

宅建やまなし



浅利与一義成公銅像（シルクの里公園）※源平時代の弓の名手・三与一の一人

TAKKEN YAMANASHI

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



石原家（中央市関原）



山の神登山道から望む中央市

11

November 2017
Vol.170



いいじゃん！この街
●中央市

シリーズ ハトネットワーク

- 甲府ブロック 株工スティケイ 昭和通り支店 牛山庸市さん
- 富士・東部ブロック 株加取 河口湖店 渡辺祥子さん
- 甲府ブロック 甲府住販株 甲府バイパス店 萩原高史さん
- 甲府ブロック 甲府住販株 松戸康平さん

- 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3 一物件情報を“かしこく”集める

3 宅建業者誌上セミナー

 - 不動産広告の相談事例 —二重価格表示— —不当表示の禁止—
 - 宅地建物の判例 —高圧送電線振れ幅下地の説明—

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 ほがらか信託株式会社 代表取締役 中村 雅男
不動産売買取引にまつわるトラブル 困惑相談物件の売買について～

**8 いいじ
じゅん！この街 中央市**
中央市空き家バンク協力会員お勧め！
(有)大森不動産 田中 玉男

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』しませんか？

16 ◆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 
甲府ブロック (株)エスティケイ 昭和通り支店 牛山庸市
富士・東部ブロック (株)加賀 河口湖店 渡辺祥子
甲府ブロック 甲府住販(株) 甲府バイパス店 萩原高史
甲府ブロック 甲府住販(株) 松戸康平

26 こんなちは 新顔です。
組織替入会者
廃業・退会者

INFORMATION

 - 11 「全国版空き家・空き地バンク」の概要
平成29年度 空き家・空き店舗バーカイアセミナー意見交換会 報告
 - 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
 - 13 宅地建物取引士資格試験 実施状況
安心と信頼の証 不動産キャリアアカデミー
 - 14 部屋を借りる人のためのガイドブック
ご活用ください
 - 15 甲府市と企業立地マッチング促進事業
情報の収集及び提供に関する協定 締結
 - 16 新たな住宅セーフティネット制度について
東京国税局より感謝状を授与されました
 - 17 平成29年10月1日よりIT重説の本登録を開始しました
 - 18 大丈夫でしょうか？今一度確認しておきましょう
 - 19 宅建業者免許の更新忘れにご注意ください
会員登録は、会員資格の喪失にならないよう定期的におこなってください
 - 20 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
 - 21 人材育成流通委員会 所管 研修会開催
 - 22 国交省からのお知らせ
 - 23 各種書類等、備えてありますか？
 - 26 年末年始休暇のお知らせ

INFORMATION

- 11 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始
平成29年度 空き家・空き店舗バンク事業
意見交換会 報告

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 部屋を借りる人のためのガイドブックを
ご活用ください
甲府市と企業立地マッチング促進事業に係る土地情
報の収集及び提供に関する協定 締結

15 新たな住宅セーフティネット制度について
東京国税局より感謝状を授与されました

17 平成29年10月1日よりIT重説の本格運用がはじまり
ました

18 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください

19 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!

20 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

21 人材育成流通委員会 所管 研修会開催報告

22 国交省からのお知らせ

23 各種書類等、備えてありますか?

26 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

物件情報を“かしこく”集める

いよいよ物件探しです！最初は、あまり条件を絞り込まずに検索するのが「理想の住まい」を見つけるコツです。

いろいろな情報収集の手段がありますから、上手に使い分けて、かしこく物件情報を集めましょう。

1 物件情報を集めるには？

「理想の住まい」を見つけるためには、やはり多くの物件情報を集めることが大切です。そのためには、新聞折り込みチラシや不動産情報誌などしっかりチェックしましょう。

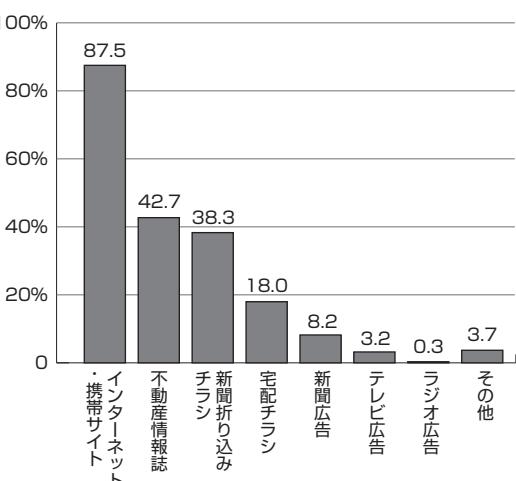
また、ハトマークサイト（公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会が運営する不動産情報検索サイト）では、消費者が情報を集める際に参考となる各種データを提供しており、全宅連傘下の宅建業者から提供される物件情報をスピーディーに検索できます。もちろん、宅建業者へ物件情報の検索を依頼すれば、より簡単に素早く、希望の物件情報を見つけることが可能です。なぜなら、宅建業者は、国土交通大臣から指定を受けた指定流通機構が導入している情報ネットワークシステム（通称「レインズ」と言います）を利用して、多くの物件情報を共有しているからです。

物件情報の入手経路についてアンケート調査をしたと

ころ、「インターネット・携帯サイト」が87.5%と最も多くあげられ、「不動産情報誌」42.7%、「新聞折り込みチラシ」38.3%と続いています。



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]

ハトマークサイト



<http://www.hatomarksite.com/>

CHECK!

