



道志川

TAKKEN YAMANASHI

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



夏の道志村上空から



神楽

7

July 2017
Vol.169



いいじゃん！この街
●道志村

シリーズ ハトネットワーク

- 巨摩ブロック 株エリゼ 小宮山剛司さん
- 富士・東部ブロック 共栄商事株 小佐野偉功さん
- 峡東ブロック 株東亞エイブルネットワーク甲府石和店 向山大地さん
- 巨摩ブロック 株OGAコーポレーション甲府昭和店 湯本裕二さん

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2—無理のない予算を決める

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、二重価格表示—
- 宅地建物の判例 —不動産コンサルティング契約—

6

シリーズ 「ほがらか不動産相談所」

不動産売買取引にまつわるトラブル ①

～売主の瑕疵担保責任について～

弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士 中村 雅男

ほがらか信託株式会社 代表取締役

8

いい
じゃん!この街 道志村

道志村空き家バンク協力会員お勧め！

長田産業(株) 長田 篤司

10

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

24

会長挨拶

25

理事会だより

28



巨摩プロック●(株)エリゼ 小宮山剛司

富士・東部プロック●共栄商事(株) 小佐野偉功

峡東プロック●(株)東亜エイブルネットワーク甲府石和店 向山大地

巨摩プロック●(株)OGAコーポレーション甲府昭和店 湯本裕二

30

こんにちは 新顔です。

廃業・退会者

◆表紙の写真について ◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯◯

道志村

併せてP8の「いいじゃん！ この街」もご覧ください。

INFORMATION

- 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
- 平成29年度 宅地建物取引士資格試験
受験申込受付中!
宅地建物取引士 法定講習会の開催について
平成29年度 第2回 宅地建物取引士 法定講習会
- 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資格登録者専用 フォローアップサイト開設のお知らせ
- 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
改正宅建業法に関するQ&Aが公表されました
- JR東海と「中央新幹線事業用地の取得に伴う
代替地の媒介等に関する協定」締結
民法(債権法) 改正法案等が可決・成立しました
新たな住宅セーフティネット法について
- 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
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催のお
知らせ
- 民間賃貸住宅借上げの事前登録について
協会ホームページ 会員専用ページをご活用ください
- 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください
- 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!
- 道志村 中央市「空き家バンク」媒介業務について協定締結
宅建業法改正に伴う従業者名簿の新様式について
夏季(お盆)休暇のお知らせ/クールビズの実施について
- 不動産を巡る所得税・贈与税のFAQについて
相談員研修会の開催について(相談員募集のお願い)
一般社団法人 山梨県宅建サポートセンター 利用の
ご案内
- 全宅管理 入会キャンペーン実施中!!
29年度 宅建協会新人入会応援プロジェクト 実施中!
弁護士による法律相談会
- 平成29年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総
会開催
企業年金制度

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

無理のない予算を決める

「理想の住まい」が決まつたら、次は予算です。

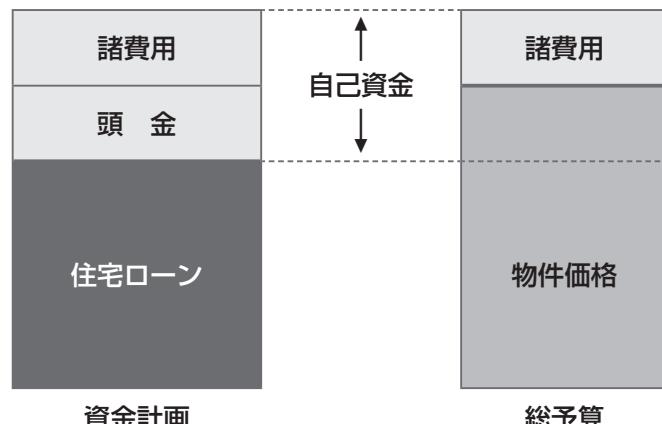
「頭金はどのくらい用意ができるのか？」

「住宅ローンはいくら借りるのか？」など、家を買ってからも安心して暮らせるような資金計画を立てましょう。

1 家を買うときには、多くの諸費用がかかります

家を買うとき、土地や建物の購入代金以外にも、不動産登記や住宅ローンを借りるための保証料・手数料、仲介をした宅建業者へ支払う仲介手数料など、多くの費用がかかるものです。これらを総称して「諸費用」と言います。必要な諸費用は購入する住宅のタイプなどによって異なりますが、資金計画を立てる上で、おおよその金額は把握しておいたほうがいいでしょう。

頭金と諸費用と自己資金の関係



主な諸費用（売買金額の8～10%程度がひとつの目安です）

登記手数料	登記手続きを依頼する司法書士への報酬	税 金	印紙税、登録免許税、不動産取得税 仲介手数料にかかる消費税 固定資産税等の精算金
ローン諸費用	事務手数料、保証料など	保険料	火災保険料など
仲介手数料	売買価格が400万円以上の場合、成約価格×3%+6万円（上限）	その他	引越し費用など

CHECK! 自己資金が足りない。そんなときは…

●親からお金を見る

両親などからお金を借りる場合には、借用書を取り交わし、利息を付けて毎月決まった日に返済するといったことをしなければ、贈与とみなされてしまう場合がありますので注意が必要です。

※親等から援助を受ける際、税金について優遇されているので充分調べてみましょう。

●親から援助を受ける

（相続時精算課税制度）

この制度を使って贈与を受けた財産は2,500万円まで贈与税が非課税となる代わりに、贈与をした親の相続発生時に相続財産とみなされて、相続税の課税対象となります。

2 | 頭金は20%以上を目標に、 自己資金は30%程度を用意しよう！

念願の住まいを手に入れるためには、購入後も無理なくローンの返済ができるような資金計画を立てることが大切です。「一生に一度の買い物だから…」といって、決して無理な借入れをしてはいけません。

例えば、「頭金」は物件価格の20%以上を用意するのが理想的ですし、諸費用の支払い分を含めた「自己資金」は物件価格の30%程度を目安に準備しておくとよいでしょう。これから金利なども大きく変動する可能性もあります。変動金利・固定金利も理解して臨みましょう。

3 | 住宅ローンの借入可能額を計算してみよう！

資金計画を立てるとき、いくら借りることができるのか、おおよその金額を知っておくことは大切です。また、住宅ローンは、年収によって借りられる金額に上限が設けられていますから、まずは自分の借入可能額を計算してみましょう。ただし、借入可能額が余裕をもって返済できる金額とは限りませんので、くれぐれも借り過ぎにならないよう注意をしてください。なお、実際のローン審査では、年収以外にもさまざまな審査要件がありますので、ここで計算するものは、ひとつの目安にしてください。

年収を基準とした借入可能額の目安

借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、適用金利2%、その他の借入れがない場合

年収	300万円	400万円	600万円	800万円
毎月の返済額（概算）	7.5万円	11.7万円	17.5万円	23.4万円
借入額（概算）	2,264万円	3,521万円	5,282万円	7,043万円

〔住宅金融支援機構 住宅ローンシミュレーションより計算〕

住宅金融支援機構サイト 住宅ローンシミュレーションページ

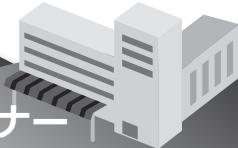
画面上の項目に、年収、金利などを入力すると、借入可能額がわかります。

<http://www.flat35.com/simulation/sim1.html>

(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—

■ 「超高層マンション」と銘打った物件広告を見かけますが、どの程度の高さ又は階数の建物を「超高層」というのでしょうか？

表示規約では、「超高層」についての定義規定はありません。

「建築大辞典」（彰国社刊）によると、「高層」とは、「建物の階数が5～6階から14～15階程度であること」をいい、「超高層建築」とは「31mの建物の高度制限が撤廃されたときに31mを大幅に超える建物に対して作られた名称。霞が関ビルディング（1968年、地上31階113m）がこの名称で呼ばれた最初の建物である」とされています。

また、建築基準法施行令第36条（構造方法に関する技術的基準）第4項は、「超高層建築物」の構造方法を定めていますが、同条第3項において、「高さが60m（概ね20階）を超えるもの」を「超高層建築物」と規定しています。

したがって、少なくとも建築基準法上の超高層建築物に該当する建物について、「超高層マンション」と表示することは問題がないと考えられます。

—二重価格表示—

■ 「二重価格表示」とはどのような表示をいうのでしょうか？

また、表示規約の規制はどうなっているのでしょうか？

表示規約第20条において、「事業者は、物件の価格、賃料又は役務の対価について、二重価格表示（実際に販売する価格（以下「実売価格」という。）にこれよりも高い価格（以下「比較対照価格」という。）を併記する等の方法により、実売価格に比較対照価格を付すことをいう。）をする場合において、事実に相違する広告表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはならない。」と規定しています。

実売価格に比較対照価格を付すこととは、例えば、「旧価格5,000万円 → 新価格4,780万円」、「キャンペーン期間中は全物件10%引き!!」などの表示をいいます。

