある大通り沿いに建つ、築450年50坪の古民家を再生し、夢や希望、癒しを感じる、古民家手相カフェ「北口夢屋」。御師・富士講の歴史・文化を伝えるとともにご来店のお客様がゆったりとお過ごしいただけるように、厳選されたドリンクや軽食、そして、店主自ら行う手相鑑定など、夢の詰まった「北口夢屋」に是非足をお運びください。

※ カフェのみの利用、  
手相のみの利用、ギャラリーをご覧になるだけでも大歓迎！



- 住所／富士吉田市上吉田5-8-18
- 営業時間／11:00～20:00(カフェは21:00まで)
- 定休日／水曜日
- 電話・予約／090-6860-5171
- 鑑定料／2000円（30分）税抜
- URL／<http://kitaguchiyumeya.com/>

## ■富士吉田市役所空き家・空き店舗バンク問い合わせ先

富士吉田市 まちづくり部 まちづくり戦略課 TEL: 0555-22-1111 (内線296)  
HP: [http://www.city.fujiyoshida.yamanashi.jp/forms/info/info.aspx?info\\_id=5710](http://www.city.fujiyoshida.yamanashi.jp/forms/info/info.aspx?info_id=5710)

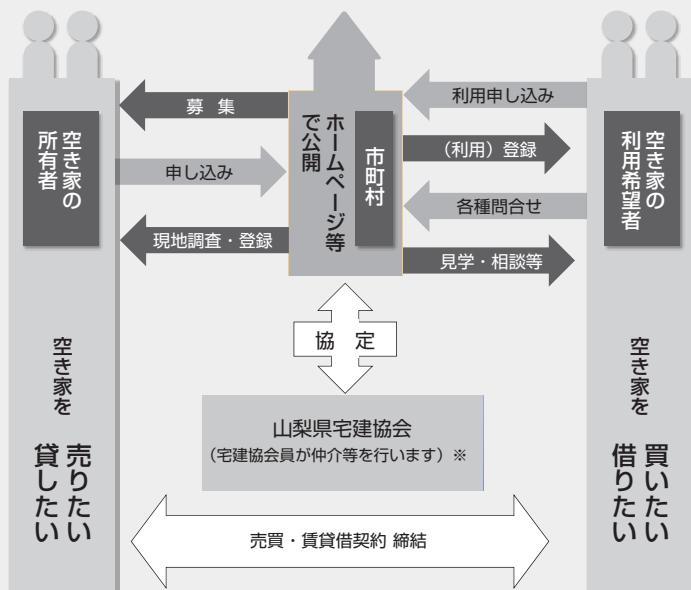
# 空き家バンクで

# 空き家の活用 田舎暮らし しませんか?

## 1 そもそも空き家バンクって？

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通じて、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、安全・安心な宅地建物取引を提供するため協力をしています。

※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接  
契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、  
各市町村にお問い合わせください。



## 2 空き家バンクを実施する市町村は？

現在、当協会が空き家バンクに関する協定を締結している市町村は18市町村あります。

\*当協会と協定をせず、空き家バンクを実施している市町村は含まれていません。

- 甲府市
  - 富士吉田市
  - 都留市
  - 山梨市
  - 大月市
  - 韮崎市
  - 南アルプス市
  - 北杜市
  - 甲斐市
  - 笛吹市
  - 上野原市
  - 甲州市
  - 市川三郷町
  - 身延町
  - 南部町
  - 富士川町
  - 丹波山村
  - 道志村

甲府市と富士川町に於いては、空き家バンクの他、空き店舗等を扱う、「甲府市まちなか不動産バンク」「富士川町空き店舗バンク」も実施しています。



## 空き家バンクに登録しよう！

- ①登録したい物件が所在する市町村に連絡
    - ・物件登録申込書等の提出
  - ②市町村職員と宅建協会員（宅建業者）による物件確認
  - ③審査・登録
    - ・登録できる物件であれば、市町村から所有者に登録完了書を通知し、空き家バンクに物件を登録。
  - ④インターネット等による情報発信
    - ・物件情報を市町村ホームページで公開。

## 空き家バンクを 利用しよう！

- ①市町村ホームページ等で空き家バンク登録物件の検索
  - ②利用したい物件が所在する市町村に連絡
    - ・利用登録申込書等の提出
  - ③希望する物件の見学
    - ・宅建協会員（宅建業者）と見学する日程を調整。
  - ④契約

山梨県住宅建協会のホームページには、各市町村の空き家バンクページへのリンクがございます。(http://yamanashi-takken.or.jp/inaka/)