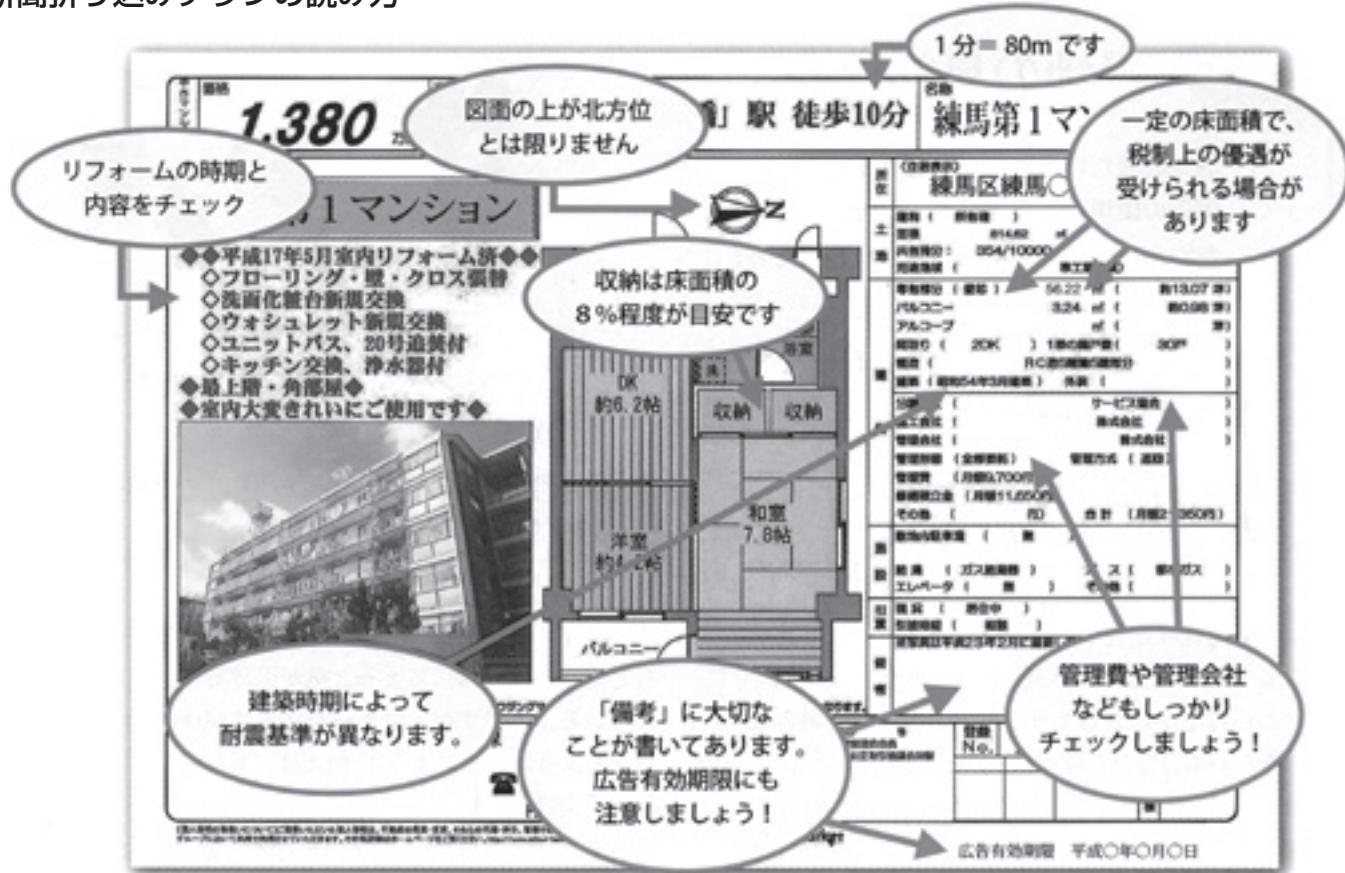
検索しても物件が見つからない。
そんなときは…

● 検索条件を緩めてみよう！

なかなか希望の条件に合うような物件が見つからない場合は、少し希望の条件を緩めて検索してみましょう。例えば、徒歩10分以内が希望であっても徒歩15分として検索してみます。

すると…徒歩11分のところに素敵な家が見つかるかもしれません！

新聞折り込みチラシの読み方



2 広告には、さまざまな種類があり、それぞれに特徴があります

●新聞折り込みチラシ

物件の周辺地域に限定で広告を行う場合に用いる媒体で、現地販売会などの告知によく使われています。

●宅配チラシ

物件から徒歩10分圏内など、広告地域を絞り込んで告知する媒体で、初公開の物件など、ホットな情報の場合があります。

●不動産情報誌

掲載までに時間がかかるため、情報の鮮度は落ちてしまいますが、関連情報が豊富なので、初心者向けの情報ツールと言えます。

●不動産ポータルサイト

自分で簡単に情報収集できるため、とても便利です。また、物件だけでなく、住宅業者選びの参考にもなります。

3 ルールを守った広告は、掲載されている情報も信頼できます！

●大げさなキャッチコピーの禁止

「特選」「厳選」「最高級」「格安」などといった表現を不動産広告において使用することは禁止されています。

●二重価格表示について

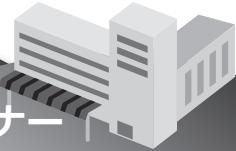
新築後2年以内の未入居建物のほか、一定の条件を満たせば、中古住宅・中古マンション及び土地についても二重価格表示を行うことができるとされています。

●おとり広告の禁止

存在しない物件を広告したり、すでに成約済みとなった物件を広告に掲載し続けることは「おとり広告」として禁止されています。

●不当な比較広告の禁止

競合する他のものと比較して実証される事項もなく、優良、有利であるかのように誤認させるような広告は禁止されています。



不動産広告の相談事例

—二重価格表示—

■賃貸住宅の取引で礼金1か月の場合は賃料10万円、礼金ゼロの場合は賃料10万5千円と表示することは可能でしょうか？

お尋ねの表示は、取引条件によって取引対価を変える、つまり取引内容に応じた対価が二つあるということですから、表示規約でいう二重価格表示には該当しません。したがって、その表示が事実である限り問題はありません。

■2年契約の賃貸住宅で賃料（家賃）から毎月1万円をキャッシュバックしたい

お尋ねの場合は、一見、値引きの一種であるキャッシュバックにみえますが、賃貸借契約期間が2年間の賃貸住宅の賃料（家賃）を契約期間の全期間において毎月1万円キャッシュバックするということは、すなわち実際の賃料（家賃）が月額9万円であり、これを安く見せかけるために10万円という架空の家賃を比較対照価格とした不当な二重価格表示に該当するおそれが強いものと考えられますので、行うことはできません。

■すでに6か月間販売している新築分譲マンションの売れ残り住戸（20戸）を一括して買い取り、前売主が販売していた価格を値下げして新たに販売する場合、前売主が販売していた価格を比較対象とした二重価格表示は可能でしょうか？

表示規約第20条において、不当な二重価格表示は禁止されていますが、表示規約施行規則第13条及び第14条の規定に適合する場合は、これを行うことができます。

お尋ねの場合は、規則第13条第2号〔比較対照価格に用いる過去の販売価格は、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であること。〕及び第4号〔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。〕に適合するとみられますので、第1号の「過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期」を明示して二重価格表示を行うことができます。

しかしながら、この規定による二重価格表示は、通常、売主に変更がない状況で行われていますが、お尋ねの場合は、売主が変更されており、また、貴社は過去に旧価格でこのマンションを販売していた実績がありませんから、広

告には、前売主から買い取って販売するものである旨を併せて表示する必要があるでしょう。

—不当表示の禁止—

2LDK+S（納戸）の物件を、売却依頼者の強い要望があつて「3LDK」と表示したい。

建築基準法第28条の規定に適合しないため居室と認められない納戸その他の部分については、寝室その他の居室であるかのように「3LDK」と表示することはできませんし、1室としてカウントすることもできません。

仮に、この売却依頼者の強い要望に応じて「3LDK」と表示した場合、広告の表示責任は売却依頼者ではなく、広告主である不動産事業者が負うことになります。

「納戸」とは何かをしっかりと説明して正しく表示してください。

■居室であるか納戸であるかの別を記載していない間取り図を掲載したい。

お尋ねのように、居室であるか納戸であるかの別を記載していない間取り図を掲載した場合、いずれの部屋も居室であると誤認されるおそれがあるため、不当表示に該当します。

間取り図を掲載するか否かにかかわらず、納戸を居室として表示するような積極的で悪意のある表示はもとより、この場合のように特定の情報を表示しないことによる誤認も不当表示の対象となりますので、ご注意ください。

■6LDKの間取りの住宅を「二世帯住宅向き」と表示したい。

「二世帯住宅」についての明確な定義はありませんが、世帯とは「一戸を構えて独立の生計を営むこと」をいいますから、ただ部屋数が多いというだけで二世帯住宅とはいえないません。二世帯住宅というためには、その住宅が、例えば台所や浴室が2つあるなど、二世帯が独立した暮らしができるような構造、規模、設備等を有しているものであることが必要だと考えられます。