しかし、次の要件に該当するものであれば、二重価格表示をすることが可能です（表示規約施行規則第14条及び第15条）。

1 過去の販売価格を比較対照価格とする場合の二重価格表示（第14条）

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明

らかにすることができる場合のみに限られます。

（1）過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。

【注】これらの時期を明示していない二重価格表示が見受けられますのでご注意ください。

〈正しい表示例〉

新築住宅

新価格4,980万円（価格改定日2012年8月1日）

【旧価格5,280万円（旧価格公表日2012年4月20日）】

（2）比較対照価格として用いることができる「過去の販売価格」とは、「値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格」をいいます。

（3）値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。

（4）土地（現況有姿分譲地を除く。）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く。）について行う表示であること。

【注】賃貸物件は、これら要件を満たしていたとしても二重賃料表示はできません。

2 割引表示（第15条）

一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合は、不当な二重価格表示に該当しません。

【例1】

物件の代金全額を現金で支払う購入者に対して5%引きで販売する場合

【例2】

契約期間2年の賃貸住宅の取引において、2年分の家賃を一括前払いする場合は2年分の賃料総額から10%を割引く場合

【例3】

物件の代金全額を例えば○月末までに支払うことと条件として一定額を値引きする場合

※上記例に記載の数値は、任意のものです。

締結された不動産コンサルティング契約は、弁護士法違反の行為を中心的業務とし、その報酬は暴利を得るものであるから、全体として公序良俗に違反して無効とした事例



破産管財人が、借地権者（破産者A）と宅建業者との間で締結された「不動産コンサルティング業務契約」は、実質は媒介契約であるところ、その約定報酬額は暴利であり、暴利行為又は不公正な取引行為等で無効であるとして、宅建業者に対し、借地権等の売却で支払った報酬のうち、報酬告示で定められた上限額を超える部分の返還を求めた事案において、本件コンサルティング契約は、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するもので、その額は暴利を得るものであるから、全体として無効であるとして、不当利得返還請求を認容した事例（東京地裁 平成25年9月3日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借地権及び借地上の建物（以下「本件建物」という。）を所有するAは、本件建物のリフォーム費用や生活費、パチンコ等の負債が約800万円に上り、その支払いを滞り、借地の地代も滞納し、それらの弁済のために本件建物の売却を考え、宅建業者Y（被告）と、平成20年7月、「不動産コンサルティング業務契約」（以下「本件契約」という。）を締結した。

本件契約には、受託業務内容として、Aの希望する本件建物の換金を実現することを業務とするとし

て、譲渡承諾取得とその後の売却等が記載され、報酬規定として、Yの報酬は、本物件の換金価格（Aの手取り金額）を2,000万円とし、それを超える金員をYの報酬とすると記載されている。

地主Dは譲渡承諾を拒否していたが、最終的にはDが自ら2,700万円で買い取ることになった。そのころ、Yの従業者Eは、Aに対し、Aの手取り金額を2,000万円から1,500万円に減額する旨を申し出、同年12月6日、その旨の合意書作成した（以下「本件報酬合意」という。）

同年12月25日、Aは、Dとの間で本件建物及び借地権を代金2,700万円で売り渡す売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。平成21年3月31日ころ、Yは本件報酬合意に基づく1,200万円を受領した。

Aは、売却により取得した金員の多くを費消し、平成22年1月、破産手続を申立て、平成23年3月、破産手続開始決定を受けた。

選任された破産管財人X（原告）は、本件契約は「不動産コンサルティング業務契約」と称してはいるが、実質は、借地権付建物の売却を目的とする不動産媒介契約に過ぎず、暴利行為であり、公序良俗違反により無効である等と主張し、媒介の報酬上限である91万円を控除した残金である1,108万円余の返還を求めて提訴した。これに対し、Yは、本件契約の目的は、負の資産を正常に取引可能な資産にバリュー

アップすること（資産価値向上）にあるから、不動産コンサルティング業務そのものであるなどと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、Xの請求を認容した。

(1) 本件契約が公序良俗違反で無効であるかについて

被告会社又はその従業員Eが行った行為のうち不動産媒介の域を逸脱したもの、とりわけ、地主Dに地代の受領を求めたり、これを供託する行為は、AとDとの間において、Aの債務不履行により消滅しかかっていた借地権の保全を図ろうとするものであり、また、根抵当権者に対して交渉する行為は、根抵当権者が取ろうとしていた法的手続について、本件建物の処分時に一括弁済することを条件として競売申立てなどの猶予を求めるものであり、いずれも他人間にすでに生じている法的紛争に介入して、権利の保全を図るために行う交渉行為であって法律事務であるといわざるを得ない。しかも、被告会社が得た報酬を見ると、その額は売却代金2,700万円のうち1,200万円もの高額であって、暴利というべきである。

本件契約は、これを単なる不動産媒介ということはできないが、少なくとも本件報酬合意が成立した時点においては、実質的に弁護士法72条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）違反の犯罪行為を行うことを中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するものであり、しかも、その報酬は暴利を得るものであるから、全体が公序良俗に違反して無効というべきである。そうすると、本件契約に基づいて被告会社に支払われた1,200万円は全額法律上の原因のないものであるから、被告会社にはその不当利得返還義務がある。

(2) 被告会社の不法行為責任の有無について被告会社の従業員Eが行った行為は、公序良俗に反する違

法な契約に基づいて報酬名下に金員を受領したものであるから、違法な行為というべきであり、Aはこれに基づいて本来支払う必要のない金員を報酬名下に支払い、損害を生じたということができるから、Eの行為は、故意又は過失により他人の権利を侵害したものとして、不法行為を構成する。

そして、Eの上記行為は、被告会社の事業の執行について行われたものであるから、被告会社は使用者責任を負う。

3 まとめ

本件コンサルティング契約の受託業務の内容は、①譲渡承諾取得とその後の売却、②底地の買取とその後の売却、③底地と本件建物の交換とその後の売却、④地主への本件建物の売却、これらの目的達成をその業務とすると定めている。借地権付建物の売却において、底地権者（土地所有者）の譲渡承諾を得るための交渉、底地権者への売却交渉、抵当権者への交渉等は、売却を実現するために必要な交渉業務であり、契約の成立に向けての不可欠な媒介業務である。本来の媒介業務であるこれらの交渉業務を業務委託契約やコンサルティング契約として締結しても、媒介報酬以外の報酬の対価とすることはできない。宅建業法の解釈・運用の考え方は、宅建業者自らも積極的に「媒介業務以外」の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されているとし、これを行う場合は、媒介業務との区分を明確にした不動産コンサルティング契約を締結することを求めている。業務委託契約やコンサルティング契約に関する相談は少なくないが、その業務内容は媒介業務に含まれる業務であることが多い。「不当に高額の報酬を要求する行為」は宅建業法47条二号違反に該当することを確認されたい。

（調査研究部前上席主任研究員）

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

不動産売買取引にまつわるトラブル 1



売主の瑕疵担保責任について

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士
ほがらか信託株式会社 代表取締役 中村 雅男

今回から全3回に渡り、不動産売買取引にまつわるトラブルについて考えてみたいと思います。それでは、弁護士のNと、不動産会社勤務のOLのQ子の対話が始まります。

1 せっかく買った家に雨漏りが！？

Q子（以下「Q」）：先生、友達のPが最近戸建ての中古住宅を買ったらしいのですが、先週末の大雨で雨漏りしたらしいです。それで、昨夜は夜通しその愚痴を聞かされて寝不足気味なのです。

N弁護士（以下「N」）：それはQ子さんも災難ですね。住宅は大きな買い物ですから、欠陥がある場合の買主の権利を見てみましょう。

2 買主は何を請求できる？

Q：先生、買主はどのようなことを請求できますか。

N：まず、売主に対して解除や損害賠償を請求できる場合があります。「瑕疵担保責任」といいます。

Q：どのような場合に請求できるのですか。

N：売買の目的物に「隠れた瑕疵」がある場合で、買主がその瑕疵を知らず、その瑕疵のせいで契約の目的を達成できないときは売買契約を解除できます。また、契約の解除にかかわらず損害賠償も請求できます（民法570条・566条）。

Q：先生、「瑕疵」とは何でしょうか。

N：瑕疵とは、売買した物が通常その種類のものとして有すべき品質、性能を欠いていることをいいます。有すべき品質や性能には、その物が客観的に備えているはずのものも、特に契約で売主が保証したものも含みます。

Q：中古住宅の売買の場合はどうなりますか？

N：中古住宅は、建築後、売主等の所有者により居住され、または床などはその使用により劣化したり老朽化したり、汚れたりします。買主も建築年数と居住に相応した建物であることを認識して購入するものです。そのため、これらの経年劣化や自然損耗等により品質や性

能が落ちていることは、ここでいう「瑕疵」にはなりません。ただし、売主が修繕や追加工事により、その住宅の性能を上げていて、それが特約により保証されているときは、そこで示された性能を欠くと、「瑕疵」有りになります。