※市町村によって、異なる場合がございます。詳しくは、各市町村にお問い合わせください。  
※媒介業務を宅建協会員に依頼する「間接型」の場合



# 女性社長に インタビュー

〈甲府ブロック〉(株)Vivit Base 代表取締役 武原 麻耶さん



免許番号：山梨県知事(1) 第2355号

住所：甲府市古上条町416-1

TEL：055-242-2011

FAX：055-242-2012

第8回は「仕事にちょっとした遊び心を」という(株)Vivit Base 武原 麻耶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と岡美千也委員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。

**(武原社長以下、武原)** 9年間宅建業に携わる中で、様々な価値観を持ったお客様一人ひとりの要望を叶えていくビジネスモデルを確立したいと思い、開業致しました。

**新谷** 起業をしてから苦労された点を教えてください。

**武原** 初めはお金も人脈も何もなく、管理物件も父が所有する物件しかなかったので、オーナー様の所へ飛び込み営業をする毎日でした。客付けに関しては自信があったので、お試しで仲介・管理をさせて頂きながら小さな実績を積み上げていき、現在、開業をしてから4年目に入ったのですが、約600戸のお部屋を管理させて頂ける様になりました。

**(岡委員以下、岡)** 4年でその実績はすごいですね！ 管理業をされていると、急な対応も求められることもありますよね。

**武原** 長期休み中でも、工事のお手伝いに行き、業者さんと一緒に貯水槽に登ったこともあります。工事に関しては詳しくないので、お手伝いすることで、業者さんの苦労を知ることができ、新たな発見もありました。

**新谷** 仕事をしていく上で大切にしていることはありますか。

**武原** 不動産業は大変なことも多いですが、お客様との信頼関係を何よりも大切にしています。また、売買でも賃貸でも、住まい探しはお客様にとって重大な選択になると思うので、時間をかけても、満足していただけるよう努めています。

**岡** お客様の満足度も高そうですね。

**武原** ありがたいことに、リピーターとなって頂けるお客様が多く、嬉しい限りです。理想でございますが、長期的なお付き合いをしていく中で、マイホームを購入する時まで、寄り添っていきたいですね！



**岡** 会社名の由来を教えてください。

**武原** 直訳すると「色鮮やかな基地」となるのですが、活き活きとした場所をお客様に提供するとともに、職場も活気がある素敵なお場所になれば良いなと思い「Vivit Base」と付けました。



Vivit Base

おしゃれなロゴマーク！

**新谷** ロゴマークも素敵なデザインですね！名前の由来通りの職場となりましたか。

**武原** 創業時は弟と2人だったのですが、今は10人とスタッフも増え、和気あいあいと仕事をしております。普通に仕事をしていると私もスタッフも疲れてしまうと思うので、「女性の褒め方講座」と題した接客ロープレを実施したり、ハロウィーンイベントを開催したりと楽しく仕事をすることを心がけています。



スタッフ一堂で仮装したハロウィーンイベント

**新谷** 不動産屋さんのハロウィーンイベントは珍しいですね。では、お休みの日はどのようにお過ごですか。

**武原** あまり休みはありませんが、休みの日には中学1年生の娘と一緒に料理をしたり温泉に行っております。サウナも大好きで、特にサウナを出た後のビールは格別です！

**新谷** 素敵なバッジが胸についていますが、それは何でしょうか。

**武原** このバッジは、全国の不動産業に携わる女性たちによる不動産プラットフォーム「bijin estate(ビジンエステート)」の一員である証です。女性で不動産業に携わる方はまだ少ないので、同じ女性同士で情報交換や悩みを相談することができ、互いに切磋琢磨出来る貴重な場となっています。



**新谷** 最後に、働く女性に一言お願いします。

**武原** 僱越ではございますが、日々の生活で大部分を占めている仕事を極めてみると、新しい発見や普段味わえない体験があり、成長できると思います。心から仕事を楽しんでください。

**新谷** 武原社長、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、ご支援とご協力ををお願い致します。

**岡** 今後ともよろしくお願い致します。



bijin estateの皆さん

## お知らせ

消費者支援業務委員会 所管

参加費無料

一般消費者の皆様もお気軽にご参加ください

## 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。

## 空き家対策セミナー

空き家問題に関する理解を深め、空き家の未然防止、有効活用の促進を図る為、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します

日 時 平成28年12月8日（木）

午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

場 所 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)

定 員 概ね60名

研修事項 空き家を放置することのリスクと対策  
空き家活用のためのインスペクション  
中古住宅流通活性化の取組みについて

講 師 国土交通省 住宅局 住宅政策課

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)

## 参加費無料 !!

## 宅建開業支援セミナー&amp;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ない…」「開業には不安がある…」

様々なお悩みがあるのでないでしょうか?