したがって、お尋ねの場合に「二世帯住宅向き」と表示することは適切ではないと考えられます。

高圧送電線の振れ幅下地であることの 調査説明義務違反を理由とする買主の 宅建業者に対する慰謝料請求が認められた事例



戸建住宅の買主が、売主不動産業者および媒介業者に対し、近くに高圧送電線が存在し、購入物件がその振れ幅に一部掛かることの説明がされなかったとして、瑕疵担保責任、説明義務違反等に基づき、主位的に契約解除を、予備的に損害賠償等を求めた事案において、契約解除は認められなかつたが、説明義務違反について慰謝料の請求が認められた事例（東京地裁 平成27年12月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年10月、買主X（原告）は、売主不動産業者Y1（被告）との間で、媒介業者Y2（被告）の媒介により、本件不動産（本件戸建住宅および本件道路）を3,320万円で購入する売買契約を締結し、Xは、Y1に対し売買代金全額を、Y2には仲介手数料89万円余を支払った。

しかしY2は、本件不動産の上空付近を通っている電力会社の所有する高圧送電線（本件送電線）についての調査を行わなかつたため、本件不動産は本件送電線の直下には存しないが、本件送電線の振れ幅に、本件宅地のうち7.97m²および本件道路のうち31.91m²が掛かること、当該部分については電力会社との間で、建造物構造および工作物設置の制限、補

償料の支払い等を内容とする契約を締結する必要があることを見落とし、本件売買契約に際しXに説明しなかつた。

その後、本件不動産の上空に本件送電線が存することを知ったXは、本件不動産には建造物の制限等があり、また本件送電線の存在は、本件建物やXら家族に危険が迫る可能性がある等の理由から、購入目的を達することができないとして、Y2に対して、主位的に、瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約の解除と売買代金の返還・契約解除に伴う損害賠償金の支払いを求め、予備的に、調査または説明義務違反として、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償金等の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

Y2は、本件送電線に関し調査説明を行わなかつたことは認めたが、本件不動産は第1種低層住居専用地域にあり、本件制限は建築基準法等の制限を超えて影響を及ぼすものではないこと、危険性等も具体的なものではないこと、売買価格も本件送電線が上空にあることを考慮して割安に設定してあることを主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を

認容した。

(1) Xの売買契約の解除請求について

本件送電線の振れ幅は、本件不動産の一部に掛かるに留まるものではあるが、電力会社との契約により制限を受けるものであり、また多額ではないが補償金が支払われることから、「瑕疵」があるとは認められる。

しかし制限を受けるのは本件宅地のわずか7.97m²であって、当該部分には本件建物は存在していないか、仮に存在しても、その範囲はわずかであること、本件制限のうち建築（高さ）等の制限は、行政上の規制を超えるものではないし、それ以外の制限も、特殊な用途の建物の建築を制限するものや一時的な立ち入りを認めるにすぎないものといえ、直ちに、住宅として本件建物の存立や安定的な住環境の維持に影響を及ぼすとは認められない。

また、Xが主張する荒天や積雪により本件送電線が破損する等の危険性は抽象的なものにすぎないし、電波障害や電磁波等も、科学的な根拠に裏付けられた具体的・客観的なものとはいえない。

従って、本件制限が瑕疵に当たるとはいえ、その制限は大きいとまではいえず、また本件送電線の存在自体も直ちに瑕疵に当たるとはいえないことから、Xは瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約を解除することはできない。

(2) Xの損害賠償請求権について

本件制限は瑕疵に当たるから、Xが損害を受けた場合には、Yらは賠償する義務を負う。

しかし、Y提出の不動産価格査定報告書によれば、本件不動産の売却価格は近隣不動産の売却価格に比して低額になっており、本件送電線の存在を考慮して決定されたものと推認でき、かかる値引き率はX提出の査定書が示す値引き率とも大きく食い違っていない。このことから、本件不動産の価格は、本件送電線を考慮して決定されたと認めることができ、本件不動産の財産的価値に係る損害賠償請求を認めることはできない。

もっとも、Xは本件送電線の説明を受けないまま本件売買契約を締結させられることになったのであって、Yらの説明義務違反は、Xが十分な情報の提供を受けた上で締結するか否かの決定機会を奪った不法行為に該当すると認められ、これに対する慰謝料として、本件一切の事情も併せ鑑みて、Yらは連帯して、慰謝料100万円、弁護士費用相当額10万円の支払い義務を負うものと認められる。

3 まとめ

本件は、売買契約締結の際に、高压送電線の存在および制限を説明しなかった不法行為について、買主が、売主不動産業者および仲介業者に対し、契約の解除と損害賠償を求めたが、高压送電線による制限は法令上の制限を超えるものではないこと、高压送電線の危険性等も具体的・客観的でないこと、本物件の価格は高压送電線を考慮した設定となっていること等を理由に解除は認められなかったが、説明・調査義務違反による慰謝料として100万円の支払が認められた事例である。

高压送電線の直下または近隣の不動産は、圧迫感、景観の面からも通常一般的に避けられる傾向があり、おそらく本件売主はその点を配慮して減価したと思われるが、電力会社の制限範囲に存するかどうかを確認しなかったことは、媒介業者の手落ちといえよう。

高压線は高所にあり、直下にあるか、振れ幅に掛かるかは目視では確認しにくいため、不動産業者におかれでは、電力会社に確認する必要があることに留意されたい。

また、高压線下地の価格査定については、不動産流通推進センターのマニュアルに記載されており、こちらも併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）

一般財團法人 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 2



相続物件の売買について

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

早速、相続物件の売買について、弁護士のNと、事務員のQ子の会話が始まります。

1 自宅の相続が起きたら

Q 子（以下「QJ」）：先日、祖父が亡くなってしまって……。可愛がってくれたのに、残念です。ただ、大変なことになってしまって……。

N 弁護士（以下「NJ」）：どうしたのですか？

Q：祖父には、祖母（妻）と、子どもが3人います。また、祖父の相続財産には、祖父の戸建て住宅があります。祖母はすでに高齢者施設に入所していますし、遠方のため管理もしきれないため、自宅を売却しようと父（長男）は考えているのですが、叔父（二男）が反対しているようです。

N：相続物件の売却というわけですね。相続物件を売却する際には注意しなくてはいけない点があります。

Q：私も親族の相続は初めてで、どうしたらよいのか分からなくて……。

N：浮かない顔をしていたのはそういう事情もあるのですね。それなら、相続物件の売買の注意点を確認しておきましょう。

Q：それは助かります。お願いします。

2 相続物件の所有者

N：まず、売主となる以上、その物件の所有者であることが前提になります。仲介業者も、まずこの点を調査・確認してきます。

Q：祖父には、妻と子ども3人がいますので、この人たちが所有者ですよね。

N：たしかに、法定相続人が所有者になるのですが、その前に確認すべきことがあります。お祖父さんは、遺言書を遺していませんか？

Q：はい。父によると、遺品の整理をした際には、遺言書は見つからなかったそうです。

N：遺言書がなければ、民法で定められたとおりに法定相続人が法定相続分に従って相続することになります。

人が亡くなったときの相続財産がどのようにして相続人の所有になるのかを知っていますか。

Q：……。子どもなどの相続人であれば、自動的に所有者になるのではないですか？

N：人が死亡すれば、その人の相続人でありさえすれば相続財産の所有者になるというのはそのとおりです。しかし、お祖父さんの場合は、相続人が4人います。そして、相続開始直後はこの4人で相続財産を共有することになります。

Q：そうすると、4人全員で売ることになるのでしょうか？

N：いえ。まず売却してお金に換えた上で分ける場合（換価分割）には、相続人全員が売主になりますが、相続人のうちの1人にその物件を取得させて、他の財産を他の相続人が分けるという方法もあります（現物分割）。