Q：建築後20年の中古住宅の売買であれば、新築住宅ではなくて、築20年の住宅が通常有すべき品質や性能を欠いていることが、「瑕疵」になるのですね。ところで先生、Pが買った住宅の雨漏りの原因が壁に入った大きなヒビのときはどうでしょうか。

N：それは「隠れた」瑕疵とは言えないかもしれません。「隠れた」といえるためには、買主が過失なくその瑕疵を知り得なかったことが必要で、現地を見た時点で通常の注意をしていれば発見できた不具合は「隠れた」瑕疵ではないのです。

Q：雨漏りの原因や、現地検分のときの様子を確かめる必要がありますね。

3 特約による制限について

N：瑕疵担保責任を追及するためには気をつけてほしいこともあります。それは特約により責任を免除することができるからです。

Q：買ったときには分からなかった欠陥があったのに請求できなくなってしまうなんて！

N：中古住宅の場合は売主も一般の方ですから、売った後いつまでも責任を負い続けるというのも辛いので、免除もできるのです。

Q：それでは契約書でどうなっているかも確認が必要ですね。

N：そうですね。ただ、売主が宅建業者の場合は宅建業法40条1項により、瑕疵担保責任を免除する特約については一定の制限があります。

Q：どのような制限ですか？

N：住宅の引渡しの日から2年以上となる特約以外は、買主に不利な特約をしてはならないのです。

- Q：「瑕疵担保責任は、引渡しの日から2年までとする。」という特約であれば有効なのですね。
- N：また、売主が宅建業者でないときでも、瑕疵担保責任を制限する特約が無効になる場合もあります。
- Q：どのような場合ですか？
- N：消費者契約法が適用される場合です。たとえば、売主が宅建業者でない事業者、買主が消費者の売買契約の場合です。
- Q：宅建業者ではないけれども「事業者」というのがポイントですね。
- N：裁判例では、「買主による瑕疵担保責任に基づく解除又は損害賠償の請求の期間について、本件土地の引渡し日から3か月以内とする」という特約について、消費者契約法10条の規定により無効であるとされたものがあります（東京地裁平成22年6月29日判決）。
- Q：契約書に書かれている期間制限についての規定は、売主が宅建業者である場合や事業者である場合には、その記載どおりではなくなることもあるのですね。

4 新築のときは？

- Q：これまで中古住宅の場合を見てきましたが、新築住宅の場合はどうなのでしょう？
- N：新築であっても瑕疵担保責任はあります。その場合は、新築住宅として通常有するべき品質や性能を欠いている必要があります。また、消費者契約法の適用もあります。そのほかは、住宅品質確保法やアフターサービス規準も、欠陥住宅の場合の買主の保護になります。
- Q：住宅品質確保法とは何ですか？
- N：正式には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」といいます。住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例と併せて、新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例を定めています。
- Q：「新築住宅」とは、どのようなものですか？
- N：「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの」です。ただし、建設工事の完了日から1年を経過したものは除きます（同法2条2項）。
- Q：民法の責任とはどこが違うのですか？
- N：この法律が適用される瑕疵は、新築住宅のうち「構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの」で、基礎、柱、梁、屋根、外壁等に限られます。また、売主が買主に引き渡したときから10年間、瑕疵担保責任を追及できます。
- Q：やはり、解除や損害賠償請求ができるということでしょうか。
- N：解除や損害賠償請求だけでなく、瑕疵修補請求、つまり欠陥を修理することの請求もできます。
- Q：アフターサービス規準とは、どのようなものでしょうか？

N：新築分譲マンションに通常付されているもので、昭和40年代に分譲マンションが急増したのと同時に欠陥マンションが問題となったのを契機に昭和51年12月に建設省計画局長、住宅局長が共同通達を出し、これを受けて分譲マンション業者の業界団体等が定めたものです。

Q：ああ、私が買った分譲マンションの売買契約書にもアフターサービス規準表が添付されていました。

N：え！？ Q子さんはマンションをお持ちなのですか……。

Q：先生どうかしましたか？

N：いえ。アフターサービス規準は、売主の業者が販売する建物について工事項目、箇所、部位、状態、サービス期間についてそれぞれ細分化した上で、具体的に特定して、それぞれ一定の範囲で売主がその費用負担で修補工事を行うというものです。

Q：売主の瑕疵担保責任との関係はどうなりますか？

N：アフターサービス規準は、瑕疵担保責任とは別の特約ですので、売主は規準と瑕疵担保責任の両方を追うことになります。

5 民法が改正されるけど……

Q：先生、いろいろ伺ってきましたが、一つ気になりますのが、今年の5月に成立しました民法改正との関係です。今日お話をいただいたことは関係ないのでしょうか。

N：関係あります。しかも、「瑕疵担保責任」の規定は大きく改正されて、「瑕疵」という言葉も無くなります。「契約の内容に適合しない」という文言に変わります。

Q：え！？ それじゃあ、この連載は、初回から意味の無いことを書いてしまったということでしょうか？

N：いえいえ。そうではありません。改正された民法が実際に適用になる日（施行日）は、まだ定められていません。

Q：改正された民法の施行日後に、瑕疵が見つかった場合はどうなりますか？

N：その場合は、その売買契約の締結が改正民法の施行日より前か後かによって変わります。法律の施行よりも前にした契約には、改正される前の民法が適用されます。

Q：その場合は、これまでと同じく「瑕疵担保責任」があるのですね。

N：そのとおりです。まだしばらくは、「瑕疵担保責任」は存在するのです。

Q：分かりました。先生、どうもありがとうございました。

N：こちらこそありがとうございました。

いい
じ
やん！この街



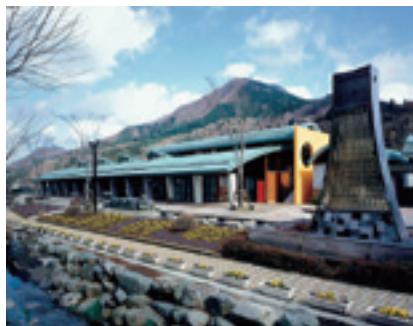
道志村

人口●1,757人
世帯●625戸
面積●79.68km²
平成29年6月1日現在

取材協力／道志村役場 ふるさと創生推進室

道志村の紹介

道志村は、山梨県の東南端に位置し、神奈川県相模原市と隣接しており、北は道志山塊、南は丹沢山塊と1,000mを超える山々に囲まれた自然豊かな村です。村の中央を流れる道志川は明治の頃より横浜の水源地となり、その清流はイワナ、ヤマメ、アユはもとより日本トップクラスの出荷量を誇るクレソンなどの恵みをもたらしています。また、道志川沿いには天然の温泉や民宿、旅館が数多く「日本で一番キャンプ場の多い村」でもあり、美しく豊かな自然を四季を通して楽しむことができます。



所もあり、道志村の魅力が一堂に会しています。敷地内に「電気自動車急速充電スタンド」もあり、営業時間内であれば無料でご利用いただけます。

イベント

もろこし祭り

朝夕の気温差の大きい道志村で採れたとうもろこしは絶品です。

生もろこしの販売、焼き・ゆでもろこしの販売、大抽選会など

開催日 平成29年7月29日（土）30日（日）

問合せ先 道の駅どうし 電話 0554-52-1811

所在地 南都留郡道志村9745



特産品クレソン



キャンプ場

施設案内 道の駅どうし

国道413号沿いに建つ「道の駅どうし」は、道志村の情報発信拠点。観光、イベント、特産品など

村内の様々な情報を手軽に得ることができます。また、特産品直売

所もあり、道志村の魅力が一堂に会しています。敷地内に「電気自動車急速充電スタンド」もあり、営業時間内であれば無料でご利用いただけます。

観光スポット1 キャンプ場

道志村にはキャンプ場が渓流沿いに上流から下流まで至るところに点在しています。選ぶ場所で雰囲気が変わるのでリピート率が抜群に高いのが特徴です。オートキャンプからコテージキャンプまで幅広い宿泊スタイルが整っています。分からないうればキャンプのプロ（管理人）が丁寧に教えてくれます。

問合せ先 道志村観光協会 電話 0554-52-1414

また、キャンプをしたことがない方も8月～9月まで「みなもと体験館」施設でキャンプ体験のイベントを実施していますので、この機会にキャンプデビューしてみてはいかがでしょうか。

問合せ先 みなもと体験館 電話 0554-20-4688

所在地 南都留郡道志村2167

定休日 火曜日

イベント 花火大会

道志村では花火大会が2回あります。まずは8月のお盆の時期に合わせて、青年団主催による「盆踊り花火大会」が実施されます。村の若者が自主的に主催するイベントで、やぐらを組み道志音頭を踊ります。また、出店や豪華商品の抽選会も実施され、やはり一番の目玉は頭上で輝く花火でしょうか。2つ目は「清流の花火大会」です。昨年度から地元企業などのご協力をいただき開催されています。秋空に舞い上がる壮大な花火をお楽しみいただけます。また、会場では村のおいしい料理を集めた水源の郷屋台村コーナーも展開します。