そんな皆様のために、(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、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 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>

## 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

平成28年度 宅地建物取引士資格試験が10月16日（日）山梨学院大学において実施されましたので、下記の通りご報告致します。

山梨県に於いては1,011名の受験申込みがあり、当日には817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、19万8,375名であり、その内訳は、一般15万4,252名、登録講習修了者（5問免除）4万4,123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、今年度の合格発表は11月30日（水）となっております。

全体			一般			登録修了者		
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
1,011	817	80.8	899	718	79.1	112	99	88.4

### 不動産取引の基礎知識を学びませんか？

#### お知らせ

#### 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、実務にあたる前的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

### 受講者に感想をきました！

合同会社カシワヤ 小佐野 久 様

受講した感想：

本年4月、協会に入会すると同時にキャリアパーソン講座に申し込みました。



ステッカーを額に入れておしゃれに！

不動産取引実務経験が乏しく、開業して間もない私にとって、この講座は知識の再確認、誤つて理解していた内容の修正、法律の改正等に伴う新しい知識の取得など、インターネット動画による講義を視聴し、テキストの内容を効率よく短時間で理解することに役立ちました。

さらに、社内研修などにも有意義な講座だと思います。



合同会社カシワヤ  
小佐野 久 様

# 山梨県宅建協会からのお願い。

**丈夫でしょうか？今一度確認してみてください。**

**最新の「業者票」「報酬額表」は会員限定で無料配布しています！**

協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

## ◆ 業者票【様式の変更】

### 宅地建物取引業者票

免許証番号	山梨県知事(1)第9876号
免許有効期間	平成28年11月28日から 平成33年11月27日まで
商号又は名称	株式会社〇〇不動産
代表者氏名	山梨 宅男
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	山梨 建子
主たる事務所の所在地	甲府市〇〇△-□-×× 電話番号(055)×××-△△△

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士の名称変更によって業者票の様式が変更されています。修正をお願いします。

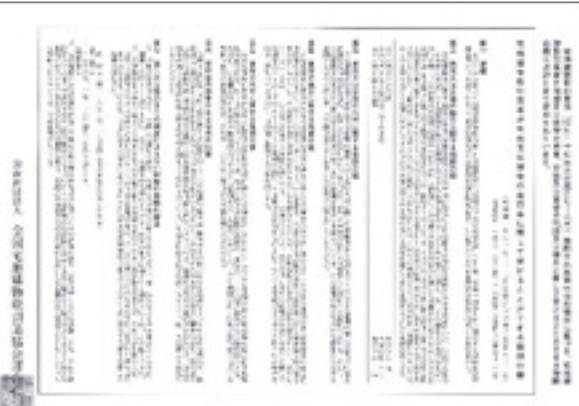
変更届や免許更新書類にて写真を提出する際には修正したうえで提出してください。

### ■ 注意 ■

- 記載内容に変更が生じた場合は、行政及び協会への変更届提出の際に業者票も修正し、最新の情報を掲示してください。
- 専任の宅地建物取引士は全員分記載してください。

様式の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更してください。

## ◆ 報酬額表【最新版の掲示】



平成26年4月1日から上限額の変更がされています。最新の上限額は以下のとおりです。必ず最新の報酬額表を掲示してください。

### ■ 最新の報酬額 ■

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

## ◆ 変更届の提出【30日以内に提出】

宅地建物取引業法 第9条に基づき、名簿登載事項の変更が発生した場合、30日以内に国土交通大臣または都道府県知事に「宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書」の提出が必要です。また、協会には「会員名簿登録事項変更届」の提出が必要です。右図を参照していただき、提出をお願いします。

### ■ 書類作成に関するお問い合わせ ■

- 山梨県庁 県土整備部 建築住宅課 企画担当  
TEL:055-223-1730
- (公社)山梨県宅地建物取引業協会  
TEL:055-243-4300

届出先 変更事項	山梨県へ 提 出	宅建協会へ 提 出
商号又は名称	○	○
事務所所在地	○	○
代表者(支店長)	○	○
役員	○	×
専任の宅地建物取引士	○	TEL・FAXで連絡
従業者	○	×

※変更届は各ホームページからダウンロードできます。

お願い

## 自社の免許有効期間を確認しましょう！ 宅建業免許の更新忘れにご注意ください!!

更新手続きを忘れ、免許失効となった場合、新規に免許を申請することとなります。本会にも再入会となり、入会金等が必要になる場合がございますので、必ず期間内に手続きを行って下さい。

**■更新手続きが出来る期間**

免許有効期間満了日の**90日前**から**30日前**までの間 ※免許失効防止の為、更新手続きはお早めに！(90日前から)

**■免許更新書類について**

本会において免許申請書を無料配布しています。

又は、協会ホームページからダウンロード（Word / PDF）したものをお使いください。

**■更新書類提出先**

(提出先) (主たる事務所所在地)

