

宅建やまなし

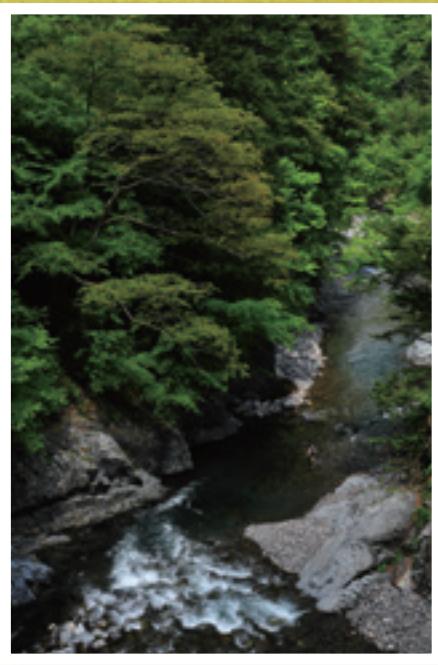


道の駅 たばやま

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



ささら獅子舞



丹波渓谷



3

March 2017
Vol.168

いいじゃん！この街
●丹波山村

- シリーズ ハトネットワーク
- 巨摩ブロック 株アンド・エー 赤坂正哉さん
 - 富士・東部ブロック 有大乃屋 平井タ貴さん
 - 甲府ブロック 株ハウスメイトショップ甲府店 高橋雅俊さん
 - 甲府ブロック 甲府住販株南西店 櫻井 元さん

- 1 消費者誌上セミナー
住まいの購入ガイド—マイホームを初めて買う方へ
ステップ1 —希望の条件を整理する

3 宅建業者誌上セミナー
●不動産広告の相談事例 —特定用語の使用基準—
●宅地建物の判例 —不実の所有権移転登記—

6 シリーズ 「ほがらか不動産相談所」
その3 ~民法改正の不動産取引への影響
(錯誤・原始的不能) ~

8 いい
じゅん!この街 丹波山村

9 空き家バンクで空き家の活用・田舎暮らし
しませんか?

20 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

23 理事会だより

24 
巨摩ブロック●(株)アンド・エー 赤坂正哉
富士・東部ブロック●(有)大乃屋 平井夕貴
甲府ブロック●(株)ハウスメイトショップ甲府店 高橋雅俊
甲府ブロック●甲府住販(株)南西店 櫻井 元

26 こんにちは 新顔です。
廃業・退会者

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

INFORMATION

 - 11 平成28年度 空き家バンク事業意
弁護士による法律相談会
 - 12 消費者のための不動産無料相談所
協会ホームページのスマートフォン対
 - 13 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
 - 14 改正宅建業法の施行日が決まりまし
平成29年度 宅地建物取引士 法定
開催日程のお知らせ
 - 15 ご注意下さい 「広告料」等の請求
(一財)ハトマーク支援機構 宅建業
供サービスのご案内
 - 16 大丈夫でしょうか? 今一度確認して
17 宅建業者免許の更新忘れにご注意く
会費未納は、会員資格の喪失になり
18 申告書にはマイナンバーの記載が必
不動産取引に係る国税に関するご質
19 民間賃貸住宅借上げの事前登録につ
平成29年度 定時総会 山梨本部總
21 公正競争規約違反事業者への対応
宅建親睦ボウリング大会開催!!
 - 22 県内7大学に「はじめての一人暮らし
贈呈しました!
 - 23 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
訂正のお知らせ

INFORMATION

- 11 平成28年度 空き家バンク事業意見交換会 報告
弁護士による法律相談会

12 消費者のための不動産無料相談所
協会ホームページのスマートフォン対応化のお知らせ

13 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

14 改正宅建業法の施行日が決まりました!
平成29年度 宅地建物取引士 法定講習会
開催日程のお知らせ

15 ご注意下さい 「広告料」等の請求について
(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

16 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。

17 宅建業者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!

18 申告書にはマイナンバーの記載が必要です!
不動産取引に係る国税に関するご質問・ご相談は…

19 民間賃貸住宅借上げの事前登録について

21 平成29年度 定時総会 山梨本部総会開催のお知らせ
公正競争規約違反事業者への対応について
宅建親睦ボウリング大会開催!!

22 県内7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会 所管
各種消費者セミナー 開催報告

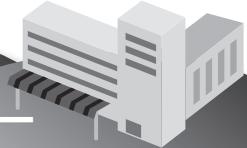
23 訂正のお知らせ

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 1

希望の条件を整理する

家を買うといっても、物件の種類はさまざまです。家族構成や暮らしのスタイルなどを踏まえて、どんな物件が「理想の住まい」なのか、条件を書き出しながら考えてみましょう。

あなたに合った住まいの形は？

住まいといつても、その形態はさまざまです。特徴を考えながら、自分たちに合った住まい選びを実践しましょう。

1 | 一戸建てorマンション

一戸建ては敷地や建物のすべてが自分の所有物ですから自由に利用することができます。マンションでは、購入者が自由に利用できるのが専有（住戸）部分の“空間”と、例えばベランダなどの専用使用権のある共用部分だけですから、一戸建てに比べると制約が多いと言えます。

マンションは一つの敷地に多くの住

戸を設けることになるため、土地の利用効率が良くなり、駅近などの好立地でも一戸建て住宅に比べて価格を抑えることができています。また、共用施設の充実やフロントサービスなど、集合住宅のメリットを活かして、暮らしに付加価値を備えた物件もあります。

2 | 新築or中古

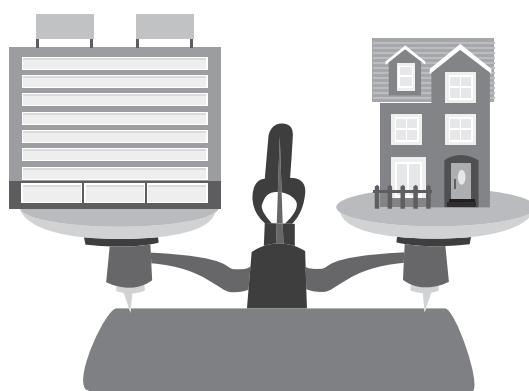
新築は最新の設備や流行のプランが取り入れられているので、入居してすぐに快適な暮らしを送れます。

中古の良いところは、日々の買いまわり先や学校の評判、治安状況など暮らしに役立つ情報が売主から直接聞け

る点です。また、リフォームを楽しみたい場合や、地域限定で家探しをする場合にも適しています。

3 | 所有权or借地權

借地權は所有權住宅に比べて価格が安いことから経済的な負担を軽くしたい場合や、土地価格が高い地域での住まい探しに適していますが、売買するに際して地主の承諾を得るための承諾料が発生したり、借地契約期間の更新の可否や将来の建替えなどにも一定の制限を受ける場合があります。



かしこい住まい探しのコツは？

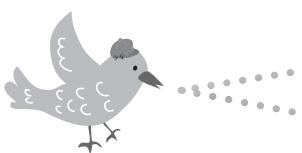
最初から100点満点の家はありません。家は買ってから住みやすい家へと変えていくものなのです。だから、最初からすべての希望条件を揃えた家を探すのではなく、少しくらい欠点のある家を探すほうが、理想の住まいと出会う可能性が高まります。

また、気になる部分があったとしても、後からのリフォームなどで、どうにかできるかどうか？を見極めることも大切です。自分たちの力で変えることができる部分に関しては、あまりこだわる必要はありません。時間をかけてゆっくりとお気に入りの住まいへ変えていけばいいのです。それよりも周辺の住環境など、自分たちの力ではどうにもならない部分を比較検討するようにしましょう。