「盆踊り花火大会」

開催日時 8月14日（月）

午後5:00～

開催場所 村民グラウンド（南都留郡道志村7568）

留

「清流の花火大会」

開催日時 9月16日（土）

午後5:00～

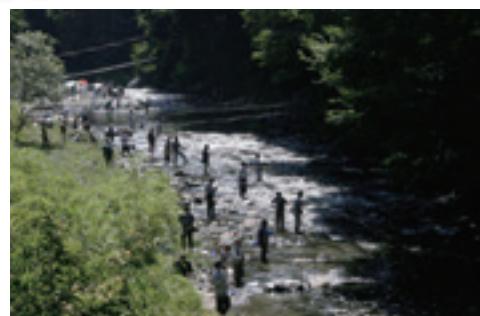
開催場所 道の駅どうし（南都留郡道志村9745）



観光スポット2 道志川

村の中心を流れる道志川は渓流釣りの名所です。3月のヤマメやイワナの解禁を機に、6月～10月まではアユの渓流釣りが楽しめます。道志川を利用した釣り堀もありますので、初めての方やご家族連れでも大自然をバックに手軽に釣りを楽しむことができます。また、道の駅どうしでは、道志川が目の前に広がり、水深も低く流れもゆるやかなので、気軽に川遊びが楽しめます。※釣りを楽しむには遊魚券が必要となります。

問合せ先 道志村漁業協同組合 電話 0554-52-2966



道志川で渓流釣り



■長田産業(株)
長田 篤司さん

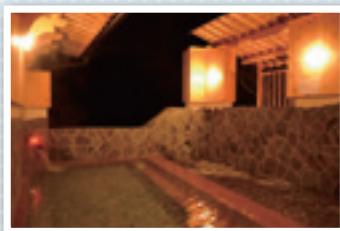
温泉施設

◆道志の湯

道志川の支流、
室久保側の渓流沿
いにある日帰り温泉
です。

泉質はカルシウ
ムやナトリウムを含
む硫酸塩泉で良質
な温泉です。いつま
でも身体がポカポ
カしていると冷え性
の方に大人気です。

- 住所／南都留郡道志村7501
- 料金／大人600円、子供380円
- 営業時間／午前10時～午後8時
※最終受付は、閉館時間の40分前
- 定休日／毎週火曜日及び年末年始
- 電話／0554-52-2384
※時期等により、営業時間・休館日は変更となる場合がありますので、事前にお問い合わせください。



ご宿泊

道志村には19軒の民宿・旅館があります。
その一部をご紹介します。

北の勢堂 (きたのせど)

かやぶき屋根の古民家の
囲炉裏端を囲んでほつ
こりしてみませんか。

いのしし鍋、岩魚の塩
焼き、山菜、クレソンな
どを利用した田舎料理で
のおもてなし。囲炉裏で
の青竹の燗酒もご提供
できます。その他テニス
コート（クレー）を5面
完備しています。

- 住所／南都留郡道志村東神地9147
- 料金／6,300円～
- 電話／0554-52-2102



■道志村役場空き家バンク問い合わせ先

道志村役場 ふるさと創生推進室 TEL: 0554-52-2114
HP: http://www.vill.doshi.lg.jp/ka/info.php?if_id=542

道志村 空き家バンク

検索

◆紅椿の湯

宿泊施設としてもご利用いただける温
泉施設です。高温浴、低温浴、気泡浴、
大浴場、露天風呂、サウナ、水風呂、家
族風呂（有料）等、道志の天然温泉を思
う存分お楽しみください。

- 住所／南都留郡道志村小椿3888
- 料金／日帰り 大人1,000円～、子供500円～
宿泊 5,500円～

- 営業時間／午前10時～

午後9時

- 定休日／年中無休
- 電話／0554-20-4500

※天候等により、営業時間は
変更となる場合がありますの
で、事前にお問い合わせく
ださい。



Rest Rivulet (レストリブレ)

村の山あいにたたずむ洋風なレストハウスです。道志
村の自然の中で地元の食材を使用した和食をご提供いた
します。洋室はトイレ・バス付、和室にトイレ付です。浴場、
貸切風呂もご用意しております。

- 住所／南都留郡道志村10171-2
- 料金／7,800円～
- 電話／0554-56-8686

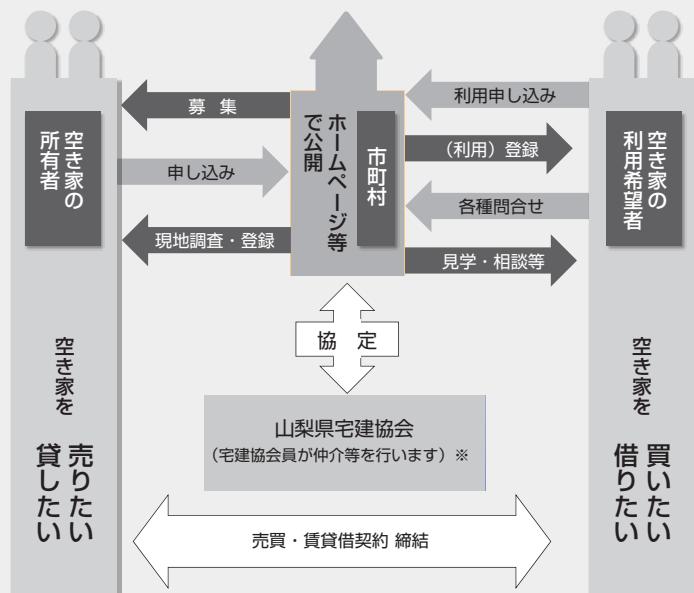


1 そもそも空き家バンクって？

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19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 | |

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。



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/>)



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



※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。

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、一般消費者並びに宅建協会会員を対象に、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	一般消費者、宅建協会会員
参加費	無料
会場	不動産会館 3階会議室 ※会館の場所は、本誌の裏表紙に記載しております (会館隣の駐車場をご利用ください)
申込方法	一般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) 会員各位には事前に開催通知を送付いたします。

○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー

1. 開催日時 平成29年 8月22日 (火)

午後1時30分～午後2時30分 (午後1時より受付)

2. 定員 概ね30名

3. 研修事項 フラット35の商品説明

事前申込みから融資実行までの具体的な取扱い

4. 講師 全宅住宅ローン（株） 野田秀人 氏

○震災セミナー

1. 開催日時 平成29年 8月29日 (火)

午後1時30分～午後3時30分 (午後1時より受付)

2. 定員 概ね70名

3. 研修事項 「東日本大震災から学ぶ！不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル」を活用した東日本大震災の対応と教訓

4. 講師 公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会 会長 佐々木正勝 氏

5. 備考 受講者の皆様には講師執筆の「東日本大震災から学ぶ！不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル」を進呈します。



※1会員につき1冊
一般消費者の方は
1名につき1冊

○税金セミナー

1. 開催日時 平成29年 9月12日 (火)

○午前10時～正午 (午前9時30分より受付)

※甲府ブロック会員を対象

○午後1時30分～午後3時30分 (午後1時より受付)

※富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員を対象

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。

一般消費者の方はいずれかのご都合の良い時間にお申込ください。セミナー内容は同一のものとなります。

2. 定員 両時間帯とも概ね70名

3. 研修事項 「知らないと損する!? 変化する不動産税務の対策！」

・平成29年度税制改正の概要

・これから空き家対策と相続対策の方向性

4. 講師 東京シティ税理士事務所 税理士 村岡清樹 氏

※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。

○不動産広告セミナー 平成29年10月26日 (木) 午後1時30分～午後3時 (午後1時より受付)

○住宅耐震セミナー 平成29年11月22日 (水) 午後1時30分～午後3時30分 (午後1時より受付)

平成29年度 宅地建物取引士資格試験 受験申込受付中！

平成29年度 宅地建物取引士資格試験について、下記の日程により開催致します。受験申込みの受付期間は7月31日(月)までとなっておりますので、お早めにお申込み下さい。

試験日 10月15日(日)

試験会場 山梨学院大学

申込書の受付期間

◇インターネット 7月3日(月) 9:30 ~ 7月15日(土) 21:59まで

◇郵送 7月3日(月) ~ 7月31日(月)(当日消印有効)

※持参による申込みは受付けておりません。

受験手数料 7,000円

合格発表 11月29日(水)

試験案内の配布期間及び配布場所

◇配布期間 7月3日(月) ~ 7月31日(月)

◇配布場所 (公社) 山梨県宅地建物取引業協会

ジュンク堂書店 岡島甲府店

くまざわ書店 双葉店

朗月堂書店

未来屋書店 甲府昭和店

BOOKS・KATOH (富士吉田本店・都留店)

よむよむ (フレスピ甲府東店・増坪店)

天真堂書店 (本店・塩山店・甲府国母店)

卓示書店 (河口湖BELL店)