○中北建設事務所 甲府市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、中央市、昭和町

○富士・東部建設事務所 富士吉田市、都留市、大月市、上野原市、南都留郡、北都留郡

○峠南建設事務所 西八代郡、南巨摩郡

○峠東建設事務所 山梨市、笛吹市、甲州市

### 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**

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。

## ◆しっかりチェック！レインズルール

# レインズ F & Q

### ～「取引状況管理機能」について再確認～

平成28年1月4日から売物件の専属専任・専任媒介契約物件で運用を開始している「取引状況管理」機能においては、「取引状況の補足」欄に条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することとなっており、規程及び「レインズ利用ガイドライン」を確認の上、「取引状況の補足」欄に必要な事項を記載するようお願い致します。

規程及び「レインズ利用ガイドライン」に違背した場合は是正勧告や処分の対象となることがあります。

#### Q1 どのような目的で、いつから導入されたのか。

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化ならびに消費者利益の保護増進に向けて、平成28年1月4日より取引状況管理機能が導入されております。

#### Q2 取引状況は必ず入力しなければならないのか。

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件に対して、物件情報項目の【取引状況】が入力必須となっております。該当する物件を登録した際には、必ず【取引状況】の入力をに行って下さい。

#### Q3 取引状況の種類と概要は。

レインズ登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- (1) 公開中…客付業者から案内等が受けられる状態の時に設定
- (2) 書面による購入申込みあり…客付業者から書面による購入申込みを受けた状態の時に設定  
取引状況の補足欄に書面による購入申込みを受けた日付を記載する
- (3) 売主都合で一時紹介停止中…売却依頼主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定  
取引状況の補足欄に具体的な内容や期間、売却依頼主からの意向を受けた日付を記載する

#### Q4 各項目の詳細や具体的な記載例を教えて欲しい。

##### (1) 「公開中」について

- ①「公開中」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介(案内)を拒否できません。
- ②但し、売却依頼主より紹介(案内)日時条件や売却方法や相手への条件等を付けることは可能です。
- ③売却依頼主から紹介(案内)の条件が付けられている場合
  - a. 取引状況は、「公開中」
  - b. 取引状況補足欄に、条件の内容を具体的に入力する  
記載例：「売主都合で土・日の午前中のみ案内可」

##### (2) 「書面による購入申込みあり」について

- ①「書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介(案内)を拒否できます。
- ②但し、売却依頼主からの要請があれば客付業者への紹介(案内)受付や二番手の購入申込みを受領することができます。
- ③書面による申込みを必須条件とし、書面は定型化しないが購入意思、署名、日付が記載された文書とし、電子メールやインターネット等による申込みも可とします。
- ④客付業者から購入申込み書面を受領した場合は、下記a. b. を必ず行うこと。
  - a. 取引状況は、「公開中」⇒「書面による購入申込みあり」に変更する
  - b. 取引状況補足欄に、書面を受領した日付を入力する  
記載例：「購入申込み書面受領日：平成○年○月○日」
- ⑤客付業者から購入申込みが破棄された場合は、下記a. b. を必ず行うこと。
  - a. 取引状況は、「書面による購入申込みあり」⇒「公開中」に変更する
  - b. 取引状況補足欄に、破棄を受け付けた日付を入力する  
記載例：「購入申込み破棄受付日：平成○年○月○日」

##### (3) 「売主都合で一時紹介停止中」について

①「売主都合で一時紹介停止中」は、売却依頼主の意向もしくは了解を得た上で設定します。

②取引状況の補足欄への記載も売却依頼主の意向および承諾を得て、その期間・理由を記載することが必要です。

③売却依頼主から申し出を受け、売主の都合により紹介を一時停止とする場合は、下記a. b. を必ず行うこと。

a. 取引状況は、「公開中」⇒「売主都合で一時紹介停止中」に変更する

b. 取引状況補足欄に、具体的な内容や期間、売主からの意向の申し出を受け付けた日付を入力すること  
記載例：「売主が○○により平成○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日：平成○年○月○日」

#### Q5 取引状況の補足欄に入力すべき事項は。

前述の「取引状況」に応じて、客付業者に伝えるべき情報を入力して下さい。なお、全角200文字まで入力可能です。

#### Q6 取引状況の変更はいつまでに行わなければならないか。

「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から「2日以内」(元付業者の休業日・東日本レインズのシステム休止日を除く)に行って下さい。

#### Q7 ハトマークサイトから入力する場合は。

ハトマークサイトを経由してレインズに物件を登録する場合でも、「取引状況」「取引状況の補足」のルールはレインズと同様です。

#### Q8 その他、注意すべき事項はあるか。

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件の場合、売却依頼主(依頼者)が、事故の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できます。必ず売却依頼主に説明を行って下さい。

##### (1) 対象物件および確認できる物件内容

①本機能の対象物件は、売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約で締結された物件で、平成28年1月4日以降に登録または更新(変更・再登録)された物件に限ります。