希望条件のチェックリスト

- 希望する住まいの形（一戸建てorマンション）
- 新築or中古
- 権利形態（所有権or借地権）
- 希望する入居時期
- 希望する地域
- 希望する路線・利用駅
- 最寄駅からの距離
- 購入予算
- 周辺の環境（学校や公園、商店、治安など）
- 間取り数・間取りプラン
- 住居の設備（セキュリティ、床暖房など）
- 日当たりなど（マンションの場合は階数も）
- その他（ペットの飼育やピアノ演奏など）

⋮



住まい探しをするときのポイント

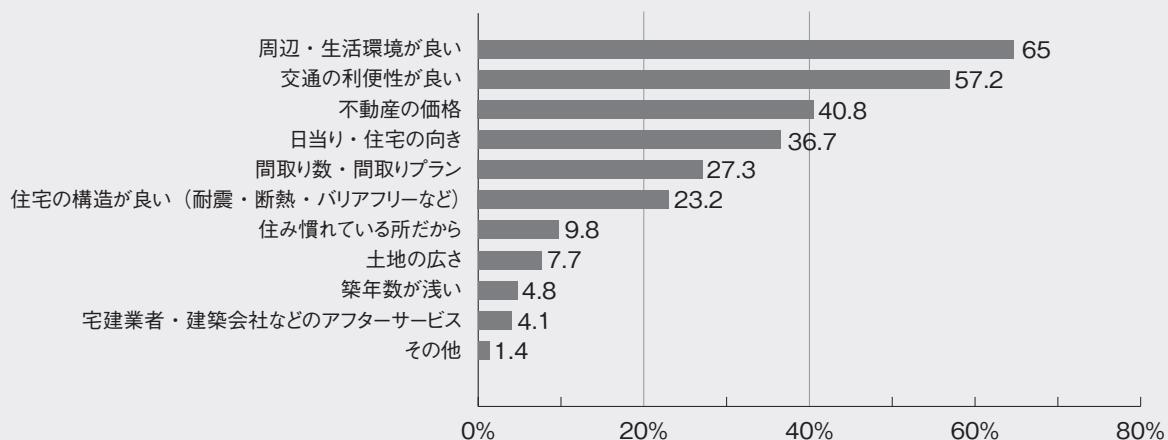
- ①希望する条件を明確にしておく（上記チェックリスト参照）。
- ②その条件に優先順位をつけておく。
- ③後で解決できる問題にはあまりこだわらない。

アンケート

住宅を購入する際のポイントは何ですか？

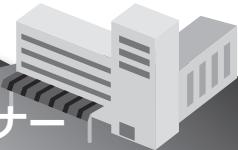
全宅連のアンケート調査でも、住宅を購入するときに重視する点は、「周辺・生活環境が良い」が65%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」が57.2%と、生活環境を重視する傾向が見られます。

全体 N=14,011



[(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会「不動産の日アンケート」2017.1より]

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
「住まいの購入ガイド」より



不動産広告の相談事例

—特定用語の使用基準—

■ 「新築」や「DK」「LDK」などの用語の使用基準はありますか？

表示規約第18条第1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「当該各号に定める意義に即して使用しなければならない」と定めています。

また、（3）及び（4）の用語については、「その広さの目安となる指導基準」も別に定めています。

（1）新築

「建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの」に限り、新築という用語を使用することができます。

時折、「売買契約を締結した後、購入者名義で登記してしまったが、購入者が一度も住むことなく解約となり、再度、販売することになったが、建築後1年経過していないので新築と表示できるか」という相談が寄せられますが、この用語の意義に反しない限り、登記していたとしても使用することができます。

なお、「建築後1年以上経過しているけれども、未入居の物件はどう表示すればよいか」という相談も寄せられますが、表示規約では「中古」という用語の意義は定めていませんので、「未入居戸建」等と表示すればよいでしょう。

（2）新発売

「新たに造成された宅地又は新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む。）について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと（一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘）をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘」をいいます。

（3）ダイニング・キッチン（DK）

「台所と食堂の機能が1室に併存している部屋をいい、住宅（マンションにあっては、住戸。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するもの」をいいます。

（4）リビング・ダイニング・キッチン（LDK）

「居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅（マンションにあっては、住戸。）の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するもの」をいいます。

（5）宅地の造成工事の完了

「宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至ったことをいい、当該工事の完了に際し、都市計画法その他の法令による工事の完了の検査を受けることが必要とされるときは、その検査に合格したこと」をいいます。

（6）建物の建築工事の完了

「建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至ったこと」をいいます。

「使用することができる状態に至った」とは、ガス、水道、電気等が整備され、住むことができる状態に至ったことをいいます。

なお、建築工事の完了検査を受けた場合には、その検査をもって完了となります。

■ 「○○マンション No.1の資質！」と表示したい

「○○マンション No.1の資質※」と表示し、その根拠として「※当マンションは、過去10年間、△△エリアで、A駅から徒歩10分以内・総戸数100戸以上・全戸75m²以上・南向き・自走式駐車場全戸分設置という条件をすべて充たす唯一のマンションです。」と表示したいようですが、「No.1」との文言は、表示規約第18条第2項第2号の特定用語に該当し、根拠として表示された条件は、○○マンションのみがすべての条件に合致するように恣意的に選んで設定したものと考えられ、このような条件による根拠は、同項に規定する「当該表示の内容を裏付ける合理的な根拠」とはいえませんので、このような表示をすることはできません。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
ホームページより転載

真の所有者になりすました第三者による 不動産売買契約の不成立及び所有権移転登記 の抹消請求等が認められた事例



相続により土地を取得した所有者が、亡父から売買により土地の所有権移転登記を経由した会社及び同社から所有権移転登記を経由した買主、並びに当該買主を債務者とする抵当権設定登記を経由した保証会社に対し、亡父との間の売買契約は成立していないとして、所有権移転登記及び抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めた事案において、登記申請書類等は亡父になりました第三者が作成したものであり、売買契約書等も亡父が作成したものではないと認められるなどとして、その請求が認容された事例（東京地裁 平成27年6月16日判決 認容 控訴後控訴取下げ確定 金融法務事情2035号91頁）

1 事案の概要

Aは、昭和53年8月23日、本件土地の所有権を取得し、更地のまま所有していた。Aは、平成26年8月11日に死亡し、長男であるX（原告）が相続により本件土地を取得した。

Y1（被告）は、平成25年10月28日、本件土地について、Aから売買を原因として、本件所有権移転登記1を経由した。

Y2（被告）とその妻であるY3（被告）は、平成25年11月4日、Y1との間で、本件土地を代金8,250万円で買う旨の売買契約を締結し、同年12月3日、本件所有権移転登記2を経由した。

B銀行は、平成25年12月3日、Y2に対し、8,000

万円を融資し、Y4保証（被告）は、同日、Y2との間で保証委託契約を締結して同人の上記借入れについて保証した上、本件土地につき、債務者をY2とする本件抵当権設定登記を経由した。

Aは、Y1に対し本件土地を売った事実はないのに、本件土地につき、本件所有権移転登記1がなされたとして、被疑者不詳とする公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、平成26年5月13日、同告発は受理された。

Xは、AとY1との間の売買契約は成立していないとして、所有権に基づく妨害排除請求として、Y1に対して本件所有権移転登記1、Y2及Y3に対して本件所有権移転登記2、Y4保証に対して本件抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) ①本件所有権移転登記1の登記申請（本件登記申請）は、平成25年10月28日、Y1及びAの代理人と称する者よりなされ、登記申請書（本件登記申請書）には、平成25年10月15日付けの印鑑登録証明書（本件印鑑登録証明書）が添付されていたが、本件印鑑登録証明書上の印影はAの真正の実印の印影とは異なっていた。また、同日、区長がAの印鑑登録