3 相続物件の所有者であることを示すために

Q：それでは、祖父の自宅を売却するには、どうすればよいのでしょうか？

N：必要になるのは、遺産分割手続です。自宅を含めた相続財産のうち、どれを誰が取得するのかを決めるのです。この遺産分割手続の中で、先ほどの「換価分割」や「現物分割」といった方法により所有者を決めるのです。

Q：所有者が決まった後はどうすればよいのですか？

N：不動産登記申請をしましょう。司法書士さんに頼むのが安心で確実です。

Q：司法書士に頼むのですか。費用はできるだけ節約したいのですが。

N：自分で申請することも可能ですが、登記自体をしないわけにはいきません。買主やその仲介業者としては、その物件の真の所有者かどうかを調べるために、不動産全部事項証明書（登記簿謄本）を取寄せて確認するからです。

Q：先生、先日ご相談した祖父の自宅の売却の件ですが、また、困ったことになりました。

N：どうしたのですか。

Q：せっかく登記が終わって父の名義になったので、仲介業者に売却仲介を依頼したのですが、その業者から注文が多いです。遺産分割書を出して欲しいとか、他の相続人に話を聞かせて欲しいとか。全部事項証明書に所有者として書かれているので、父が所有者ということは明らかだと思うのです。

N：全部事項証明書はお持ちですか？

Q：はい。これです。

N：確かに所有者の欄にお父様（A）のお名前が書かれていますね。

Q：それなら、父が所有者ということでよいのですね。

N：いえ、法律上はそれほど簡単な話ではないのです。登記簿の所有者欄に書かれているから、当然に物件所有者であると即断してしまうのは危険なのです。

Q：どうしてですか？登記官が調べて登記されるのではないか？

N：登記官は、登記原因（売買や贈与等の所有権移転登記をする原因）が実際に存在するかについては形式的な審査権しかなく、実質的に審査する権限がありません。したがって、登記申請の際に提出する書類が偽造されてしまうとそのまま登記されてしまうことがあります。

Q：登記簿を信じてはだめなのでしょうか。

N：日本の登記には公信力がありません。たとえ登記を信じて買っても、真の所有者でない者の名義の不実の登記だったときは、買主は所有権を取得することができないのが原則です。

Q：登記を鵜呑みにしてはいけないのですね。

4 どのようなことを調査されるか

N：仲介業者の方も、今回の物件が相続物件であることから、慎重になっているのです。仲介業者としては、お祖父さんの相続人をまず確認します。そのために、戸籍謄本の提出を求めてきます。もし、お祖父さんの相続人がお父様1人で、その物件にAさん名義の登記があれば、Aさんが所有者ということになります。しかし、今回のように、相続人が複数いるときは、遺産分割協議書の提出を求めてきます。その物件について他の相続人が相続していない事實を確認する必要があるからです。

Q：どのようなところを確認するのでしょうか。

N：その遺産分割協議書の作成方法に着目します。たとえば、当事者欄がタイプ打ちで記名押印されているとか、共同相続人の署名が同一の筆跡であるか、印鑑登録証明書が添付されていないなどの場合は、遺産分割協議書が偽造された可能性があります。

5 裁判例

N：実際に、相続物件の売買の仲介で、買主から仲介業者に対して損害賠償請求をした事件（東京高等裁判所昭和40年4月14日判決判タ176号181頁）がありますので、紹介しましょう。

【事案の概要】

仲介業者Yは、売主Oの夫Pから宅地建物の売却を依頼され、Xに売却仲介をした。家屋は亡R名義、土地は第三者名義であった。亡Rの相続人はOのほか数名の子がいて、そのうちの一人であるSは精神疾患で入院中であること等をYは知っていた。Pは、Yに対して、妻Oが宅地建物を所有とする旨の協議が相続人間で成立しているとの説明をしていた。

【裁判所の判断の概要】

裁判所は、Xの請求を一部認めた。

宅建業者は、売買の媒介に際しては、当該不動産の現地調査、関係人への問い合わせ、登記簿その他の資料の調査等の方法により、不動産の公簿上の所有名義人が何人であるのか、真実の所有者が何人であるのか等を確認すべきである。もし、これらの点について疑いがある場合は、直接本人に照会する等の方法によって、これを明確にし、さらに以上の調査結果を依頼者に報告して、依頼者に不測の損害を及ぼすことのないように注意すべき義務がある。

Yは登記簿上本件家屋が亡R名義で、本件土地が第三者名義であること、Rの相続人には長男Sのほか数名の子がいて、Sは精神病者で入院治療中であること等を知っていたのであるから、売買契約締結前にこれを告げるべきであり、上記の複雑な事情があり、果たしてPの言うとおり相続人等の間で本件不動産をO所有とする旨の協議が成立しているか否かについて疑念を持っていたのであるから、この点について十分調査してその結果をXに報告すべき義務がある。

Q：この事案は、相続人の中に意思能力が十分でない疑いのある人がいて遺産分割協議が有効に成立したのかどうかについて慎重に調査すべきであったのに、売主の説明を鵜呑みにしてよく調査しないまま、売却仲介をしてしまった点がよくなかったのですね。

N：そうですね。遺産分割協議は単なる話し合いではありません。相続財産に含まれる不動産やその他の財産について、どれを誰が取得するのかを、相続人全員で決めるものです。したがって、相続人の中に一人でも真意に基づかない人がいれば遺産分割協議は成立せず、物件の所有者が決まらないことになってしまうのです。

Q：相続物件の売却の注意点よく分かりました。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



中央市

人口●30,823人
世帯●12,798戸
面積●31.69km²
平成29年11月1日現在

取材協力／中央市役所 商工観光課

中央市の紹介

日本のへそ、山梨のへそ、中央市！

中央市の玉穂地区・田富地区は笛吹川と釜無川に挟まれた形で平坦部に位置しており、豊富地区は山間部に広がる地域となっています。

都心から車で90分、2027年のリニア開通後には、わずか25分とリニア山梨県駅に最も近い自治体の中央市。また、住みよさランキング（2017）では、全国で総合32位、利便度では8位という評価をいただきました。

市では近年の少子高齢化や地方の人口減少などを背景に、居住者がいない空き家が増加しています。また、若年世代の都市部流出等により、引継ぎ手のない住居が空き家となり増加してきていることから、平成29年3月に空き家バンク制度を設置しました。



ひな人形展

イベント ひな人形展

「灯りをつけましょ雪洞に、お花をあげましょ桃の花、五人囃子の笛太鼓…」と唄われる昭和時代の豪華な段飾りを家庭で飾ることも現在では少なくなりました。

当館の春の恒例となりました「ひな人形展」では、江戸中期の享保雛をはじめ、昭和にわたるひな人形の変遷を一堂にご覧いただきたいと思います。

また、250体を超えるひな人形コレクションには、内裏雛のまわりに飾られた添え雛といわれる個性的でユーモラスなお人形たちも多く含まれています。

開催日■平成30年1月14日（日）～4月7日（土）

開催場所■中央市豊富郷土資料館（中央市大鳥居1619-1）

休館日■月曜日（祝日の場合は翌日）・年末年始

入館料■大人250円 小中学生100円（幼児・65歳以上は無料）

問合わせ■中央市豊富郷土資料館 電話 055-269-3399

施設案内1 四季新鮮収穫広場 た・から

特産のトマトやキュウリをはじめ、季節の野菜や果物、お米など彩り豊かに並ぶ「た・から」は地元に愛されている農産物直売所。畑から直接運ばれてきたものばかりで、新鮮さではどこにも負けません。どれもこれも今が食べごろ。「こんなにも美味しいのか！」と驚かれると思います。