②確認できる物件内容は、物件の登録情報(主要項目のみ)、図面および【取引状況】の設定内容です。

##### (2) 確認方法

①平成28年1月4日以降に東日本レインズから発行された各種証明書(登録・変更・再登録)に、物件毎に付与された確認用IDとパスワードが記載されています。

②元付業者から証明書を受け取った売却依頼主は、各種証明書に記載されている機構ホームページにアクセスをし、確認用IDとパスワードを利用して、「売却依頼主物件確認」画面にログインを行い、物件の登録内容を確認することができます。

##### (3) 売却依頼主への説明資料について

売却依頼主に対して、レインズへの取引状況に関する物件の登録内容の確認手順について、十分な説明を行ってください。

説明の際、「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から2日以内(元付業者の休業日・東日本レインズのシステム休止日を除く)に行うことを説明することが重要です。

売却依頼主物件確認案内書(説明資料添付)は、レインズI P型メニュー右上のリンクにあります。

# 犯罪収益移転防止法の改正について

～平成28年10月1日より施行～

## 法改正の概要

- 犯罪収益移転防止法の全面施行以降(平成20年3月1日以降)におけるテロ資金やマネー・ローンダリングを巡る状況やFATF(金融活動作業部会)勧告を踏まえ、同法の改正が行われました。
- 改正法は平成26年11月27日、改正政省令は平成27年9月18日に公布され、平成28年10月1日より施行されました。

## 主な改正事項

### ① 疑わしい取引の判断

改正法  
8条

疑わしい取引の判断基準が追加

現行：特定事業者の知見によって判断

改正後：

- 取引時確認の結果
- 取引の態様
- その他の事情

及び犯罪収益移転危険度調査書  
等を勘案して判断

### ② 事業者の体制整備

改正法  
11条

特定事業者が取引時確認の措置を適切に行うため、取引時確認をした情報を最新の情報に保つほか、以下の措置を講ずるよう努力義務が課せられました。

- 使用人に対する教育訓練
- 規程の作成
- 統括管理者の選任 等

### ③ ハイリスク取引の類型の追加

改正令  
12項

ハイリスク\*取引の類型に外国PEPsが追加

- なりすましの疑いがある取引
- 確認事項を偽っていた疑いがある顧客との取引
- 特定国等\*に居住・所在している顧客との取引
- 外国の重要な公的地位にある者等(外国PEPs)**との取引 → 今改正により追加

\*ハイリスク取引：マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引であり、これらの取引については、『取引時確認』を厳格な方法で行う必要がある。

※特定国等：平成28年7月現在、イランと北朝鮮が指定。

### ④ 顔写真のない本人確認書類

改正規則  
6-7条

顔写真のない本人確認書類を使用する場合は、提示に加え、その他の書類の提示を行うなど、追加的な確認措置が必要となりました。

健康保険証等の顔写真のない本人確認書類

今改正により提示のみでの確認は不可

### ⑤ 法人の実質的支配者の確認

改正規則  
11条

法人の実質的支配者の確認方法

現行：実質的支配者が存在する場合、その者の本人特定事項を確認(申告)

改正後：議決権その他の手段により当該法人を実質的に支配している自然人まで遡って確認

### ⑥ 取引担当者の代理権の確認

改正規則  
12条

法人の取引担当者等が正当な取引権限を有していることを確認する方法

<改正規則 12条4項の抜粋>

社員証を有していること → 削除

法人の役員として登記 → 法人を代表する権限を有する役員として登記

## お知らせ

## 宅地建物取引業法の改正について

前回の「宅建やまなしvol.166」でもお知らせ致しましたが、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。具体的な施行期日は今後決定されることとなっておりますが、改正内容ごとに公布から1年以内または2年以内の施行となっております。

主な改正は以下の通りです。

公布から2年以内	
改正の内容	条項
宅建業者は、媒介依頼者に交付する媒介契約書面に、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すること	第34条の2第1項
宅建業者は、重要事項説明として下記の事項を説明すること  ①建物状況調査を実施しているかどうか ②実施している場合における建物状況調査の結果の概要 ③設計図書、点検記録その他の建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況	第35条第1項
宅建業者は、売買等の契約当事者に交付する書面（いわゆる37条書面）に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項を記載すること	第37条第1項

公布から1年以内	
改正の内容	条項
宅建業者は、媒介を依頼された物件について売買等の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を媒介依頼者に報告しなければならない。	第34条の2新第8項
宅建業者が宅地又は建物の取得者又は借主となる場合には、重要事項説明については、説明を不要とし書面交付で足りるものとする。	第35条新第6項及び新第7項
個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所を除くこととする。	第48条第3項
営業保証金及び弁済業務保証金による弁済の対象者から、宅建業者が除外される。	第27条 第64条の8
事業者団体は体系的な研修を実施するよう努めなければならない。宅建業者については事業者団体による研修の機会を十分に活用し、様々な知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められる。	第64条の3 第75条の2