証明書を交付した事実はなかった。②本件登記申請の添付書類である登記原因証明情報及び委任状になされたAの署名は、Aの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同じものであった。③本件登記申請書には、登記済証を提出できない理由として、紛失と記載されていたが、Aは、本件登記申請がなされた当時も本件土地の登記済証を紛失してはいなかった。④Y1とAとの間の売買契約書（本件売買契約書）及びA名義の売買代金の領収証（本件領収書）におけるAの署名はAの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同一であった。

(2) 上記認定事実に照らすと、本件印鑑登録証明書は偽造されたものであると認められる。また、本件登記申請書に添付された委任状の作成者がAであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑証明書によりなされたと認められることなどに鑑みると、本件登記申請の申請書類等は、Aになりすました第三者により作成されたものと認められ、本件売買契約書及び本件領収証もAが作成したものではないと認められる。

以上によれば、本件所有権移転登記1が存在すること並びに本件売買契約書及び本件領収証の存在から、AとY1との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできず、他にかかる事実を認めるに足る的確な証拠はない。

(3) Y2夫妻及びY4保証は、本件所有権移転登記1という虚偽の外觀が作出されたのは、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管に問題があったからであって同人に過失があるといえる上、Y2夫妻及びY4保証は善意無過失の第三者であるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により保護される旨主張する。

しかしながら、本件所有権移転登記1は、Aになりました第三者がAの知らぬいうちに行つたもので、Aは、本件所有権移転登記1による虚偽の外觀の作出につき何らの関与もしていないのであるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の適用によりY2夫妻及びY4保証が保護されるこ

とはない。また、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったこと、そのことにより本件印鑑登録証明書が偽造されたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Y2夫妻及びY4保証の主張は採用できない。

(4) 以上によれば、Xの請求は、いずれも理由があるから認容することとする。

3 まとめ

本件では、売買契約の成立は認められず、土地の所有者（権利者）は虚偽の外觀の作出に何らの関与もしていないとして、買主や保証会社が民法94条2項（虚偽表示）、110条（権限外の行為の表見代理）の類推適用により保護されることないとされた。

買主には厳しい結果となったが、最判平18・2・23 RETIO66-40は、所有者に、自ら虚偽の外觀の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同等の重い帰責性がある場合に、民法94条2項、110条の類推適用により、善意無過失の第三者は保護されるとしており、やむを得ないものと考えられる。

なお、本件では、買主Y2夫妻の取引に媒介業者が関与している（その責任は問われてはいない）が、媒介業者にとって、取引当事者の同一性等は高度な注意義務が要求される事項とされているところであり（千葉地裁松戸支判 平6・8・25 RETIO33-44ほか）、売主と称する者が真の所有者かどうか何らかの疑念が持たれる場合には、所有権の取得の経緯等について調査し、権利の帰属について確認するなど十分な対応が望まれる。

（調査研究部次長）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より





民法改正の不動産取引への影響 (錯誤・原始的不能)



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

事例1 Bは、近くに私鉄の駅が新しくできるという噂を聞き、これから地価が上がるだろうと思い土地をAから購入したが、駅が新設される計画は無かった。

事例2 Dは、Cから山間地の土地付き別荘1棟を購入する契約を締結したが、契約締結日前日に、同別荘は不審火により焼失していた。

第3回は、錯誤と原始的不能に関する民法の改正が不動産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 期待外れが錯誤取り消しになる場合

Q子(以下「Q」)：先生、先日仲介した、事例1のBさんから「『錯誤』だから売買契約は無効なので代金を返して欲しい」と言われているのですが。

N弁護士(以下「N」)：錯誤無効の主張ですか。錯誤についても改正される予定ですので、条文を見てみましょう。

(錯誤)

第95条

意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。

- ①意思表示に対応する意思を欠く錯誤
- ②表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

2 前項第2号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。

(以下略)

N：Aさんが錯誤した、つまり勘違いしていたのは何についてでしょうか。土地を買うことについてでしょうか？

Q：いいえ。買うつもりが無かったのに、うっかり申し込んだというわけではないようです。

N：もし、買うつもりも無いのにうっかりして「買う」と申し込んでしまった場合には、第95条第1項第1号が

適用されます。

Q：Bさんは、「近くに私鉄の駅が新しくできる」という噂を購入の申込み前から聞いていたそうです。

N：売買契約は、「この土地を2,000万円で売ります」、「その土地を2,000万円で買います」と、意思が一致すれば成立します。Bさんが“近くに駅ができる”と勘違いしても、「錯誤」になりません。このような錯誤を、動機について勘違いがあるという意味で「動機の錯誤」といいます。第95条第1項第2号と第2項が定めています。

Q：どのようなときに「錯誤」になるとされていますか？

N：事例1の場合だと、まず、売買契約をする際に“近くに駅ができるから”という動機が契約に取り込まれている必要があります。どうして買うかという動機は普通、売主は知りませんので、契約内容になっていたときに限って契約の効力を否定するとしているのです。たとえば、“まだ持っていないから”と思って新刊本を買った後、自宅に帰ったら既に同じ本を買っていたとしても、「もう持っているので返します」では書店は困りますよね。

Q：なるほど。動機が契約の内容になっていたかが重要だとすると、契約書の内容や契約締結時のやりとりが大切になりそうですね。以上が改正案に則った場合ですが、今の民法との違いはありますか。

N：今の民法は「動機の錯誤」について直接定めていません。

Q：それなら非常に重要な改正ですね。

N：いえ。判例上、「動機の錯誤」についても解釈上一定の場合は無効になるとされています。その「一定の場合」というのは、改正法案について説明したものと同じなのです。

Q：判例ルールの明確化ですか。

N：そのとおりです、判例ルールは少し不整合があるとの見方もありますので、明確化されたのは大きいですね。

	「無効」	「取り消すことができる」
誰が主張できるか	誰でも主張できる	取消権がある者のみ主張できる
いつから効力が否定されるか	契約した時から	取消権を行使したときから
時効消滅の有無	時効消滅しない	時効消滅する

表：「無効」と「取り消すことができる」の違い

2 「無効」から「取り消すことができる」へ

- Q: Bさんは、「契約は『無効』である」と言っていますが…？
- N: 錯誤に関する大きな変更点が、この効果についてのもので。そもそも「無効」と「取り消すことができる」の違いが分かりますか？
- Q: 「無効」は効力が無い……、「取り消すことができる」はキャンセルできる……ですか？
- N: 違いは上の表を見てください。
- Q: 隨分違いますね。錯誤を理由に契約を否定する場合の効果が弱まったということでしょうか。
- N: 確かに、上の表によれば効果が弱まったように見えますが、今の民法でも、錯誤無効を主張できるのは、原則、錯誤した本人のみであると判例上されています（最高裁昭和45年3月26日民集24 - 3 - 151）。
- Q: 初めから効力が生じていないなら、誰が主張してもいいと思うのですが？
- N: 錯誤は、錯誤した本人を保護するための制度ですので、本人が錯誤を認めていない限り、他人が錯誤を主張することはできないとすべきなのです。
- Q: 今の民法でも錯誤無効は原則本人のみが主張できるのですね。
- N: また、改正案によれば、錯誤があっても取消権が時効で消滅することになります。改正されない現在の第126条を見てください。

(取消権の期間の制限)

第126条 取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。行為の時から20年を経過したときも、同様とする。

- Q: 5年間ですか。「無効」であれば期間制限がないのに、「取り消すことができる」となると、その「取消権」が時効にかかるてしまうのですね。

3 契約前に物件が滅失していた場合—原始的不能の定めの追加

- Q: 事例2のDさんはお気の毒ですね……。
- N: このように契約の目的としていた建物が契約前に既に焼失していた場合を、契約前から履行できないということで「原始的不能」と呼びます。原始的不能について現行の民法には定めがありません。判例上、売主が不能なことを知り又は知るべきであったときには損害賠償を認めるという「契約締結上の過失」という法理が認められています。改正法案では、条文が追加されました。