所在地■中央市臼井阿原102-1

営業時間■午前9時～午後5時

休館日■12月30日午後～1月4日

問合わせ■電話 055-274-0831



施設案内3 道の駅とよみ

全国直売所甲子園初代グランドチャンピオンの「道の駅とよみ」。農産物直売所には地元農家が収穫した旬の野菜や果物をはじめ、パンやお菓子、焼酎、更にはシルク工芸品まで、中央市が誇る特産品がずらりと並び、ワクワクするような賑わいを見せます。珍しい作物の栽培や収穫物を加工したオリジナル商品の開発に積極的に取り組んでいるのも特徴のひとつ。ゆっくりと店内を回り、発見や出会いを楽しんでください。



所在地■中央市浅利1010-1

営業時間■午前9時～午後6時

休館日■第3月曜日（祝日の場合は翌日）・年末年始

問合わせ■電話 055-269-3424

特産品 青春のトマトやきそば

「このまちをトマトで元気にしよう、日本一のトマトのまちになるように」と中央市まちづくりトマト計画を遂行している中央市商工会青年部。2007年の会合で出たのが、地元の祭りで恒例の青年部屋台焼きそばにミートソースをかける妙案でした。早速試食したところ、脳裏に蘇る懐かしい記憶。「これは学生時代によく食べた某喫茶店の『ミートソース焼そば』じゃないか！復刻でもいい、これを新名物にしよう」と満場一致で誕生しました。“青春の”には、彼らの「懐かしさと情熱と若さあふれるまちづくりへの思い」が込められています。

問合わせ■

中央市商工会青年部

電話 055-273-4141



施設案内2 シルクふれんどりい

中央市を見下ろす高台にある温泉と食事と体験が楽しめる欲張りな宿泊施設。「体があったまつて真冬でもボカボカが続く」と地元の人にも人気の温泉は、浴用効果の高い高アルカリ温泉。山岳美や甲府盆地の夜景など目の前に広がる眺望を楽しみながらゆっくりとお湯につかれば心も体も癒されること間違いなし。

所在地■中央市大鳥居1619-1

営業時間■午前10時～午後10時（温泉は11時～）

休館日■毎週水曜日（祝日の場合は翌日）・年末年始

問合わせ■電話 055-269-2280



中央市空き家バンク協力会員の
『中央市のおもてなしスポット』
をご紹介します

パン屋さん ◆ル・ヴァン

イオンタウンのすぐ東側にあるオレンジ色の建物が目印。安くておいしいパン屋さん。大人のカレーパンをはじめ各種パンはもちろんのことベーグルやフランスパンもおすすめ。なかでもマフィン各種が一番人気。種類もチョコチップ・キャラメルチョコ・チーズクリーム・ショコラ・バナナ・黒ゴマ・豆乳クリーム・プレーン・カフェラテと種類も豊富。天気の良い日に、テラス席でのイートインは最高です。駐車場も広くて安心ですよ。

- 住所／中央市成島3508-13
- 電話／055-242-8800
- 営業時間／午前10時～午後5時
- 定休日／毎週日・月・火曜日



◆お食事処 セリざわ

中央市西花輪オギノ田富店のお向かいにあるお店「お食事処 セリざわ」さんは御夫婦で営んでいるアットホームなお店ですが、味は本格派です。

お昼は10品のおかずのついたランチセットがおすすめ。その他とんかつ・馬刺しなど一品料理や定食も豊富にあります。夜は宴会、無尽会でご予算にも気軽に相談に乗ってくれ、味はもちろん、お値段以上のボリューム。要予約ですが、すっぽんのコース料理は絶品の一言。

- 住所／中央市西花輪3486-1
- 電話／055-273-5699
- 営業時間／午前11時30分～午後1時30分
午後5時～10時
- 定休日／毎週水曜日



洋食

フレンチブルドッグ

メニュー豊富なお洒落な洋食屋さん。濃厚なデミグラスソースを使ったハンバーグやビーフシチューはおすすめ。サラダもシャキシャキで新鮮そのもの。各テーブルにある溶岩のプレートを使った石焼ステーキも絶品です。その他パスタやオムライスのランチセットもおすすめ。テーブルだけでなくお座敷もありますのでご家族連れでも安心。

優しい感じの洋食屋さんでゆったりとした時間を…。

- 住所／中央市若宮25-2 NeoCity1F-2
- 電話／055-274-6262
- 営業時間／午前11時～午後2時30分
午後6時～9時
- 定休日／毎週火曜日・第2月曜日



スイーツ

パティスリー フルール

医大の近くにある、かわいらしい外観のお店です。甘さ控えめのヘルシーなクリーム。小ぶりのケーキは何種類も食べたい方にはうってつけ。ケーキの王道イチゴのショートケーキのほか、フルーツのロールケーキもおすすめ。なかでも一押しは、チョコホリックとショコラオランジュです。チョコホリックは甘いチョコベースなので子供たちにも大人気。ショコラオランジュはオレンジの香りが口いっぱいに広がる感じが最高です。フィナンシェはじめ焼き菓子もたくさんあり、こちらも人気商品です。

- 住所／中央市若宮5-2
- 電話／055-215-6549
- 営業時間／
午前10時～午後8時
- 定休日／毎週水曜日



■中央市 空き家バンク問合わせ先

中央市役所 商工観光課 電話：055-274-8582

HP : <http://www.city.chuo.yamanashi.jp/sougou/benri.php?id=440>

中央市 空き家バンク

検索



■有大森不動産
田中 玉男さん

空き家バンクで

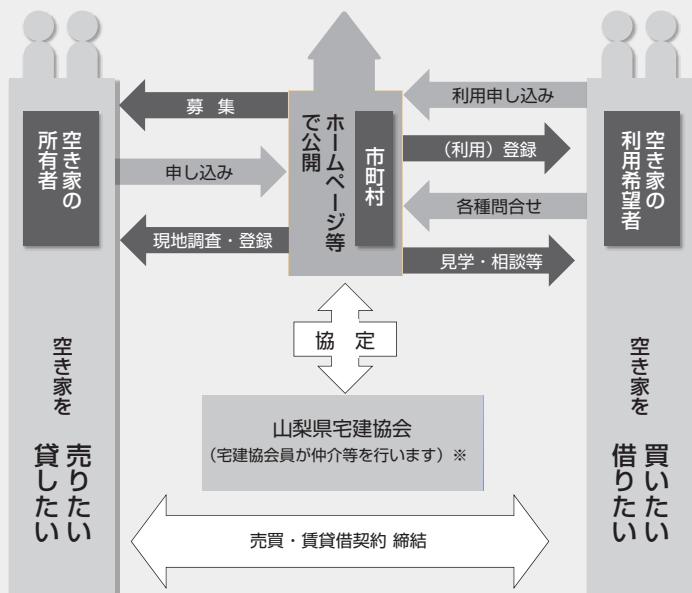
空き家の活用 田舎暮らししませんか？

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

「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始

地方自治体における空き家バンクの取組は進んできましたが、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり解りづらいなど、課題も指摘されているところです。

このため、国土交通省では、開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにする、「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用を開始しました。