## 報告

## （公社）全国宅地建物取引業協会連合会 主催 平成28年度 不動産実務セミナー 開催

平成28年11月17日（木）全都道府県65の会場で午後1時より一斉に、平成28年度 不動産実務セミナーが開催されました。山梨県では、山梨県不動産会館 3階 会議室において開催され、山梨県・長野県から26名出席し、第1部「重説トラブル防止～最近の事例から学ぶ重説トラブル6篇 トラブル未然防止のポイント～、第2部「不動産取引の環境変化への対応～不動産をとりまく環境の変化や諸課題への対応と展望～」の2部構成のDVD放映によるセミナーを熱心に受講しました。



## 消費者支援業務委員会 所管

## 各種消費者セミナー 開催報告

消費者支援業務委員長 新谷 繁

消費者支援業務委員会では、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に各種消費者セミナーを開催しました。開催日時等については、山梨日日新聞(税金セミナーのみ)、協会ホームページ並びに広報誌等を通じて広く周知し、参加募集を行いました。

## ○空き家対策セミナー

開催日時：平成28年8月23日（火）午後1時30分～

講 師：国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

出 席 者：  
協会員 28名  
一般消費者 7名

空き家の現状と問題、空家対策特措法の概要について解説がなされた後、事例を踏まえた空き家対策の方法（除却・活用）や、空き家の発生を抑制するための税制特例について説明がありました。

質疑応答では、税制特例措置を受ける際に、登記がされていない物件は登記事項証明書の代わりとなる書類が必要になるのか、市町村が空き家対策に関する条例を制定していないと空家対策特措法による措置が行えないのか等、多くの質問が飛び交い、活気のある場となりました。

## ○助成金セミナー

開催日時：平成28年8月30日（火）午後1時30分～

講 師：望月労務管理事務所 望月雅幸 社会保険労務士

出 席 者：  
協会員 9名  
一般消費者 0名

活用しやすいおすすめの助成金として、「キャリア形成促進助成金」、「キャリアアップ助成金」、「介護支援取組助成金」、「女性活躍加速化助成金」等を挙げ、助成金を受給した場合の事例を踏まえて解説されました。また、助成金を活用するためにすべきことと申請に伴う注意点について説明がされました。

## ○税金セミナー

開催日時：平成28年9月16日（金）

午前 10時00分～（甲府ブロック会員 対象）

午後 1時30分～

（富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員 対象）

演 題：「聞いてトクする不動産税務」

～空き家・相続対策のポイント～

講 師：東京シティ税理士事務所 石井力 税理士

出 席 者：  
協会員 65名  
一般消費者 7名

平成28年度税制改正の最新情報や、不動産を活用した相続税の節税対策、空き家対策の必要性等について解説されました。質疑応答では、売却前提での建物解体費用を譲渡費用に含めることができる期間は解体してからどのくらいかと質問が挙がり、講師から概ね1、2年以内に売却出来れば譲渡費用に含めることができると思われるとの回答がありました。

## ○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー

開催日時：平成28年10月28日（金）午後1時30分～

講 師：全宅住宅ローン(株) 野田秀人 氏

出 席 者：  
協会員 21名  
一般消費者 0名

住宅性能を向上させた中古住宅を取得する場合にフラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度「フラット35リノベ」の取扱いが開始されたことや、全宅住宅ローン「フラット35」のメリット、事前審査申込書を記入する際の注意点等について解説されました。質疑応答では、アプラスローンにおける諸費用の限度額はいくらなのか、「フラット35 リノベ」と「フラット35S」の違いについて等、多くの質問がありました。

## 人材育成流通委員会 所管

## 宅地建物取引業者等研修会 開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸



講師 小野富雄氏



講師 吉野荘平氏

## ○賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会

演題：「建築から見る賃貸住宅の空室対策」

開催日時：平成28年11月2日

①午前10時（甲府ブロック会員）②午後1時30分（甲府ブロック以外の会員）

講師：（株）小野富雄建築設計室 小野富雄 一級建築士

出席者：32協会員 44名（うち賃貸オーナー等 4名）

## ○宅地建物取引業者研修会

演題：「重要事項説明書 法令制限のツボ！」

開催日時：平成28年11月11日 午前10時 及び 午後1時30分

①午前10時（甲府ブロック会員）②午後1時30分（甲府ブロック以外の会員）

講師：吉野不動産鑑定事務所 吉野荘平 不動産鑑定士

出席者：95協会員 111名（うち協会員以外の宅建業者 1名）

## 中古住宅流通活性化特別委員所管

「空き家管理ビジネスサポートツール」を  
活用した空き家対策 研修会 開催報告

中古住宅流通活性化特別委員長 古屋 秀樹



中古住宅流通活性化特別委員会では、少子高齢化による空き家の増加、放置された空き家対策のため昨年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」を踏まえ、空き家対策において「利活用」「除去」とともに「管理」の対応が求められることに着目し、平成28年10月27日（木）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、協会員を対象に研修会を開催致しました。