(履行不能)

第412条の2

(略)

2 契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であったことは、第415条の規定によりその履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することを妨げない。

- Q: 損害賠償請求ができるとありますね。「契約締結上の過失」と同じですか？

- N: 損害賠償という点では同じですが、少し違います。「契約締結上の過失」は契約が無効であることを前提にして、無効であることを知らない買主を保護するために、買主が支出した費用などの分の損害賠償請求を認めるものです。一方、改正法案は、契約は有効であるという前提です。買主が転売予定の場合などには、転売すれば得られた利益の分も損害賠償請求できる可能性があります。

- Q: 請求できる範囲に違いが出るかもしれないですね。

- N: 契約の有効無効という前提が変わらなければなりません。

- Q: やはり、「裁判例の蓄積」ですか。検討しておくべきことは多そうですね。先生、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



丹波山村の紹介

丹波山村は、山梨県の東北部に位置し、東は東京都奥多摩町、西は甲州市、南は小菅村、北は埼玉県秩父市に接しています。面積は101.55 平方キロメートルで、その97 パーセントは山林地帯で、秩父多摩甲斐国立公園に属している山村です。多摩川の源流である丹波川が西から東に流れ、小河内ダム（奥多摩湖）を経て東京都民の飲料水となっています。丹波川沿いの渓谷は、深い緑と美しい渓流が四季折々の美しい風景を醸し出しており、観光スポットとしても知られ、多くの人々が訪れます。

本村では、平成28年に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、基本目標のひとつに、移住・定住の促進を掲げ、取り組むこととしています。そのためにも、有効な土地利用を図りながら、村営住宅の建設、空き家バンク事業の充実など、住宅の総合供給体制を確立していきます。

施設案内1 道の駅たばやま

農林産物直売所では、旬の野菜や四季折々の特産品のほか、丹波山村のマスコットキャラクターであるタバスキーグッズなど、丹波山限定のおみやげも販売しています。話題の鹿肉ソーセージも大人気です。

軽食堂「R411」では、丼類、麺類、飲み物など、軽食と喫茶を中心としたメニューを取り揃えております。丹波川の流れを見下ろしながらのコーヒーブレイクも爽やかです。

所在地 ■ 北都留郡丹波山村2901

営業時間 ■ (直売所・軽食堂) 通年 午前10:00～午後5:00

繁忙期 午前10:00～午後6:00

定休日 ■ 毎週木曜日



施設案内2 丹波山温泉のめこい湯

道の駅たばやまの駐車場からゆらゆらと吊り橋を渡ると、そこは多摩川源流の名湯といわれる「のめこい湯」。

それぞれに趣向をこらした優雅なローマ風呂とヒノキの和風風呂は、男女日替わり入れ替え制。丹波山を流れる風に吹かれながらの露天風呂もひときわの風情です。

喫茶、お食事も館内で召し上がれます。丹波山ならではの素材を生かした料理をご賞味下さい。

所在地 ■ 北都留郡丹波山村778-2

営業時間 ■ (ご入浴) 通年：午前10:00～午後7:00

※最終受付：午後6:00

(食事処) 通年：午前11:30～午後7:00

※ラストオーダー：午後6:30

定休日 ■ 毎週木曜日



丹波山村

人口 ● 599人
世帯 ● 309戸
面積 ● 101.55km²
平成28年12月1日現在

取材協力／丹波山村 振興課



カヌー教室

イベント 夏まつり丹波

毎年7月最終日曜日に開催される本村を代表する夏のイベントで平成元年から行われているお祭です。

歌謡ショー、水上ちびっこ丸太渡り、カヌー教室、工作教室など各種のイベントが目白押しで楽しみがいっぱいです。丹波山村で爽やかな清涼を感じてみてください。



施設案内3 丹波山村営つり場

丹波渓谷の中心地に村営つり場があります。

近くの清流ではヤマメがはね、また浅瀬では、子どもたちが光る水しぶきを跳ね返しながら魚のつかみ取りに夢中になっている姿も見られます。



泳ぎまわる魚を追い、手づかみでつかまえるスリルは野生に帰ったような気分。

近くの水辺には、バーベキューハウスが松林の中に点在しており、村営つり場は、春から秋にかけて終日つり天狗で賑わいをみせています。



所在地 ■ 北都留郡丹波山村1255
営業時間 ■ 午前8:00～午後5:00
定休日 ■ 毎週火曜日

■丹波村空き家バンク問い合わせ先

丹波山村 振興課 TEL: 0428-88-0211
HP: <https://www.tabayama.jp/akiyabank/>



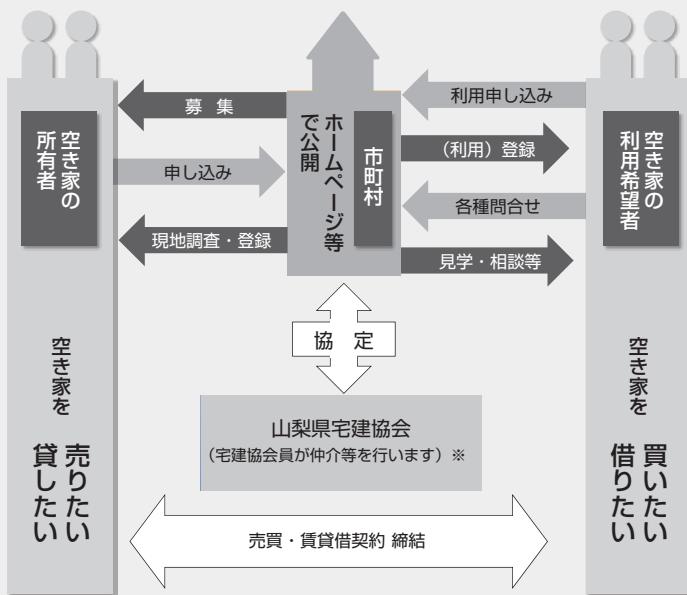
空き家の活用 田舎暮らししませんか？

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に立ち上げた制度です。

(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、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 | ○中央市(3月中旬協定締結予定) | |

甲府市と富士川町においては、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あります。
(<http://yamanashi-takken.or.jp/inaka/>)



※市町村によって、異なる場合があります。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」の場合になります。