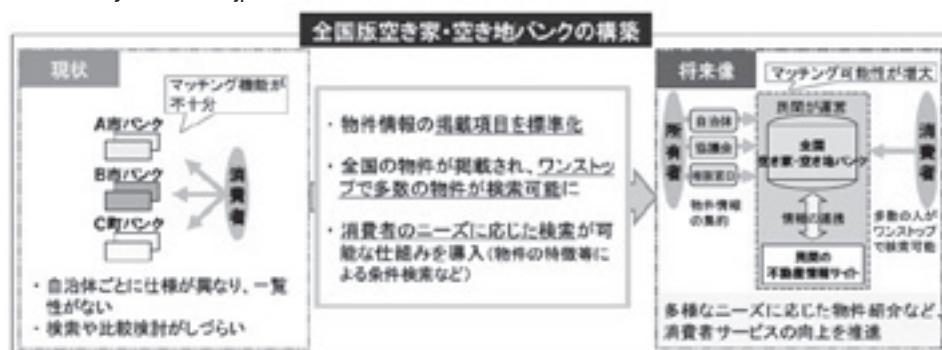
なお、同バンクは公募によって選定した2事業者（株式会社LIFULL、アットホーム株式会社）により運用されています。各事業者のバンクサイトは下記からご覧ください。

■株式会社LIFULL

URL : <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

■アットホーム株式会社

URL : <https://www.akiya-athome.jp/>



消費者支援業務委員会 所管

平成29年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告

消費者支援業務委員長 新谷 繁

平成29年11月7日（火）午後2時から、山梨県不動産会館3階会議室において、平成29年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会を開催致しました。

当日は、空き家・空き店舗バンク事業を実施する市町村の担当職員及び協会の事務取扱責任者、山梨県地域創生・人口対策課及び建築住宅課住宅対策室の職員、消費者支援業務委員の計44名が出席・参加しました。

事前に「移住に関する相談件数及び専任の移住相談員設置の有無」、「物件登録・成約数」、「空き家の実態調査の有無及び空き家数」、「他市町村や宅建業者に対する質問」等について、空き家・空き店舗バンク事業実施状況アンケートを実施し、各市町村の現況を座長より報告しました。続いて、「他市町村や宅建業者に対する質問」に入り、空き家バンク物件と隣接する農地をセットで売却する場合の対応や空き家バンクへの物件登録促進方法、宅建業者所有物件の取扱い等について、各市町村の事例紹介や意見交換を行いました。

また、10月下旬より開始された「全国版空き家・空き地バンク」（上記記事参照）について、山梨県地域創生・人口対策課職員より概要の説明がされ、各市町村の参加状況等の確認を行いました。

市町村職員と宅建業者が一堂に会する貴重な場であることから、多くの質問・意見が活発に交わされ、大変有意義なものとなりました。



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、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。

○空き家対策セミナー

日 時 平成29年12月5日（火）

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、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)

定 員 概ね70名

研修事項 空き家活用のためのインスペクション

空き家の有効活用等に関する情報提供

D I Y型賃貸借の活用に向けて

講 師 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 職員

予約方法：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。

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 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>

お知らせ

宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

平成29年度 宅地建物取引士資格試験について、10月15日（日）山梨学院大学において実施しましたのでご報告致します。

山梨県に於いては申込者が1,105名であり、うち897名が当日受験し試験を終了致しました。

全国に於ける受験者数の総計は20万9,145名、内訳は、一般16万1,665名、登録講習修了者（5問免除）4万7,480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29日（水）となっております。

| 全体 | | | 一般 | | | 登録講習修了者 | | |
|-------|-----|------|-----|-----|------|---------|-----|------|
| 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 |
| 1,105 | 897 | 81.2 | 992 | 793 | 79.9 | 113 | 104 | 92.0 |

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日より「会員」「一般」の区別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、終了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。

※終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

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の方々が利用できる「資格登録者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。

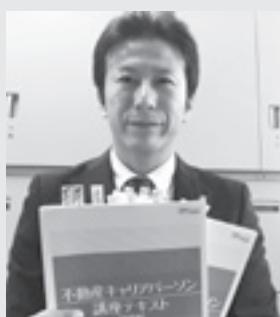
是非、不動産キャリアパーソン資格登録者の皆様にはフォローアップサイトをご活躍していただき、未登録者の方もこれを機に資格登録をお願い致します。



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

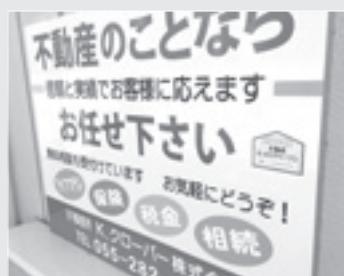
受講者に感想を聞きました！

K.クローバー(株) 北村 幸平 様



愛読書は不動産
キャリアパーソン

宅地建物取引士を取得しましたが実務に不安を感じて「不動産キャリアパーソン」を申込みました。通信教育だから時間の空いた時にいつでも何度も学ぶことができました。講義とテキストはポイントを抑えて分かりやすく、一連の取引の流れを把握することで自信が持てました。不動産のプロとしての心構えから、最新の法令等を的確に学び実務能力を上げることができるこの講座は、とても充実したものです。



会社の看板で資格をアピール！

お知らせ

部屋を借りる人のためのガイドブックを ご活用ください

全宅連では、日本で賃貸住宅を借りる際の「部屋探し」から「契約」、「入居中の規制」、「退去」、「緊急災害への備え」などをまとめた「部屋を借りる人のためのガイドブック」を発刊しております。本冊子は生活習慣の違う国の方にも理解しやすいようイラストや平易な文章を用いて5カ国語（日本語、英語、中国語、ハングル、ベトナム語）でご説明しています。日本の賃貸住宅で生活される留学生や社会人の方は、ぜひご活用ください。

全宅連ホームページでは、スペイン語版、ポルトガル語版もダウンロードすることが出来ます。

【購入はこちら】

<https://www.zentaku.or.jp/useful/products/detail7/>

【ダウンロードはこちら】

<https://www.zentaku.or.jp/useful/guidebook/>



部屋を借りる人のためのガイドブック

日本で賃貸住宅を借りる際の「部屋探し」から「契約」、「入居中の規制」、「退去」、「緊急災害への備え」などをまとめ、イラストや平易な文章を用いて5カ国語でご説明しています。

「部屋を借りる人のためのガイドブック」は、日本語、英語、中国語、ハングル、ベトナム語を複数していいます。各言語版はスマートフォン、パソコンでもご覧ください。

ガイドブックのダウンロード

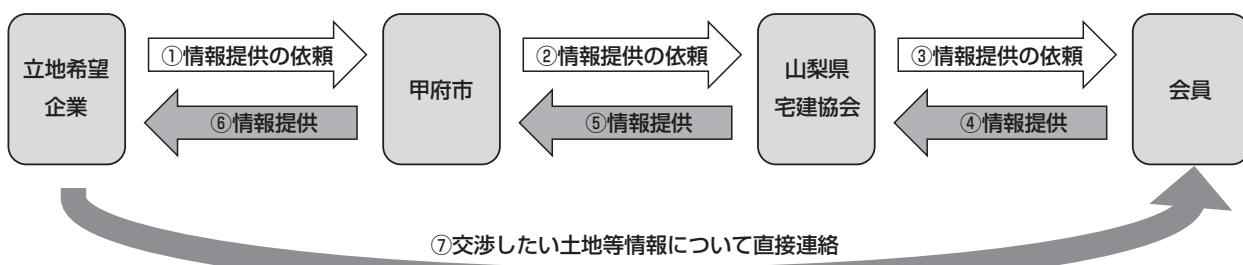
- 部屋を借りる人のためのガイドブック [日本語]
- Guidebook for Tenants [English]
- 指南人土指南 [中国語]
- 세입자용 租房人士指南 [ハングル]
- Sách hướng dẫn cho người thuê nhà [ベトナム語]
- Guía para las personas que quieren alquilar una vivienda [スペイン語]
- Guia para as pessoas que querem alugar um imóvel [ポルトガル語]