当時は、（一社）大阪府不動産コンサルティング協会 米田 淳会長を講師に迎え、地域と連携しての空き家管理・ストックビジネスにおける重要なポイントから、空き家管理受託における具体的な業務の流れまで、既に実施している事例を交え、詳細に解説がなされました。講義の最後には、今後、会員がビジネスとして取り入れる際には是非活用していただきたいと締めくくり終了となりました。

なお、当日の出席状況は44会員50名となりましたことをご報告致します。

## 宅建親睦ゴルフ大会開催！



平成28年11月15日（火）、境川カントリー倶楽部にて「第35回宅建親睦ゴルフ大会」が開催されました。前日の雨の影響で早朝こそ霧が立ち込みましたが、午後には秋晴れに恵まれ、鮮やかに色づく紅葉に囲まれた絶好のロケーションの中、参加会員10組37名による白熱した試合が繰り広げられました。

本年度の優勝者は、甲府ブロック（有）ヒロキハウジング 手塚英樹氏でした。ゲーム終了後の表彰式では、受賞者の名前が読み上げられる度に歓声が上がり、盛り上がりを見せ、懇親会ではそれぞれのプレーを振り返り、お互いの健闘を称え、歓談と食事を楽しみながら、会員相互の親睦を深めました。

また、今年度もチャリティーホールが設けられ、27,000円の寄付が集まりました。全額、山梨放送24時間テレビに募金させていただきます。

成績は、以下のとおりとなります。



優勝 手塚英樹氏

優勝	甲府ブロック	（有）ヒロキハウジング	手塚 英樹
準優勝	巨摩ブロック	島田商事（株）	島田 明人
3位	峡東ブロック	（有）住まいの高野	高野 正実

# 全宅管理 入会キャンペーン 実施中!!

お知らせ

平成29年3月31日まで

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「賃貸不動産管理業務マニュアル」「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）」更に「全宅管理フラッグ」をプレゼントしています。

全宅管理では、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。

## ★入会特典★



### ●「賃貸不動産管理業務マニュアル」

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。  
※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。



## 「全宅管理フラッグ」贈呈中！

上記の特典に加わる、店頭掲示用の「全宅管理フラッグ」を贈呈しております。

ハトマークグループのお店をPRしていただけます！



その他入会特典の詳細は、  
全宅管理HPでご確認ください。

《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。

※入会案内・入会申込書はHPからダウンロードできます！

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>

報告

## 平成28年度 全宅管理会員研修会 開催

平成28年11月8日（火）午後1時30分より、山梨県不動産会館 3階 会議室において、平成28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。

県内の全宅管理会員が参加し、「賃貸管理業と相続について～相続と民事信託の基礎知識～」「家賃滞納問題への対応」の2部構成の研修をDVDの放映により受講しました。

### 《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/>



# アドバイザリーズ ネットワーク



甲府ブロック  
㈱Vivit Base  
武原麻耶さん  
からのご紹介

巨摩ブロック  
㈲山の都開発  
志村佳紀



① 3年

② 不動産業全般。

③ 時勢に応じて自分を変革しろ。

物件を見に行き、土地建物の詳細等を調べていく中で  
そのもののが少しずつ分かっていくときに楽しみ  
を感じます。

やりがいを感じることは、お客様としっかり話をして  
要望に沿ったものを提案できたときです。

④ 人（お客様）の一歩先でなく半歩先を案内すること。  
最初は気付かなかった価値を気付かせてあげれる提案  
を心掛けるようになりました。

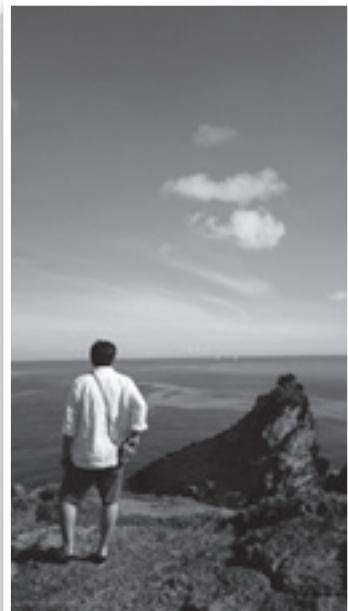
⑤ 弇仙峡。途中の河原でのんびりするのが好きです。特  
に夏が涼しくていい。

⑥ 旅行（写真は沖縄の石垣島で撮ったものです）  
オンとオフをしっかり区切って、仕事も趣味も楽しんでやっています。

⑦ “人”として信頼され、相談や悩みに対して的確なアドバイスができるように日々努  
めたいです。運動不足で体重が20kg近く増えてしまったので、ダイエットもかねて何  
かスポーツに挑戦したいです。