3 知って得する支援制度

市町村では様々な支援制度を用意して、空き家の所有者や移住希望者等を応援しています。
今回はその一部をご紹介します。上手に活用しましょう！

	支援制度（補助金制度等）	補助金額
富士吉田市	新婚世帯家賃支援奨励金 ・賃貸住宅に入居する新婚世帯への家賃補助	月1万円（最大：月15,000円）
	中古物件利用者家賃支援奨励金（バンク活用者対象） ・バンク登録物件の利用者に対する家賃補助金	■住居として利用 月1万円（最大：月15,000円） ■店舗として利用 最大：月3万円
	新築物件取得支援奨励金 ・新築物件購入者に対する補助金	最大：150万円
	中古物件取得支援奨励金 ・中古住宅購入者に対する補助	最大：100万円
	遠距離通勤支援奨励金 ・遠距離通勤者に対する補助	月1万円
	中古物件改修支援奨励金（バンク活用者対象） ・バンク登録物件を改修する方への補助	最大：50万円
	空き家リフォーム事業補助金（バンク活用者対象） ・空き家バンクに登録されている空き家に対するリフォーム費用の補助	リフォームに係る経費のうち2分の1 (最大：50万円)
都留市	住宅リフォーム補助金 ・市内の施工業者により行う住宅リフォーム工事費を補助	工事金額の10%（最大：10万円）
	空き家提供事業補助金（バンク活用者対象） ・成約時、空き家バンク物件の登録者に対する補助	10万円
大月市	空き家バンク成約物件リフォーム助成金制度（バンク活用者対象） ・空き家バンク物件の購入者に対し、リフォーム工事費用を助成	リフォーム工事費用のうち2分の1 (最大：10万円)
	空き家バンク登録促進報奨金制度（バンク活用者対象） ・成約時、空き家バンク物件の登録者に対する報奨金	3万円
	定住促進中古住宅取得助成金制度 ・中古住宅を取得した者に対する助成	最大：20万円
韮崎市	空き家バンク登録物件リフォーム補助金（バンク活用者対象） ・リフォーム工事と家財処分に係る費用を補助	■リフォーム工事 工事費用の2分の1（最大：100万円） ■家財処分 処分費用の2分の1（最大：10万円）
南アルプス市	空き家活用定住促進事業補助金（バンク活用者対象） ・空き家改修費の補助	住宅改修費の2分の1（最大：100万円）
	若者世帯定住支援奨励金事業 ・住宅及び土地を取得する若者世帯を対象とした奨励金	30万円（最大：50万円）
北杜市	空き家バンク登録物件清掃費補助金（バンク活用者対象） ・家財道具の処分や清掃にかかる費用を補助	最大：20万円
上野原市	空き家バンクリフォーム補助事業（バンク活用者対象） ・改修工事や残置物処分にかかる費用を補助	経費の2分の1（最大：50万円）
	移住者住宅取得等補助事業 ・住宅を取得等する移住者に対する住宅ローンに応じた補助金	残高証明額(申請日前1ヶ月以内)の5%の額 (最大：150万円)
甲州市	空き家情報バンク登録促進事業補助金（バンク活用者対象） ・不用物廃棄、清掃等に対する補助金	経費の2分の1 (最大：20万円)
市川三郷町	「空き家バンク」登録・利用促進事業補助金（バンク活用者対象） ・改修工事費、家財処分費に対する補助	■改修工事 工事費用の2分の1（最大：100万円） ■家財処分 最大：10万円
身延町	住宅購入祝金（バンク活用者対象） ・中古物件を購入した者への祝金	最大：20万円
	引越祝金（バンク活用者対象） ・転入した者への祝金	最大：10万円
富士川町	定住奨励金 ・定住を開始する者に対する奨励金	取得した土地と住宅の固定資産税及び 都市計画税相当額
	中山間地域等における住宅用地取得補助金 ・中山間地域等における住宅用地取得費の補助	取得費用の3分の1（最大：80万円）
	空き家改修費補助金（バンク活用者対象） ・空き家改修に要する費用の補助	改修費用の2分の1（最大：25万円）
富士川町 空き店舗バンク	コミュニティビジネスモデル事業起業支援補助金制度 ・事業を立ち上げ、軌道に乗るまでに要する経費を補助	補助対象経費の2分の1 (最大：1年目50万円、2年目30万円、3年目20万円)
丹波山村	空き家の改修費支援制度（バンク活用者） ・空き家バンク登録物件の改修費を補助	改修費用の2分の1（最大：100万円）

※支援制度の情報は平成28年11月上旬のものになります。

※補助金等の支援を受けるには条件があります。

詳細は各市町村にお問い合わせください。

平成28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 新谷 繁



平成28年11月10日（木）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28年度空き家バンク事業意見交換会を開催致しました。

当団体は、空き家バンク事業を実施する17市町村の担当職員と13市町村の協会側事務取扱責任者、空き店舗バンク事業を実施する1市の担当職員と2市の事務取扱責任者、今後空き家バンク事業の開始を予定している中央市担当職員、山梨県地域創生・人口対策課職員及び消費者支援業務委員の計44名が出席・参加しました。

座長より事前アンケートによる現況報告がなされた後、今年度特に

物件登録件数や成約件数が多い市町村より「空き家の実態調査後における所有者へのアプローチ方法」や※「バンク事業の活用者を支援する制度」、「空き家対策、定住、移住促進のために実施した事業」の具体的な取組み方法や結果等について発表されました。その中で北杜市では、今年度5月より、移住希望者が移住する前に周辺環境等確認出来るようにする為、無料で市営住宅に宿泊できるお試し住宅制度を開始し、制度開始から11月末まで常に予約で埋まっているほど反響があるとのことでした。

続いて、事前質問や困っていることに対して回答・意見交換を行ったほか、空き家管理に関する情報や他県での空き家バンク事業の取組み等について情報提供を行い、大変有意義なものとなりました。

※「バンク事業の活用者を支援する制度」について、左ページに取りまとめておりますのでご覧ください。



弁護士による法律相談会

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29年 4/20 (木)・5/18 (木)・6/15 (木)・7/20 (木)・8/17 (木)・9/21 (木)・
10/19 (木)・11/16 (木)・12/21 (木)
平成30年 1/18 (木)・2/15 (木)・3/15 (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。

不動産に関する
お悩みはこちら

無料

消費者のための不動産無料相談所

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29年 4/20(木)・5/18(木)・6/15(木)・
7/20(木)・8/17(木)・9/21(木)・
10/19(木)・11/16(木)・12/21(木)
平成30年 1/18(木)・2/15(木)・3/15(木)

■富士吉田市：市役所東庁舎2階 会議室
午後1時～午後4時
平成29年 4/20(木)・5/19(金)・6/20(火)・
7/20(木)・8/21(月)・9/20(水)・
10/20(金)・11/20(月)・12/20(水)
平成30年 1/19(金)・2/20(火)・3/20(火)
※9/20(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：市役所白根支所2階 大会議室
午後1時30分～午後4時
平成29年 4/19(水)・5/17(水)・6/21(水)・
7/19(水)・8/17(木)・9/20(水)・
10/18(水)・11/15(水)・12/20(水)
平成30年 1/17(水)・2/21(水)・3/22(木)

■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29年 4/20(木)・5/19(金)・6/20(火)・
7/20(木)・8/21(月)・9/20(水)・
10/20(金)・11/20(月)・12/20(水)
平成30年 1/19(金)・2/20(火)・3/20(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29年 4/20(木)・5/18(木)・6/15(木)・
7/20(木)・8/17(木)・9/21(木)・
10/19(木)・11/16(木)・12/21(木)
平成30年 1/18(木)・2/15(木)・3/15(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29年 4/19(水)・6/21(水)・8/17(木)・
10/18(水)・12/20(水)
平成30年 2/21(水)

協会ホームページのスマートフォン対応化のお知らせ

この度、スマートフォン利用者の利便性・操作性の向上を目的に、協会ホームページのスマートフォン対応化をいたしましたので、スマートフォンをお持ちの方はぜひご利用ください。これからも、一般消費者・協会員の皆様に有益な情報を発信してまいります。



スマホで読み
込んでください

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ない…」「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29年	4月12日（水）	5月13日（土）	6月14日（水）
	7月 8日（土）	8月 9日（水）	9月 9日（土）
	10月11日（水）	11月11日（土）	12月13日（水）

平成30年	1月13日（土）	2月14日（水）	3月10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>

不動産取引の基礎知識を
学びませんか？

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！

株式会社東亞 エイブルネットワーク甲府石和店 森田 一也 様



入店時に安心できます！

受講した感想：協会加入時に「不動産キャリアパーソン」を申込みました。不動産知識には自信がありましたがあが、その自信が間違った知識ではないかとの不安もよぎり受講する事を決めました。テキストも分かりやすく、インターネットでの講義動画も知識の再確認に非常に役立ちました。業界経験が浅い方のみではなく、ベテランといわれるような方にもぜひ受講をオススメ致します。