宮脇書店 莩崎店

上野原市役所 都市計画課

※ポスター・リーフレットに記載の配布場所「天真堂書店 加納岩店」は閉店となりました。試験案内・申込書については近隣書店等でお求め下さい。

*詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/exam/>) をご確認下さい。

宅地建物取引士 法定講習会の開催について

平成29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29年9月26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29年9月4日(月) ~ 9月8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29年度 第3回 宅地建物取引士 法定講習会は、12月8日(金)の開催となります。

お知らせ

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 おひとり8,000円（税別）

※平成28年4月1日から「会員」「一般」の区分がなくなり受講料が一律になりました。

※上記受講料には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。

※修了試験の再受験については、その都度再受験料（3,500円：税別）が発生します。

申込み方法

①全宅連ホームページからインターネット申込み（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
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！

ハウスプラン不動産 中込 雄治 様



事務所入口で有資格者
ステッカーを活用！

協会に入会と同時に「不動産キャリアパーソン」を申し込みました。

不動産業へは異業種からの新規参入で、もっと実務に関する事を学びたいと思っていましたので良いタイミングでした。

テキストやインターネットの講義も分かりやすく、調査から契約までの取引の流れを体系的に学べたのが良かったです。

ハウスプラン不動産 中込雄治 様



不動産キャリアパーソン資格登録者の方へ

不動産キャリアパーソン資格登録者専用
フォローアップサイト開設のお知らせ

「不動産キャリアパーソン」について、これまで多くの方に受講頂いているところですが、この度、資格取得後も不動産キャリアパーソン資格登録者の方々のスキルアップや取引知識向上を支援するため、資格登録者専用フォローアップサイトを開設致しました。

フォローアップサイトでは、全宅連情報誌「リアルパートナー」や法令改正情報などのニュースが随時配信されるほか、不動産取引知識を日々磨いていただけるよう、演習問題として『今日のスキルアップ』を毎朝（平日）配信いたします。また、研修動画視聴コーナーを設け、不動産キャリアパーソン講義動画や研修講義動画の視聴ができるようになっており、今後、研修動画視聴の他にも様々なコンテンツを充実させていく予定です。

是非、不動産キャリアパーソン資格登録者の皆様にはフォローアップサイトをご活用していただき、未登録の方もこれを機に資格登録をお願い致します。



資格登録者フォローアップサイトURL：<https://www.newspeed.jp/mypage/zentakucp/login.php>

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29年 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>

改正宅建業法に関するQ & Aが公表されました

改正宅建業法につきましては、本年4月1日より一部施行されており、また、来年4月1日からは既存の建物の取引における情報提供に係る改正部分が施行されます。

既存の建物の取引における情報提供に係る改正では、建物状況調査に関連し、新たな制度枠組みが規定されており、制度の理解をより深めていただく必要があることから、今般、国土交通省では『宅地建物取引業法に関するQ & A～宅地建物取引業法に関する新たな制度に関して～』を公表いたしました。

今後、当協会において、改正宅建業法に関する研修会を設けて参りますので(P16参照)、会員各位におかれましては、是非ご参加くださいますようお願い致します。

改正宅建業法に関するQ & A (URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001188389.pdf>)

【目次】

1. 建物状況調査に関する基礎知識
2. 建物状況調査の対象部位及び方法について
3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて
4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について
5. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について
6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について
7. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について
8. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について

JR東海と「中央新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定」締結

山梨県宅建協会では、リニア中央新幹線の建設に向けた円滑な推進と周辺地域の発展を図るべく、2027年東京↔名古屋間開業予定のリニア中央新幹線の事業用地取得に伴う代替地取得業務に関する「中央新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定」をJR東海との間で締結いたしました。

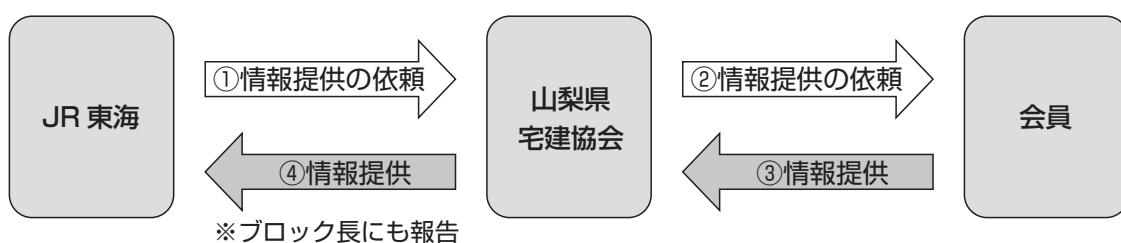
この協定締結により、JR東海から代替地情報の提供依頼を受け、事業用地取得に伴う代替地の情報提供及びそれに伴う媒介業務等を会員の皆様にお願いさせて頂くこととなりますので、ご協力よろしくお願ひいたします。

JR東海（中央新幹線）開発状況等：

<https://company.jr-central.co.jp/chuoshinkansen/>

山梨県（リニア中央新幹線）：

<https://www.pref.yamanashi.jp/machi/linear/index.html>



民法（債権法）改正法案等が可決・成立しました

かねてより継続審議となっていました「民法の一部を改正する法律」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」が、平成29年5月26日に可決・成立いたしました。本法律の施行は、一部を除いて公布の日から3年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとなっております。

法改正の今後の動向につきましては、広報誌やホームページを通じて随時お知らせして参りますので、ご確認くださいますよう、お願い致します。

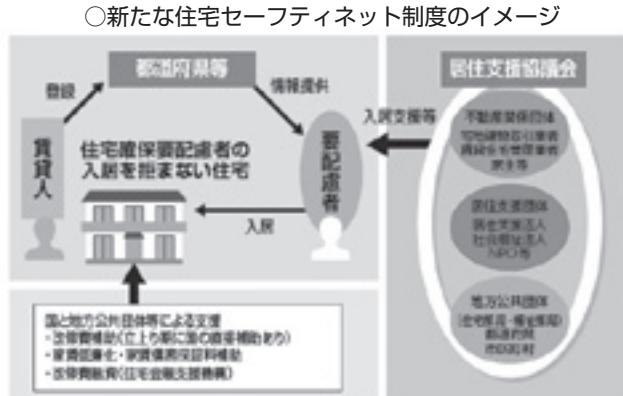
法律の内容は以下を参照ください。

衆議院ホームページURL：http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/honbun/g18905063.htm

新たな住宅セーフティネット法について

既にリアルパートナー 6月号でもお知らせさせて頂きましたが、今後増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの機能の強化を図るため、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成29年4月26日に公布されました。また、本法制度の運用にあたっては、登録住宅の改修や入居負担軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行うこととしています。

同法の今後の動向につきましては、広報誌やホームページを通じて随時お知らせして参りますので、ご確認くださいますよう、お願ひ致します。



人材育成流通委員会 所管

お知らせ

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の方からも参加申込みを受付けております（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 9月14日（木）

- ① 10時00分～12時00分（9時30分より受付）※甲府ブロック会員を対象
- ② 13時30分～15時30分（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 「宅地建物取引業法改正と重要性を増すインスペクションについて（仮題）」

講 師 深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士

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）

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、下記の通り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、是非ご参加下さい。

協会員以外の宅地建物取引業者の方からも参加申込みを受付けております（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8日（水）

- ① 10時00分～12時00分（9時30分より受付）※甲府ブロック会員を対象
- ② 13時30分～15時30分（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 「原状回復と民法改正について（仮題）」

講 師 松田・水沼総合法律事務所 松田 弘 弁護士

受講料 協会員 … 無料

賃貸オーナー・大家・貸主 … 無料

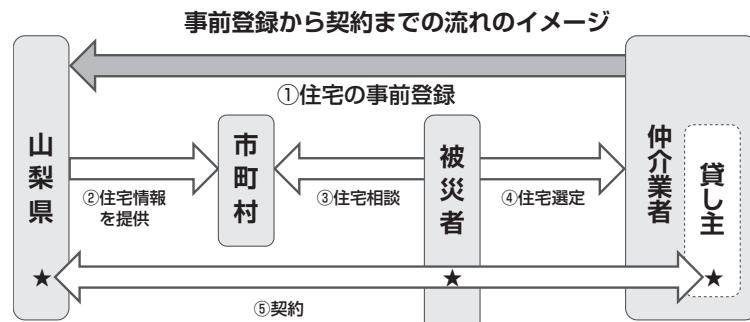
協会員以外の宅建業者 … 3,000円（1名につき）

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



協会ホームページ 会員専用ページをご活用ください。

協会ホームページ、会員専用ページから以下のような山梨県宅建協会会員限定コンテンツが利用できます。是非ご活用ください。

- ・会員向け最新情報
 - ・慶弔のお知らせ
 - ・会員向け書類ダウンロード
 - ・規程集
 - ・ハトマークサイト山梨会員専用ページリンク
 - ・REINS会員専用ページリンク
 - など
- 会員専用ページにログインするにはID・パスワードが必要になりますので、お忘れの会員は協会事務局までお問い合わせください。