⑧ 株アンド・エー 赤坂正哉さん  
一言推薦メッセージ

仕事に関する事を細いところまで丁寧に教えていただいて感謝しています。これから  
もよろしくお願ひします。



富士・東部ブロック  
㈱角屋ハウジング  
佐藤江里子さん  
からのご紹介

富士・東部ブロック  
㈱東山土木建築  
東山和広



① 20年

② 賃貸仲介。お客様に紹介して喜ばれること。

③ 七転八起

④ 一人では何もできない。大勢の人に活かしてもらいたい。

⑤ 富士山。日本で一番高い山だから。

⑥ 旅行、ゴルフ。

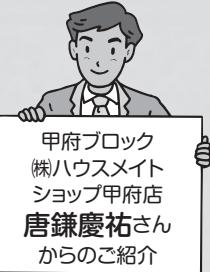
⑦ 異業種の方と知り合いになり、いろいろ勉強して仕事の役にたてたい。

⑧ 東山不動産 東山敬子さん  
一言推薦メッセージ

よろしくお願ひします。



- 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㈱  
甲府アルプス通り店  
**五味英昭**



- 1** 1年未満
- 2** 賃貸仲介業務  
お客様と良い関係が築けた時や、感謝の言葉を頂いた時。
- 3** 日々丁寧に
- 4** つながりを大切に
- 5** 西沢渓谷。いつ行っても癒されます。
- 6** 家族、友人とご飯、読書、水泳、映画鑑賞
- 7** 経験も知識も足りないので、日々勉強を重ねて行きたいです。
- 8** 株ハウスメイトショップ甲府店 高橋雅俊さん  
**一言推薦メッセージ**  
いつも親切に対応してくださいます。  
今後ともよろしくお願ひいたします!



巨摩ブロック  
●  
株けやき総合管理 甲府昭和店  
**稀代博人**



- 1** 4年
- 2** 賃貸仲介業務  
お客様が満足して笑顔になってもらえた時。
- 3** 一笑懸命
- 4** 自分の価値観を絶対視せず、客観的に物事を見る
- 5** 都留市(地元愛)
- 6** 遊園地に行ってはしゃぐ事、カラオケ、美味しいご飯。
- 7** もっと多くの知識を学び、一人でも多くのお客様の笑顔を作りたいです。
- 8** 甲府住販㈱ 櫻井 元さん  
**一言推薦メッセージ**  
身も心もイケメンな方です。今後ともよろしくお願ひします。



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(1)2423  
商号又は名称 栄和不動産  
代表者 加藤 隆文  
宅地建物取引士 加藤 隆文  
事務所所在地 上野原市ハッヅ701-18  
コーポサンエイ101  
電話番号 0554-63-3357  
FAX番号 0554-63-3357

これから不動産業を始めていく上で、お客様へは誠意  
ある対応をモットーに取り組んで行きたいと思います。  
皆様どうぞよろしくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2424  
商号又は名称 株式会社伊東開発  
代表者 伊東 貴美  
宅地建物取引士 堀内美千代  
事務所所在地 富士吉田市上吉田3405-3  
電話番号 0555-22-8780  
FAX番号 0555-22-8780

宅地建物取引業は、未経験であり猛勉強中です。  
諸先輩方のご指導ご鞭撻、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。

#### 組織替入会者

(株)フジオホーム	藤井 信生	甲府市丸の内 3-20-1 2F
(株)フジオホーム 山梨市駅前店	風間 勝	山梨市上神内川1230-2 おくやまビル 1F
(株)フジオホーム 河口湖駅前店	村松由美子	南都留郡富士河口湖町船津3639 グリュック 1F
(株)コバヤシ工業	小林佳一朗	南都留郡富士河口湖町小立1777-1

#### 廃業・退会者

アエラホーム(株) 甲府店	中島 昭子	中巨摩郡昭和町西条122
長栄開発	長谷川仁史	甲府市塙部 4-10-25
南ア観光開発(有) 横手支店	新谷 繁	北杜市白州町横手1416
東管理(株)	羽生 大治	南アルプス市下高砂332-8
(株)地建リバブル	小澤 志朗	甲府市大里町2141-1
(株)コバヤシ工業	小林佳一朗	南都留郡富士河口湖町小立1777-1
悠美商事(株)	舟久保道夫	富士吉田市松山 5-1-16
(株)ライフステージ	鈴木 弘美	中巨摩郡昭和町西条5216
(株)新興	田邊 七良	富士吉田市下吉田981
(有)サニーホーム	一瀬 勝機	甲府市長松寺町 4-15

#### 年末年始休暇のお知らせ

平成28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28年12月29日(木)～平成29年1月5日(木)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いします。

# 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>