お願い

甲府市と企業立地マッチング促進事業 に係る土地情報の収集 及び提供に関する協定 締結

甲府市からの依頼により、甲府市内で立地を希望する企業に対し、立地に必要な土地等情報を提供する為、甲府市企業立地マッチング促進事業実施要綱に基づき「土地情報の収集及び提供に関する協定」を甲府市との間で締結いたしました。

この協定締結により、甲府市から土地等情報提供依頼を受けましたら、会員の皆様に土地等情報の提供とそれに伴う媒介業務等を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いします。



お知らせ

新たな住宅セーフティネット制度について

本年4月に公布された住宅セーフティネット法の改正法が10月25日に施行され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まります。

○平成29年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の募集開始

当該事業は、新たな住宅セーフティネット制度の創設に合わせ、住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等に対して、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

応募・交付申請書の提出期間

平成29年9月25日（月）～平成30年2月28日（水）（消印有効）

応募・交付申請書の提出方法

右記事務局まで、応募・交付申請書を郵送により提出

※ 応募要件等の詳細については、交付申請要領をご覧ください。

※ 交付申請要領・様式は、右記IBIより入手していただくか、

右記事務局までお問い合わせください。

【事務局】

スマートウェルネス住宅等事業推進室

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町 3-25

精和ビル 6 階

TFI : 03- 6265- 4905

FAX : 03- 6268- 9029

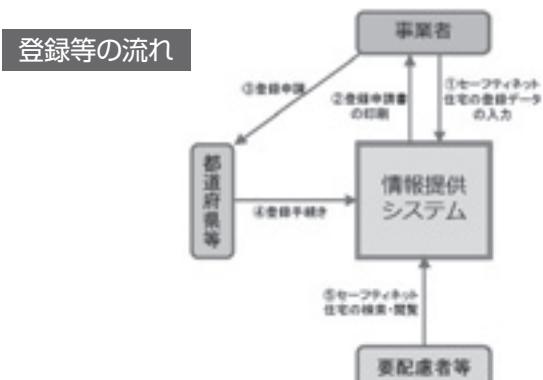
URI : <http://sni-sw.in>

○セーフティネット住宅情報提供システムの開始



国土交通省では、セーフティネット住宅^{*}をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」の運用を開始しました。

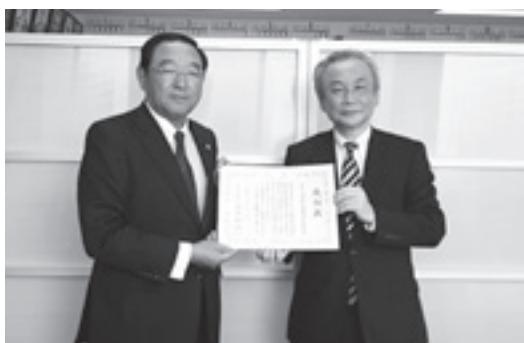
※「セーフティネット住宅」とは、住宅セーフティネット法に基づき、都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をいいます。



お知らせ

東京国税局より 感謝状を授与されました

不動産取引適正申告推進協議会を通じ所得税及び贈与税の適正申告の啓蒙活動に努め、税務行政の円滑な運営に多大な寄与をしたことが評価され、東京国税局より感謝状を授与されました。



◆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.94」より、一部修正の上抜粋）

事例① 図面・写真・画像の登録

「レインズに賃貸マンションを図面や外観写真の画像とともに登録したところ、別の部屋の仲介の依頼を受けた会員が、当社が登録した外観写真を無断で流用して登録してしまった。指導してほしい」との苦情が事務局にありました。登録されていた外観写真を比較したところ天候や周囲の状況も同一であり、苦情の相手先会員に連絡したところ、無断転用を認めました。

解説・対応

「レインズ利用ガイドライン」では、「レインズに登録されている図面・写真画像を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。」（3-3.レインズの情報の無断転用の禁止）と定められています。図面や写真・画像を登録した会員は、間取り図・案内図等の作成や編集、あるいは写真の撮影などを行うのに、時間や費用のコストをかけています。そのことを十分に考慮し、デジタル化された情報の複製が簡単にできるようになったからといって安易な無断転用は行わないようしてください。

事例② 経年中古マンションを新築で登録

建築後相当期間経過している物件を新築マンションで登録しているので、修正するよう指導してほしい。

解説・対応

A社が登録している物件情報を確認したところ、入力のミスにより1980年代に建築されたマンションが新築として登録されていました。

事務局により物件の確認と修正を指示しました。

事例③ 物件調査書や謄本などの画像登録

レインズに登録されている売中古マンションの図面に「詳細は添付資料を参照」とあるが、掲載されている箇所がわからない。

解説・対応

レインズの登録物件を確認したところ、B社が登録している図面には物件情報の記載がなく、登録物件の調査書や登記簿謄本が画像に登録されていました。B社に連絡したところ、「専有駐車場付きで書ききれないので、関連書類を画像として登録した」との解答でした。

図面には建物の内容を記載し、専有駐車場については補足事項として備考・図面・画像等に記載する修正を行うこととしました。

お知らせ

レインズの安定稼働の妨げとなる利用の禁止について

一部の会員がシステム会社等の提供するソフトの利用で、レインズに登録された物件情報を取得する等の行為によって、レインズ回線逼迫やシステムエラーが発生しており、レインズの安定稼働の妨げとなっておりますので、止めていただきますようお願いいたします。

これらの行為は、レインズが定める規程等に違反しておりますので、これらの行為に対しては、規程に定める通り、予告なくレインズの利用の制限や停止などの措置を講ずることになります。

また、レインズではシステム会社等が提供するレインズ利用に供するソフトは一切許容しておりませんので、ご注意ください。

※「宅建やまなしVol.169」掲載の「しっかりチェック！レインズルール レインズF & Q」において、一部表記に誤りがございました。「れいんずVol.91」より一部修正の上抜粋」と記載の箇所について、正しくは「れいんずVol.93」より一部修正のうえ抜粋」となります。お詫びして訂正致します。

お知らせ

平成29年10月1日より

IT重説の本格運用がはじまりました。

平成29年10月1日より、宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用することが可能となりましたので、概要についてお知らせ致します。

なお、詳細については国土交通省により「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」が策定されておりますので、IT重説の実施に当たっては必ず内容をご確認下さい。

(国土交通省ホームページ：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html)

IT重説とは

- ・宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うもの
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うものと規定

IT重説を行える不動産取引

- ・賃貸契約に関する取引に限定

IT重説を行える宅地建物取引業者

- ・宅地建物取引士

- ・すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてIT重説の実施が可能（事前登録等は不要）

IT重説のメリット

- ・遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減
- ・重説実施の日程調整の幅の拡大
- ・顧客がリラックスした環境下での重説実施
- ・来店困難な場合でも本人への説明が可能