株式会社東亞 エイブルネットワーク甲府石和店 森田 一也 様

お知らせ

改正宅建業法の施行日が決まりました！

前回の「宅建やまなしvol.167」でお知らせしておりました改正宅建業法について、以下の通り施行日が決定されました。

平成29年4月1日より施行

改正の内容	条項
媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設	改正法第34条の2 第8項
宅建業者が買主又は借主となる場合の重要事項説明の簡素化	改正法第35条新第6項及び第7項
従業者名簿の記載事項の変更	改正法第48条第3項
弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外（宅建業者間取引の適用除外）	改正法第27条、第64条の8
宅建業者の団体による研修の実施、宅地建物取引業保証協会による研修に対する助成	改正法第64条の3 第1項及び第2項、第75条の2

平成30年4月1日より施行

改正の内容	条項
媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加	改正法第34条の2 第1項
重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果の概要、②建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	改正法第35条第1項
宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、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追加	改正法第37条第1項

詳しくは下記国交省ホームページをご覧ください。

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000143.html

平成29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29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10日（月）～4月14日（金）

講習日：4月28日（金）

第2回 受付：9月4日（月）～9月8日（金）

講習日：9月26日（火）

第3回 受付：11月13日（月）～11月17日（金）

講習日：12月8日（金）

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。

お願い

ご注意下さい

「広告料」等の請求について

宅地建物取引業者が媒介に関して受けることの出来る報酬の額については、告示（昭和45年建設省告示1552号）によって上限が定められており、宅地建物取引業法 第46条第2項により、この額をこえて報酬を受けてはならないと規定されております。

一方、同告示第7第1項には「依頼者の依頼によって行う広告の料金については、この限りでない」とも規定されており、このことを根拠に所謂「広告料」等の名目で、媒介報酬とは別に請求を行うケースもあるようです。

しかしながら、裁判例によると「依頼者の依頼によって行う広告」の解釈については、下記の通り判断が示されています。

「一般に宅建業者が土地建物の売買の媒介にあたって通常必要とされる程度の広告宣伝費用は、営業経費として報酬の範囲に含まれているものと解されるから、本件告示第6（※注）が特に容認する広告の料金とは、大手新聞への広告掲載料等報酬の範囲内でもかぬことが相当ない多額の費用を要する特別の広告の料金を意味するものと解すべきであり、また、本件告示第6（※注）が依頼者の依頼によって行う場合にだけ広告の料金に相当する額の金員の受領を許したのは、宅建業者が依頼者の依頼を受けないのに一方的に多額の費用を要する広告宣伝を行い、その費用の負担を依頼者に強要することを防止しようとしたものと解されるから、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又はこれと同視することができるような事後において依頼者が広告を行ったこと及びその費用の負担につき全く異議なくこれを承諾した場合に限り、広告の料金に相当する額の金員を受領することができるものと解すべきである」

（東京高裁 昭和57年9月28日判決 判例時報1058号72-73頁）

※注 当時の告示第6は、現行の告示第7となっています

即ち、原則として所定の媒介報酬以外に「広告料」等を別途請求することは認められず、以下のような限定された要件を満たしている場合に限り、例外的に請求が認められると解されています。

- ① 報酬の範囲内でまかぬことが相当でない多額の費用を要すること（例：大手新聞への広告掲載等）
- ② 特に依頼者から依頼があつたこと
- ③ 費用の負担につき依頼者の承諾があること
- ④ 請求額が広告の料金に相当する額（実費）であること

これらの要件を満たすことなく「広告料」等の請求を行った場合、宅地建物取引業法 第47条第2号「不当に高額の報酬を要求する行為」に該当し、同法 第80条により「一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金」または「これらの併科」に処される可能性がありますのでご注意下さい。

ご案内

(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-

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

-割引サービス提供事業-

- ネクスト ○日建学院 ○大塚商会
- アドパーク ○オリコオートリース
- ジャパンホームシールド ○ジャックス
- 永大産業 ○リニュアル仲介
- トータル保険サービス ○アットホーム
- アイソバー・ジャパン
- 日本住宅保証検査機構（全宅保証提携）
- アイリストオーヤマ

-サービス商品提供事業-

- 住宅保証機構 ○いえらぶGROUP ○全労済
- リクルート住まいカンパニー ○YKK AP

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。

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 ○○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○○△-□-× × 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
二百万円を超える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

宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！

宅建業者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！

■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

○峡南建設事務所………西八代郡、南巨摩郡

○峡東建設事務所………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
※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。

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 監督送付
翌年 6月初旬 納付依頼・監督送付

④ 弁命書提出若しくは無回答



② 会費納付督促書の発送



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)

⑤ 資格喪失手続書類提出 (総務財務委員長→会長)



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。

⑥ 会長・手続書類確認



⑦ 退会事務処理

※ (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。

税務署からのお知らせ



申告書にはマイナンバーの記載が必要です！



平成28年分から所得税及び復興特別所得税・消費税及び地方消費税・贈与税の申告書には、「**マイナンバー（個人番号）の記載**」と「**本人確認書類の提示または写しの添付**」が必要です。

本人確認書類

★ マイナンバーカード（個人番号カード）をお持ちの方は

- ・マイナンバーカードだけで、本人確認（番号確認と身元確認）が可能です。
- ・ご自宅等からe-Taxで送信すれば、本人確認書類の提示または写しの提出は不要です。

★ マイナンバーカード（個人番号カード）をお持ちでない方は

番号確認書類

《ご本人のマイナンバーを確認できる書類》

- 通知カード
- 住民票の写し又は住民票記載事項証明書
(マイナンバーの記載があるものに限ります。)
などのうちいずれか1つ

身元確認書類

《記載したマイナンバーの持ち主であることを確認できる書類》

- 運転免許証
- 公的医療保険の被保険者証
- パスポート
- 身体障害者手帳
- 在留カード

などのうちいずれか1つ

国税に関するマイナンバー制度の最新情報は、国税庁HPで確認できます。

国税庁 マイナンバー

検索

ご意見・質問等がある場合は、最寄りの税務署にお問い合わせください。

(電話相談時間/午前8時30分～午後5時(土日祝を除く))



不動産取引に係る 国税に関するご質問・ご相談は…

国税庁ホームページ(タックスアンサー)が便利です！

不動産等の取引に係る国税(譲渡所得・住宅借入金等特別控除等)

や不動産等の相続・贈与に係る国税(相続税・贈与税)など、よく

あるご質問に対する回答を調べることができます。

また、キーワードによる検索も充実しています。

ホームページの検索は、

タックスアンサー

検索

携帯電話等で右の
コードを読み取ると
アクセスできます

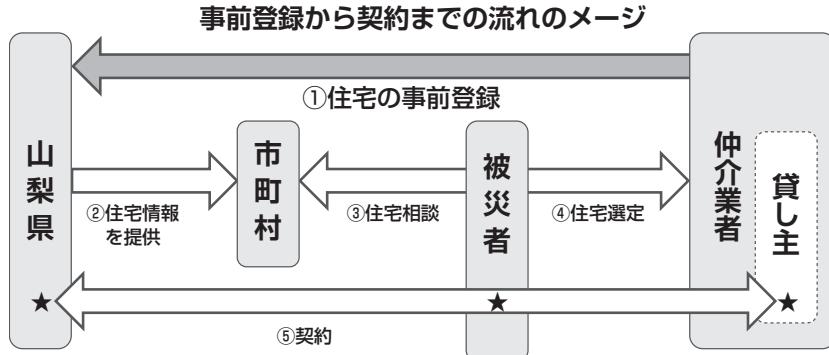


お知らせ

民間賃貸住宅借上げの事前登録について

山梨県では、大規模災害が発生した際に、災害救助法に基づき、民間賃貸住宅を借上げ、被災された方に応急仮設住宅として提供することとしています。

この度、被災された方ができるだけ早く応急仮設住宅へ入居できるよう民間賃貸住宅借上げの事前登録を開始しました。



○事前登録ができる民間賃貸住宅

- ①原則として昭和56年6月以降に建設されたもの
- ②賃料が月額9万円以内であるもの 等
- ★契約期間は2年以内とし、県、被災者、貸し主による定期建物賃貸借契約
- ※ 内容は、今後の国等との協議により変更となる場合があります。