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会
U R L : <http://yamanashi-takken.or.jp/>
T E L : 055-243-4300

お願い

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29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 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)

② 会費納付督促書の発送

③ 会費納付督促書兼
弁明の機会の通知発送
(配達証明付内容証明郵便)

会費納付書、督促書、弁明の機会の通知書が不達の場合、会員状況の調査を行い、免許権者と行政処分の協議及び全宅保証協会とも協議を行います。

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。

◆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.91」より、一部修正の上抜粋）

事例① 客付業者への物件紹介

「以前、登録されている物件の図面を送付してほしいと元付業者に依頼したところ、いつまでも『図面は作成中』との回答を続けて送付してくれなかつたことがあった。こうした場合は規程の違反となるのか」との問い合わせが機構事務局にありました。

解説・対応

レインズ利用規程では「元付業者は登録物件に関し、客付業者から物件詳細照会、現地案内申込みの連絡を受けた場合には、正当な事由がある場合を除いて拒否してはならない」（第18条）と定められています。

ここで言う正当な事由とは①既に購入等の申込みを受けていること②売却等希望価格と購入等希望価格の著しい乖離③売却等希望条件と購入等希望条件との乖離④依頼者の意思——の4つであり、購入等の申込みを何らかの書面で受ける前の「商談中」である場合や、問い合わせがあった「図面作成中」である場合は、物件詳細の回答や現地案内申込みの受諾ができない理由にはなりません。

元付業者（売り主・貸し主や代理である場合も含む）は規程に基づき、客付業者からの問い合わせや申込みに対して、適切に対応してください。

事例② 賃貸物件（事業用）の重複登録

2社が賃貸物件（住宅以外建物一部=事業用）を重複して登録しているので、1物件1登録とするよう指導してほしい。

解説・対応

A社およびB社が登録している賃貸物件を確認したところ、「店舗一部」、「店舗事務所」、「事務所」など物件種目を変えて、複数登録していました。

機構事務局により同一物件の重複登録は違反であることの指導を行いました。両社は各物件について1物件以外は削除しました。

事例③ 民間情報サイトでの物件情報掲載ミス

民間の不動産情報サイトで、「専任」と掲載している物件が、いつまでもレインズに登録されない。宅地建物取引業法上の違反ではないか、事実確認をしてほしい。

解説・対応

レインズの登録物件を見たところ、C社が民間の不動産情報サイトに取引態様を「専任」として掲載している物件はなく、C社に事実確認をしたところ、同物件は一般媒介契約物件であり、「媒介」と記載すべきところを事務的なミスで「専任」と記載してしまったとの回答でした。

同社に対して、民間の不動産情報サイトに掲載している物件情報の修正を指示しました。

お知らせ

宅地建物取引業法改正（平成29年4月1日施行）

「媒介契約の依頼者に対する報告」について

標記の件、改正宅地建物取引業法（平成29年4月1日施行）において、以下の通り、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時に媒介依頼者に報告する義務について規定されました。

媒介依頼者が物件の取引状況を的確に把握できるよう留意ください。

1. 宅建業法の改正内容

「媒介契約の依頼者に対する報告」に関する宅建業法の改正内容は以下の通りです。

条文（新設）

第三十四条の二

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

○売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合、依頼者にその旨を遅滞なく報告しなければなりません。この規定に反する特約は無効となります。

○専属専任媒介契約、専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても、この報告義務の対象となります。

2. 国土交通省「解釈・運用の考え方」

国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成29年4月1日施行）において、「媒介契約の依頼者に対する報告」に関する解釈・運用の考え方方は以下の通りとなっています。

第34条の2関係

3 標準媒介契約約款について

（3）標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について

□ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

道志村 中央市 「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

道志村からの要請により、平成28年11月21日付で「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」を、中央市からの要請により、平成29年3月7日付で「中央市空き家バンク制度の媒介に関する協定」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17市町村と締結しておりましたが、今回の協定で19市町村と締結することとなりました。道志村並びに中央市所在の会員各位におかれましては、是非ご協力ををお願い致します。



中央市空き家バンク制度説明会の様子

また、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2016年の移住希望地域ランキングで、昨年2位であった山梨県が1位に返り咲きました。県内における空き家・既存住宅の潜在的な需要に期待し、行政と連携を図りながら、バンク事業の活性化を図って参りたいと思います。

宅建業法改正に伴う従業者名簿の新様式について

お願い

本年4月1日より一部施行の改正宅建業法において、第48条により備付が義務付けられております従業者名簿への記載事項のうち、従業者の「住所」の記載が不要となりました。

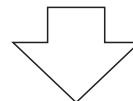
これを踏まえ、従業者名簿の様式（様式第八号の二）が改正されましたので、新様式による従業者名簿に切り替えてくださいますようお願い致します。

従業者名簿の新様式は山梨県宅建協会HP 会員専用ページ→「会員向け書類ダウンロード」からダウンロードすることができます。なお会員専用ページのログインID・パスワードをお忘れの会員各位は、当協会までお問い合わせ下さい。

(修正版)

第六第八号の三(第十七条の二解説)

從業者名鑑



(改正後)

柳文書八卷の三(第十七巻の三葉版)

译著者名编

夏期（お盆）休暇のお知らせ

平成29年8月14日（月）～平成29年8月16日（水）は、夏期（お盆）休暇とさせて頂きます。

ご迷惑をお掛けいたしますが、お願ひ致します。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
事務局

クールビズの実施について

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会では、地球温暖化防止と節電への取組みとして下記の期間中「クールビス」を実施します。

クールビス期間：平成29年5月15日～9月30日

※10月中旬は天気・気温等により各自判断で軽装をさせて頂きます。

クールビズ期間中は、原則軽装（ノーネクタイ・ノーデザケット等）での勤務とさせて頂きます。

ご来館いただいた皆様におかれましては何卒、ご理解頂けますようお願い申し上げます。

お知らせ

不動産を巡る所得税・贈与税のFAQについて

東京国税局では、個人の方が不動産取引に係る譲渡所得及び贈与税の適正申告がなされるよう、周知・広報を行っており、今回、不動産取引を行った納税者の方が申告される際に誤りやすい事例や、問い合わせの多い事例をQ&A形式にまとめた冊子「不動産を巡る所得税・贈与税のFAQ」を作成しました。

同冊子については、協会ホームページ「会員専用ページ」において公開しておりますので、会員各位におかれましては、顧客の方から問い合わせを受けた際にご活用いただきますようお願い致します。

なお、会員専用ページのログインID・パスワードをお忘れの会員各位は、当協会までお問い合わせ下さい。

会員専用ページ「不動産を巡る所得税・贈与税のFAQについて

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6695>

会員限定

お願い

相談員研修会の開催について
(相談員募集のお願い)

当協会では、消費者保護事業の一環として不動産に関する無料相談所を6市（甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、甲州市、笛吹市）において開設しており、協会施行規則第23条 相談員委嘱基準に規定された相談員が一般消費者からの相談に応じております。

新たに相談員として相談業務にご協力頂ける方並びに既に相談員に委嘱されている方は、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。詳しい概要については、10月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

※既に相談員に委嘱されている方につきましては、この研修会を欠席されても相談員の資格が失われるものではありませんが、相談員としての専門的な知識の習得を図るため、積極的にご参加くださいますよう、お願い致します。

相談員研修会

日 時 平成29年11月27日（月）

午後1時30分～概ね4時40分（午後1時より受付）

場 所 不動産会館 3階 会議室

演 題 1部 家賃滞納の対処法と注意点

宅建業法改正と住宅インスペクション

判例で学ぶ！瑕疵担保責任

2部 相談員の基本対応

一般相談と苦情相談の区分けについて

講 師 1部 涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

2部 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会

お知らせ

一般社団法人 山梨県宅建サポートセンター
利用のご案内

「一般社団法人 山梨県宅建サポートセンター」は宅建協会員の業務支援を目的として設立され、「一般財団法人ハトマーク支援機構」との提携等により、様々なサービスを提供しております。

これらのサービスをご利用いただくことにより、紹介手数料の支払いや割引商品の提供等、各種優遇措置を受けることが可能となっておりますので、会員各位のビジネスに合わせて是非ご活用ください。

なお、サービス内容等の詳細については「一般社団法人山梨県宅建サポートセンター」のパンフレット若しくは「一般財団法人ハトマーク支援機構」のHP (<http://www.hatomark.or.jp/>) 等をご覧下さい。



全宅管理 入会キャンペーン 実施中!!