○応急仮設住宅として借り上げた場合の経費負担

経 費	負担者	内 容
賃料 及び 損害保険料	県	全額負担
仲介手数料	県	1 物件当たり賃料の0.5ヶ月相当分に消費税を加えた額を負担
退去修繕負担金	県	明渡し時における原状回復に要する費用として、1 物件当たり賃料の2ヶ月相当分を負担
共益費、電気、水道、ガス料金、家賃に含まれない駐車場料金及び自治会費等	入居者 (被災者)	全額負担

注) 敷金及び礼金については、負担しない。 ※ 内容は、今後の国等との協議により変更となる場合があります。

○事前登録の方法

①宅建協会員の方

ハトマークサイトより物件を登録して頂き、「被災者向け住宅」の欄に、（チェック）を入れてください。
※ご不明な点がありましたら、協会事務局までお問い合わせください。

②不動産団体に所属しない方（賃貸オーナー・大家・貸し主など）

物件情報等を記載する「災害時に提供可能な民間賃貸住宅 届出書」を右記まで郵送、FAX又はメールをしてください。

※「災害時に提供可能な民間賃貸住宅 届出書」は建築住宅課のホームページからダウンロードできます。

URL : <http://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/minkanchintaitouroku.html>

山梨県 県土整備部 建築住宅課 企画担当
住 所：〒400-8501 甲府市丸の内1-6-1
T E L : 055-223-1730
F A X : 055-223-1736
メール : kenchikujutaku@pref.yamanashi.lg.jp

平成29年度
(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会 (第52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44回 総会)
開催のお知らせ

標記について、5月30日（火）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。

なお当日ご出席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10日（水）を予定しております）

◆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Vo.92」より、一部修正の上抜粋）

事例① 不適切な入力の禁止

「建物名に不適切入力をしているので指導してほしい」との苦情が東日本不動産流通機構に多数寄せられています。登録された物件情報を見ると、物件検索結果の一覧表に掲載される「建物名」や「所在地3」欄に広告費の支払いを表す隠語など同項目とは別の内容を入力して登録がされています。

解説・対応

東日本不動産流通機ではIP型登録画面において『所在地3』欄には番地・号、『建物名』欄には建物名以外の入力不可の表示を記載するとともに、「所在地3」や「建物名」の項目に入力される典型的な不適切な文字や記号を受け付けないシステム設定を行っています。レインズ利用規程第5条第6項でも「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」と定められています。

すでに登録している物件についてもそのような入力をされている場合は、速やかに修正して下さい。

事例② バルコニーを含めた面積の登録

登録している賃貸物件の使用部分面積にバルコニー面積を含んで登録しているので指導してほしい。

解説・対応

A社が登録している賃貸物件を確認したところ、賃貸物件の使用部分面積に共有部分であるバルコニー面積を含んで登録されていました。また、建物名欄の不適切入力も行っていました。

口頭で指導、同社により物件の修正が行われ、申し出者の了承を得ました。

事例③ 登録物件のメンテナンス不備

成約済みの物件を在庫物件として放置しているので、指導してほしい。

解説・対応

B社の在庫・成約物件を確認すると、同一物件をすでに成約登録済みであり、重複して登録した物件が放置されていることがわかりました。同社に連絡をすると、削除の必要性は認識していたがユーザIDやパスワード、また削除の方法もわからないとの回答でした。サブセンターに連絡をしてユーザIDやパスワード、削除方法について確認して、同社に対し削除をするよう指示し、削除を確認、申し出者の了承を得ました。

事例④ 登録された物件情報の確認

土地の売却を専任媒介契約で依頼したところ、依頼した不動産会社のホームページに掲載された同物件の価格が売却希望価格よりも安い価格で掲載されていたため、不信感を持っている。登録されている情報について確認できるか。

解説・対応

相談者より専任媒介契約書と本人確認書類の写しを受領して、C社が登録している物件を確認したところ、媒介契約書通りに登録はなされていました。相談者に登録情報の内容について回答しました。

お知らせ

重 要

公正競争規約違反事業者への対応について

不動産の表示に関する公正競争規約違反事業者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策が実施されています。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会からのお知らせです。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、昨今、新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びている状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、厳重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、当協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始しています。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

<ポータルサイト広告適正化部会 構成会社>

会社名	所在地	運営サイト名
アットホーム株式会社	東京都大田区	at home
株式会社CHINTAI	東京都港区	CHINTAI
株式会社ネクスト	東京都港区	HOME'S
株式会社マイナビ	東京都千代田区	マイナビ賃貸
株式会社リクルート住まいカンパニー	東京都中央区	SUUMO

<本件に関するお問合せ>

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 TEL : 03-3261-3811

報告

宅建親睦ボウリング大会開催!!

第3回「宅建親睦ボウリング大会」が11月22日(火)にラウンドワン 山梨・石和店にて開催されました。31名の参加者が、白熱した雰囲気の中2ゲームずつプレーし、終了後には懇親会・表彰式が行われました。

優勝・準優勝は同スコアのため、ハイゲームとローゲームの差で勝敗を決しました。宴席ではお互いのプレーを振り返り歓談し、食事を楽しみ、会員間の交流を深めました。

成績は、以下の通りです。

優 勝	岡不動産	石居 一男
準優勝	源工業(株)	仙洞田 新



優勝：石居一男氏

県内7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 新谷 繁

昨年に引き続き、一人暮らしに役立つ知識を掲載した「はじめての一人暮らしガイドブック」を、山梨大学、山梨県立大学、都留文科大学、山梨学院大学、山梨英和大学に贈呈しました。

また、今年度は、新たに健康科学大学並びに帝京科学大学へ訪問し、同ガイドブックを贈呈しました。



平成28年12月15日（木）に健康科学大学（左）、帝京科学大学（右）へ訪問し、贈呈してきました。

「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やす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WEBサイト」においても、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 : <https://www.zentaku.or.jp/useful/single/>



はじめての一人暮らしWEBサイト

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、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。

○不動産広告セミナー

開催日時：平成28年11月22日（火）午後1時30分～

講 師：(公社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長 佐藤友宏 氏

出 席 者：協会員……14名 一般消費者……1名

建築条件付土地取引における建物の表示方法や不当な二重価格表示等の違反広告について事例を踏まえながら解説がなされた後、「一部の物件概要のみ公開、残りの情報を会員限定」とする広告方法は適正なのか等、(公社)首都圏不動産公正取引協議会に多く寄せられている相談事例の解説がなされました。

また、平成28年11月16日付でニュースリリースされた、公正競争規約違反者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策について説明がありました。



○空き家対策セミナー（第2回）

開催日時：平成28年12月8日（木）午後1時30分～

講 師：国土交通省 住宅局 住宅政策課

出 席 者：協会員……34名 一般消費者……1名

住宅を取り巻く現状と今後10年の課題や既存住宅流通促進に向けた取組み、インスペクションの概要等について説明がありました。

質疑応答では、他県の取組みとして挙がっている空き家改修の費用はどのくらいか、空き家のリフォームを消費者に推奨する際の注意点、各種減税制度の実施により新築住宅の着工戸数が増加している中で今後国としてどのように空き家対策をされていくのか等、多くの質問が飛び交い、活気のある場となりました。



理事会だより

第7回二団体合同理事会・幹事会平成28年11月18日

報告書による業務執行報告

- (1) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (2) 消費者支援業務委員会所管「空き家対策セミナー」報告
- (3) 消費者支援業務委員会所管「助成金セミナー」報告
- (4) 消費者支援業務委員会所管「税金セミナー」報告
- (5) 平成28年度 第2回 法定講習会 報告
- (6) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (7) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (8) 平成28年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (9) 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 報告
- (10) 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 報告
- (11) 第2回 総務財務委員会 報告
- (12) 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 報告
- (13) 平成28年度 空き家バンク事業
市町村担当者・消費者支援業務委員会 意見交換会 報告

業務執行報告

- (1) 調停申立について
- (2) 平成28年度 地域の不動産無料相談所 担当者について
- (3) 中央新幹線におけるJR東海からの申し出について
- (4) 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
- (5) 山梨県居住支援協議会について
- (6) 災害時における応急仮設住宅等の事前登録・説明会
について
- (7) 法人法 第278条 第1項に基づく
責任追及の訴えの提起の請求について

- (8) 法人法 第278条 第1項に基づく
責任追及の訴えの提起の請求の回答について
- (9) 協会・保証 会費未納による会員資格喪失について
- (10) 会員名簿発行について
- (11) 協会 平成28年度 中間業務・経理監査会について
保証 平成28年度 中間業務・経理監査会について
- (12) 山梨県 オール山梨 移住セミナー&相談会
～やまなし参観日～への参加について
- (13) 定時総会における申送り事項について
- (14) 協会 創立50周年記念式典について
- (15) 平成29年度 税制改正及び土地住宅政策等に関する提
言活動について
- (16) 職務の執行状況について

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 巨摩 ブロック長の選任について
- (3) 役員賠償責任保険 加入について
- (4) 道志村空き家情報登録制度
「空き家バンク」媒介に関する協定について
- (5) 甲府ブロック長からの依頼文書について
- (6) 事務局規程一部改正について
- (7) 旅費等に関する規程一部改正について
- (8) 自民党 平成29年度 県施策及び予算編成に対する要望
事項について
- (9) 災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定書
の一部見直しについて
- その他
- (1) その他
 - ①理事からの配布文書について
 - (2) 行事予定について

訂正のお知らせ

平成28年11月発行の会員名簿について、訂正の連絡がございましたので、お知らせいたします。

[掲載内容]

[訂正内容]

訂正箇所	宅地建物取引士		→	宅地建物取引士	
	氏名	登録番号		氏名	登録番号
P12 (株)総和建設	原田 孝安	東京 106208		訂正なし	4569
P14 西甲府住宅(株)	高山 徳正	3413		進藤 慶一	4509

ハートシルーズ ネットワーク



巨摩ブロック
(有)山の都開発
志村佳紀さん
からのご紹介

巨摩ブロック
●
株アンド・エー
赤坂正哉

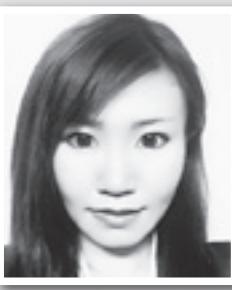


- ① 10年
- ② 売買仲介・住宅営業。
お客様のニーズにお応えするご提案ができた時。
- ③ 一期一会
- ④ 相手（お客様）が真剣なら、自分もそれ以上に真剣に対応すること。
- ⑤ 県立美術館。美術品の鑑賞ではなく、犬の散歩によく行きます。
- ⑥ ペットの犬と遊ぶ。犬や猫は、のんきな感じで癒されます。
- ⑦ 一生勉強だと思っておりますので、これからも日々勉強を重ねて行きたいです。
- ⑧ 株式会社エリゼ 小宮山剛司さん
一言推薦メッセージ
いつも親切な対応をありがとうございます。
今後共宜しくお願い致します。



富士・東部ブロック
(株)東山土木建築
東山和広さん
からのご紹介

富士・東部ブロック
●
(有)大乃屋
平井夕貴



- ① 2年
- ② 賃貸仲介業務。
お客様にお礼の言葉を頂いたとき。
- ③ 私のうしろに道はできる。
- ④ 繙続は力なり。
- ⑤ 山中湖。家族や友人とマリンスポーツを楽しんでいます。
- ⑥ カラオケ、ドライブ。
- ⑦ 不動産業に係る資格取得にチャレンジしたいです。
- ⑧ 共栄商事(株) 小佐野偉功さん
一言推薦メッセージ
ナイスガイな方です。今後とも宜しくお願ひします。



- 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
㈱ハウスメイトショップ甲府店
高橋雅俊



1 1年未満

2 お客様を物件に案内。物件の写真や動画を撮る。お客様の希望の物件が見つかり、お客様が喜んでくれた時。

3 ねだるな、勝ち取れ！

4 難しい事でも諦めなければチャンスがある。

5 富士山。どこからでも見え、美しいため。

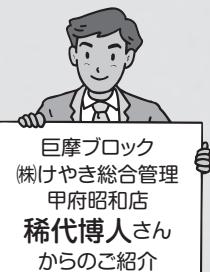
6 映画鑑賞、動物と遊ぶ

7 富士山に登る。

8 ㈱東亜エイブルネットワーク甲府石和店
向山大地さん

一言推薦メッセージ

いつも元気よく丁寧に対応してくれます。今後ともよろしくお願いします。



甲府ブロック
甲府住販㈱南西店
櫻井 元



1 2年3ヶ月

2 賃貸仲介業務。
お客様のご希望と私の提示する物件が一致し、「ここに住みたい」と心から思っていただいた時。

3 以心伝心、一期一会

4 ・日、月、年と先のことにつねに意識して行動する。
・出来る事と出来ない事をはっきりする（お客様で区別しない）



5 甲斐市竜王

生まれ育ったふるさとで愛着があるため。

6 カラオケ、テニス、スポーツ鑑賞、愛犬と過ごす時間

7 まだまだ至らない点があり同業者様にはお世話になりっぱなしです。少しでも同業者様、お客様のお力になる様、精進していきます。

8 ㈱OGAコーポレーション 湯本裕二さん

一言推薦メッセージ

これからも宜しくお願いします。

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)2431
商号又は名称 地建工業株式会社
代表者 松村 貴美
宅地建物取引士 村松 浩雄
事務所所在地 甲府市大里町2141-1
電話番号 055-241-8250
FAX番号 055-241-8251



免許番号 山梨県知事(1)2434
商号又は名称 ハウスプラン不動産
代表者 中込 雄治
宅地建物取引士 中込 雄治
事務所所在地 甲斐市名取279-1
電話番号 055-276-3378
FAX番号 055-276-8158

これから、よろしくお願いします。

この度新規入会させていただきありがとうございます。
お客様から信頼される業者となるよう努力いたします。
どうぞ宜しくお願いいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2435
商号又は名称 宏和建設株式会社
代表者 金井 一憲
宅地建物取引士 金井 茂晴
事務所所在地 甲府市横根町472-1
電話番号 055-237-1188
FAX番号 055-237-5880

創業以来、大切にしてきた精神は「誠実」そして「信
頼」。その志をもって宅建建物取引業にも取り組んでま
いります。ご指導のほどよろしくお願いします。

（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。

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

廃業・退会者

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
ウッドアート(株)	今福 光男	南アルプス市東南湖1856
千代田ホーム(有)	田村 良隆	甲府市平瀬町1798
(株)勝峰	勝俣 忠久	富士吉田市上吉田3654-1
中澤開発	中澤 一元	中巨摩郡昭和町西条943-3
(株)けやきプランニング	保坂 万栄	甲府市川田町934-1 サンコレ甲運605号
(株)三愛総合住宅	橋爪 光雄	甲府市大里町2484-53

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



※4月より白根支所
2階大会議室になります。



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>