お知らせ

平成30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。 HP：<http://www.chinkan.jp/>

29年度 宅建協会新人入会応援プロジェクト 実施中！

○新入会員応援プロジェクト対象会員

- ① 新規開業をして、宅建協会に平成29年度に入会した者
- ② 宅建協会入会日から1年以内に全宅管理の入会受付（入金）を完了した者

以上①②を満たす者が全宅管理に入会する場合

入会金（2万円）が全額免除に！

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/>

会員限定

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 毎月第3木曜日

平成29年 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。

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、政府は今後10年の住宅施策の方針として、新たな住生活基本計画を策定しており、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた住宅施策の方向性を掲示し、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現や、急増する空き家の活用・除却の推進、強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長を目指しております。行政のみならず関係団体や民間企業等においても様々な取組みが模索されており、宅地建物取引業者を会員として構成された公益法人である当協会に求められる社会的使命もますます大きいものとなっております。

宅建業界においては昨年5月27日に、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が国会にて可決・成立し、本年4月1日より、営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者が除外されることや、従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務等が追加されました。また、平成30年4月1日以降宅建業者は、売買契約締結前の重要事項説明時にインスペクション（建物状況調査）実施の有無、実施している場合にはその結果の説明、また媒介契約締結時にインスペクション業者のあっせんの可否、可能な場合は必要に応じてあっせんすることが求められるようになります。中古住宅の性能や品質などに対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な中古住宅の流通を促進するため、宅建業者を対象としたインスペクション等に関する研修会を多く設けて参りました。

さらには、民法の債権関係規定を改正する民法改正法案が本年5月26日に国会で可決・成立し、売買の瑕疵担保責任や賃貸借の敷金や原状回復に関する規定について変更があり、平成32年には施行される予定になっております。県民の皆様が安心して不動産取引を行えるよう、法改正の今後の動向や法改正が不動産取引に与える影響等につきまして、隨時一般消費者並びに会員の皆様に情報提供して参ります。

様々な分野で法改正が行われ、不動産取引でより高度な知識が求められるようになっている中、当協会並びに全宅連においては、適正な不動産取引実務の知識を学習することで、不当に被るトラブルや紛争を減少させることを目的として設立された「不動産キャリアパーソン講座」をより一層推進して参り、現在2万9,000名の方に受講して頂いたところでございます。さらに、不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格し、資格登録を行って頂いた方のスキルアップやさらなる取引知識向上を支援するため、資格登

録者専用のフォローアップサイトを開設いたしました。

我々宅建業者は専門的な知識の向上とコンプライアンス遵守に対する高い意識が必要であることから、今後も引き続き、宅建業者全体の資質向上を目指し、人材育成に努めて参ります。

また、本年も昨年に引き続き注視していくのは、空家率全国ワーストワンである山梨県の空き家対策や住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）の支援についてであります。

当協会では空き家バンク事業に係る協定を丹波山村、道志村、中央市と新たに締結し、県内19市町村と空き家バンク事業・空き店舗バンク事業を推進する他、行政からの協力依頼に応じて、移住セミナー等のイベントで、ハトマークサイトを通じた物件検索方法の周知や移住に関する相談に対応して参ります。少子高齢化や人口減少の進展により空き家の増加が予想される一方、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2016年の移住希望地域調査において、山梨県が2年ぶりに1位に返り咲きました。首都圏で交通アクセスが良いことが中高年層に人気となっており、「田舎暮らし」の候補として県内における空き家・既存住宅の潜在的な需要は非常に高まっているものと考えております。

さらに、昨年設立された山梨県居住支援協議会の構成団体として、山梨県や不動産関連団体、県内27市町村と連携を深めながら、平成27年度に創設された「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を通じて住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図って参りましたが、今年度は、平成29年4月26日に公布された「新たな住宅セーフティネット制度」を通じて、引き続き県民の住生活の安定や消費者保護に努めて参ります。

あわせて、山梨県で平成28年11月15日より開始された「災害時に提供できる民間賃貸住宅の事前登録制度」を通じて、被災された方ができるだけ早く応急仮設住宅に入居できるよう、支援し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、ご支援ご協力頂きますよう、何卒よろしくお願い致します。

最後になりましたが、消費者が望む安心・安全な不動産取引に応える為、消費者・宅建業者が適切な不動産取引知識を習得出来る様、各種セミナー・研修会を充実させ、信頼産業と言われる宅地建物取引業の公正な取引の慣行を確立して参りたいと考えます。

また、616社の会員のご協力の下、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ておりますので、会員皆様のなお一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。

平成29年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催



議長団



社員提案 提案者

平成29年5月30日（火）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52回）を開催しました。

午後1時30分、長田満専務理事の司会により開会し、田中玉男副会長の開会のことば、物故会員への默祷、市川三千雄会長の挨拶と続きました。

今年度は協会の発展に尽力された退任役員に対し感謝状贈呈があり、退任役員を代表して三枝照二氏に感謝状及び記念品が贈呈されました。

続いて、ご来賓の方々よりご祝辞を賜り、ご来賓各位の退席後、議長団として川口修時氏、宮野雅夫氏、三枝照二氏の3名が選出され、瀧本兼一資格審査委員代表が正会員総数573会員、本人出席121名、代理委任出席316名、合計437名で本総会が有効に成立している旨を宣言し、議事に入りました。



感謝状贈呈



会場の様子

慎重審議の結果、第1号議案「平成28年度収支決算承認の件」は原案通り可決承認され、協会・保証協会の共通議案である「役員補選承認の件」については、峠北ブロック 篠原伸治氏が理事・幹事として承認されました。

また、法人法第43条第2項及び第44条の規定に基づき、社員45名により提案がなされた議案10項目については、全て否決されました。

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44回）も、盛会裡に終了いたしましたことを合わせてご報告します。

理事会だより

第8回二団体合同理事会・幹事会 平成29年2月14日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成29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) 保証平成29年度 事業計画（案）・収支予算（案）について
- (4) 定時総会・本部総会までの日程等について
- (5) 役員補選に伴う役員候補者の推薦等について
- (6) 中央市空き家バンク制度の媒介に関する協定について
- (7) 事務局人事について

業務執行報告

- (1) 平成28年（ワ）第263号 社員総会決議取消し請求等事件
- (2) 北海道・東北・甲信越地区連絡会による要望書の回答について
- (3) 協会・保証協会 会員資格喪失手続きについて

- (4) 協会・保証協会 定款・施行規則等のホームページ掲載について
- (5) ブロックによる役員【協会：理事・監事】【保証：幹事・監査】候補者 選出方途について
- (6) 災害時における応急仮設住宅等の事前登録・説明会開催について
- (7) 甲府市からの依頼
 - 「甲府市空家等対策協議会」委員の推薦について
 - 「甲府市空家等対策推進チーム」委員の推薦について
- (8) 全宅連50周年・全宅保証45周年における国土交通大臣感謝状、土地・建設産業局長感謝状 受賞候補者の推薦依頼について
- (9) 全宅連50周年・全宅保証45周年における全宅連・全宅保証会長表彰状、感謝状 受賞候補者の推薦依頼について

報告書による業務執行報告

- (1) 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
- (2) 消費者支援業務委員会所管 不動産広告セミナー 報告
- (3) 平成28年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (4) 平成28年度 第3回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告
- (5) 消費者支援業務委員会所管 空き家対策セミナー 報告
- (6) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (7) 第3回 総務財務委員会 報告
- (8) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (9) 第2回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (10) 第4回 総務財務委員会 報告

その他

- (1) その他
第7回 理事会・幹事会での質問に対する回答・報告について
- (2) 行事予定について

第9回二団体合同理事会・幹事会 平成29年3月21日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定について
- (3) 新日本有限責任監査法人との契約書の再締結について
- (4) 「平嶋育造 弁護士」との委託契約書の再締結について
- (5) 協会 平成29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
- (6) 定時総会・本部総会の開催について

業務執行報告

- (1) 協会・保証協会 職務の執行状況について
- (2) 協会 会費の未収金計上について
- (3) 地域の不動産無料相談所執務旅費の支給方法について
- (4) 協会ホームページのスマートフォン対応化等について
- (5) 平成28年（ワ）第263号 社員総会決議取消し請求等事件
- (6) 中央市空き家バンク制度 事務取扱責任者について

その他

- (1) その他
① 定時総会 白紙委任状の取扱について
② (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告について
③ 山梨県居住支援協議会 報告について
④ 良品R住宅推進協議会（甲信越地区 中古住宅流通促進協議会）の解散について
- (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29年4月21日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 平成28年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について

いて

- (3) 協会 平成29年度 事業計画・収支予算の一部補正について
- (4) 保証 平成28年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (5) 協会 定時総会への提出事項について
- (5-2) 社員提案権に基づく一定の事項を社員総会の目的とすることの請求について
- (6) 保証 本部総会への提出事項について
- (7) 新日本有限責任監査法人との契約書の再締結について
- (8) 「平嶋育造 弁護士」との委託契約書の再締結について

業務執行報告

- (1) 協会 平成28年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 平成28年度 業務・経理 監査会について
- (3) 定時総会・総会の当日役割について
- (4) 協会 理事資格審査会について
- (5) 自民党 平成29年度 県施策及び予算編成に対する要望書（回答）について
- (6) 平成29年度 地域の不動産無料相談所 担当者について
- (7) 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
- (8) 公益認定変更届出書の提出について

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第2回二団体合同理事会・幹事会 平成29年5月22日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 定時総会・本部総会への対応について
- (3) J R 東海 中央新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定について
- (4) 契約職員（専任相談員）雇用契約の延長について

業務執行報告

- (1) 定時総会・総会の出欠席状況について

報告書による業務執行報告

- (1) 平成29年度 第1回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告

他 団体 報告

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンターからの報告

その他

- (1) 行事予定について
- (2) その他
① 理事からの配布文書
② 理事、前 監事からの配布文書

新しい

企業年金制度

従業員のために加入しませんか？

宅地建物取引業協会会員のための企業年金制度です

- ・掛金は事業主負担で損金計上
- ・公的年金と独立した運営
- ・安心安全の積立金運用
- ・年金は2%の利回り
- ・積立金は非課税

企業年金があるから
未来は安心
是非ご加入ご検討下さい

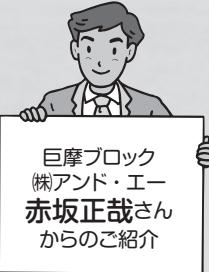
厚生年金保険の加入が条件です

新規ご加入・資料請求・ご相談など、お気軽にお問い合わせください

宅建企業年金基金

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階
TEL.03-3865-6321 [ホームページ](#) [宅建企業年金基金](#) [検索](#)

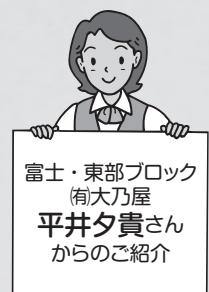
ノートキャットワーク



巨摩ブロック
株エリゼ
小宮山剛司



- 1 20年
- 2 不動産業務全般。
御紹介した物件がまとまり、お客様が心から良かったと喜んでいただけた時。
- 3 一期一会
- 4 とにかくやってみる事。
- 5 昭和町。自分が生まれ育った町だから。
- 6 気の合う仲間と小旅行。
- 7 まだ取り扱った事がないような物件に出会い、挑戦してみたい。
- 8 株エスティケイ昭和通り支店 牛山庸一さん
一言推薦メッセージ
バイタリティーに溢れ、難しい問題にも対応しています。



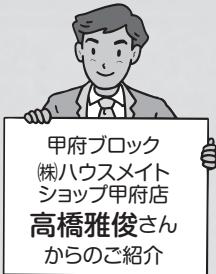
富士・東部ブロック
株共栄商事
小佐野偉功



- 1 1年7ヶ月
- 2 賃貸仲介業務。
友人や知人、お客様やアパートの大家さんより、お部屋探しのお客様や売地のご紹介を頂いた時。
- 3 頼まれごとは、試されごと。
- 4 情報を共有する事の大切さ。
日々痛感しております!!
- 5 地元（富士吉田市、富士河口湖町）。
吉田のうどんは最高です。
- 6 昼寝を交えながらの読書。知識と仕事への英気を養っています。
- 7 仕事や日常の中で人との交流を大切にし、物件だけでなく人と人とを仲介できる営業を目指しております。
- 8 株加取河口湖店 渡辺祥子さん
一言推薦メッセージ
いつもお世話になっております。今後とも宜しくお願い致します。



1. この業務について何年くらいですか。
2. 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。
3. 座右の銘・好きな言葉を教えてください。
4. 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。
5. 山梨県で好きな場所とその理由を教えてください。
6. ストレス解消法や休日の過ごし方をご紹介ください。
7. 最後に今後の目標・挑戦したいことを教えてください。
8. どなたかお仲間をご紹介ください。



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
からのご紹介

峡東ブロック

（株）東亞
エイブルネットワーク
甲府石和店

向山大地



1 1年未満

2 賃貸仲介業務。

お客様・オーナー様に「ありがとう」と言われた時が一番やりがいを感じます。また、仲間とチームワークで仕事を進め一つの目標をクリア出来た時とても楽しく嬉しく感じます。

3 Why don't you do your best? ～なぜベストを尽くさないのか～

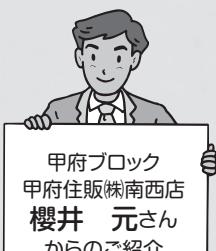
4 お客様を選ぶな。死ぬ気でやってみろ（死なないから）

5 甲斐市敷島（地元愛）

6 ペットショップに行くこと、美味しいお酒・ご飯を食べる事。

7 接客力、提案力を磨き多くの「ありがとう」を頂ける営業力を付けること。

8 甲府住販㈱ 萩原高史さん
一言推薦メッセージ
いつも明るくかつ親切に対応してください
ます。



甲府ブロック
甲府住販㈱南西店
櫻井 元さん
からのご紹介

巨摩ブロック
（株）OGAコーポレーション
甲府昭和店

湯本裕二



1 3年

2 賃貸仲介業務。

お客様の希望の物件が見つかり、OGAコーポレーションで探してよかったですって言われた時。

3 一日一善

4 お客様が真剣なら自分もそれ以上にお客様の求めてるお部屋を探しなさい。

5 山梨県甲府市。生まれ育った場所だから。

6 ドライブ、ヴァンフォーレ甲府観戦、愛犬と過ごす時間。

7 宅建の資格をとる。

8 甲府住販㈱甲府駅前店 松戸康平さん
一言推薦メッセージ
これからも宜しくお願ひ致します。



こんなには
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 国土交通大臣(4)6157
商号又は名称 株式会社アーネストワン甲府営業所
代表者 高木 憲一
宅地建物取引士 高木 憲一
事務所所在地 甲府市相生1-1-1 M-1ビル1F
電話番号 055-236-3591
FAX番号 055-236-3593

自社販売をしないハウスメーカーです。建売なので面倒な打合せも殆どありません。仲介業者様と未永いお付き合いをさせて頂きたいと思っておりますので、何卒宜しくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2436
商号又は名称 株式会社とみじ不動産
代表者 高吉 とみ子
宅地建物取引士 高吉 とみ子
事務所所在地 笛吹市石和町駅前3-11
電話番号 055-287-7558
FAX番号 055-287-7559

5年前石和温泉に住いを持ってから山梨の魅力に惹かれ、山梨で別荘業務をと思い会社を設立した次第です。ご指導の程宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2437
商号又は名称 かえで総合保険株式会社
代表者 丸茂 智史
宅地建物取引士 河野 徹也
事務所所在地 甲府市寿町1-15
電話番号 055-267-6711
FAX番号 055-222-3611

お客様の信頼に応えるため、誠意を持って業務に取り組んで参ります。どうぞよろしくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2439
商号又は名称 株式会社KK不動産
代表者 小林 健一
宅地建物取引士 小林 健一
事務所所在地 南都留郡鳴沢村3547
電話番号 0555-25-7424
FAX番号 0555-25-7423

まだまだ不慣れな不動産業界ですが、精一杯頑張つてまいりますので、何卒よろしくお願い致します。



免許番号 国土交通大臣(1)9126
商号又は名称 株式会社新昭和ウィザース神奈川
代表者 相川 竜也
宅地建物取引士 相川 竜也
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条123
電話番号 055-268-6677
FAX番号 055-268-6670

新昭和ウィザース神奈川の相川です。ウィザースホームの住宅販売に繋がる土地取引を中心に行って参ります。



免許番号 山梨県知事(1)2440
商号又は名称 ミダイ産業株式会社
代表者 清水 ウマノ
宅地建物取引士 根津 聖
事務所所在地 南アルプス市有野3295
電話番号 055-285-3123
FAX番号 055-285-4816

心新たに地域に密着した不動産業務を行い、お客様、社会に貢献できるよう取組んで参ります。どうぞ宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2441
商号又は名称 株式会社城山建設
代表者 堀内 孝敏
宅地建物取引士 渡邊 幸夫
事務所所在地 富士吉田市新屋506
電話番号 0555-24-6358
FAX番号 0555-24-6354

あなたの暮らし快適に最適にモットーに不動産業務で地域に貢献できる様、一生懸命働きます。宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2444
商号又は名称 しのはら総合不動産事務所
代表者 篠原 秀夫
宅地建物取引士 篠原 秀夫
事務所所在地 甲府市住吉3-8-7
電話番号 055-236-8007
FAX番号 055-236-8008

このたび新規入会させていただき有難うございます。お客様に信頼され、地域の発展に貢献できればと思います。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会について

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

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

また当協会会員は、（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

(有)大陽商事	清水 彰	甲府市富士見 1-4-46
(有)ライフステーション	標 正純	笛吹市石和町松本 5
(有)東山不動産	東山 進	上野原市上野原3443-2
八宏産業(株)	小松 宣康	都留市法能宮原中野2504
大月土地	三輪 林	大月市大月町花咲字宮ノ東112-1
喜多不動産	須田 和人	笛吹市石和町駅前 2-7
江南物産(株)	木村 光一	上野原市松留31

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



南アルプス市

毎月第3水曜日

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



笛吹市

原則毎月20日前後

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>