IT重説の実施にあたって遵守すべき事項

- ・双方向でやりとりできるIT環境の整備
- ・重要事項説明書の事前送付
- ・重要事項説明書等の準備とIT環境の確認
- ・宅地建物取引士証の確認

IT重説の実施にあたって留意すべき事項

- ・IT重説実施に関する関係者からの同意
- ・相手方のIT環境の確認
- ・説明の相手方が契約当事者本人等であるかの確認
- ・説明の相手方に対する内覧の実施
- ・録画・録音への対応
- ・個人情報保護法に関する対応

IT重説の中断対応

- ・IT重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合、取引士は、直ちにIT重説を中断する必要がある。
- ・IT重説を再開するのは、問題の解消を図り支障がない状況にしてからでなければならない。

IT重説Q&A

Q 1. 賃貸取引に係るIT重説の宅建業法上の位置づけを教えてください。

A 1. 賃貸取引に係るIT重説は、不動産業課長通知の要件を満たせば、宅建業法第35条に規定する重要事項説明と同様のものとして扱われます。

Q 2. 顧客から求められたときには、必ずIT重説を行わないといけませんか。

A 2. 顧客からIT重説を求められた場合でも、宅建業者自らのIT環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者はIT重説の実施の可否について判断することができます。また、貸主等の同意の取得や顧客のIT環境の確認ができない場合には、顧客が求めていてもIT重説は実施できません。

Q 3. IT重説は、必要な機器がそろっていれば、実施場所の制限はありませんか。

A 3. 実施場所の制約はありませんが、視界不良となる場所や周囲の雑音が入るような場所は避けるべきだと考えられます。

IT重説相談窓口・お問い合わせ先

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

電話：03-5253-8111

関東地方整備局 建政部 建設産業第二課

電話：048-601-3151

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 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。

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。



○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー

開催日時：平成29年8月22日（火）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 1名

「フラット35」の現状や事前審査申込書の書き方と注意点について解説されました。また、子育て支援や地域活性化について積極的な取組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる新商品「フラット35 子育て支援型・地域活性化型」の説明がありました。

○震災セミナー

開催日時：平成29年8月29日（火）午後1時30分～
演 題：東日本大震災の対応と教訓
講 師：（公社）宮城県宅地建物取引業協会
佐々木正勝 会長
出席者：協会員 33名
一般消費者 2名



東日本大震災の被害写真をプロジェクターで投影しながら、自身の体験や当時の思いを語られました。また、その実体験を基に、不動産業者・管理業者・賃貸オーナーが震災時に取るべき対応について解説され、事前に用意すべき物として、携帯電話やパソコンの充電等に活用できるインバーター付の発電機が有用だと説明がありました。

○税金セミナー

開催日時：平成29年9月12日（火）
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：「知らないと損する！？変化する不動産税務の対
策！」
講 師：東京シティ税理士事務所 村岡清樹 税理士
出席者：協会員 87名
一般消費者 7名



平成29年度税制改正の概要や空家等対策特別措置法の概要、生前に財産を移転させて節税する方法等について解説されました。質疑応答では、空き家の3,000万円特別控除が適用できる期限や、本年6月22日より意見公募されていた広大地評価の改正が最終的にどのような内容になるのか等多くの質問がありました。

○不動産広告セミナー

開催日時：平成29年10月26日（木）午後1時30分～
講 師：（公社）首都圏不動産公正取引協議会
佐藤友宏 事務局次長
出席者：協会員 28名
一般消費者 0名



表示規約（広告ルール）の規制概要として、広告表示の開始時期、表示すべき事項、表示基準、禁止事項について解説されました。また、土地面積を改ざんし架空の建築確認番号を記載したおとり広告や、取引内容・条件の不当表示による違反広告事例が紹介され、おとり広告や不当表示は一般消費者への被害が大きく、不動産業界の信用失墜に繋がるものであると注意を促されました。

人材育成流通委員会 所管

報告

宅地建物取引業者研修会 「宅地建物取引業法改正と重要性を増す 建物状況調査（インスペクション）について」開催報告



人材育成流通委員長 古屋 英幸

平成29年9月14日（木）午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室に於いて、宅地建物取引業者を対象に「宅地建物取引業法改正と重要性を増す建物状況調査（インスペクション）について」と題し、研修会を開催致しました。

本研修会は当協会員のほか、（公社）全日本不動産協会員、営業保証金供託業者を含む全ての宅地建物取引業者を対象としており、当協会員には文書による通知、その他の宅地建物取引業者に対しては、協会HPによる周知を行いました。

講師には、深沢総合法律事務所より柴田 龍太郎 弁護士を招聘し、平成30年4月の改正宅地建物取引業法完全施行に先立ち、本年6月に国土交通省から公表されている「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」の内容等を踏まえ、建物状況調査に関する業務上の留意点や実務の流れなどについて、詳細に解説がなされました。

当日の出席状況は73会員95名となりました。なお、（公社）全日本不動産協会員並びに営業保証金供託業者からの申込み及び受講はございませんでした。



賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 「建物賃貸借と民法改正～原状回復、敷金などはどうなるか～」

開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸



平成29年11月8日(水)午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室に於いて、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に、「建物賃貸借と民法改正～原状回復、敷金などはどうなるか～」と題して研修会を開催しました。

参加者の募集に当たっては、協会員には通知文書の送付、会員外の宅地建物取引業者には協会HPへの情報掲載、賃貸オーナー・大家・貸主には11月3日（金）の山梨日日新聞への広告掲載等を通じ、広く周知を図りました。

講師には、松田・水沼総合法律事務所より松田 弘 弁護士を招聘し、本年6月2日に公布となった民法の一部を改正する法律が賃貸借に及ぼす影響について、敷金の定義等に係る条文の新設、原状回復義務に係る規定の明確化、賃貸借の保証人が個人の場合には極度額を定めなければ保証契約の効力を生じないといったこと等について、詳細に解説がなされました。質疑応答では活発に質問が飛び交い、講義終了後にも講師に質問をする参加者が多数見られるなど、意識の高さが窺えるものがありました。また、研修会冒頭に於いては、甲府市上下水道局より公共下水道への接続促進に関する周知が行われました。

当日の出席状況は44会員77名となり、うち賃貸オーナー・大家・貸主は11名でした。なお、会員外の宅地建物取引業者による申込み及び受講はございませんでした。



国交省からのお知らせ

「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

本年5月19日に、「水防法等の一部を改正する法律」が公布され、6月19日から施行されました。これに伴い、「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令において、宅地建物取引業法施行令について改正が行われました。

「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

本年6月9日に「港湾法の一部を改正する法律」が公布され、7月8日から施行されました。本改正に伴い、宅地建物取引業法施行令についても改正が行われました。

- ①官民連携国際旅客船受入促進協定制度
- ②特定港湾情報提供施設協定制度
- ③説明すべき重要事項として規定する法令上の制限の追加などがあります。

改正個人情報保護法の施行に伴う対応について (宅地建物取引業、マンション管理業及び賃貸住宅管理業)

改正個人情報保護法の施行されたことに伴い、同法に関する監督権限が個人情報保護委員会に一元化されました。宅地建物取引業、マンション管理業及び賃貸住宅管理業については、報告徴収・立入検査に関する権限が国土交通省大臣に委任されました。

委任された権限に属する事務(検査等事務)について、他の法令の規定により地方公共団体の長が行うこととされているときは、当該地方公共団体の長が行うこととされており、宅地建物取引業はこれに該当することから、都道府県知事免許業者への検査等事務は当該都道府県知事が行うこととなります。

つきましては、個人情報の漏えい等事案が発生した場合には、宅地建物取引業者(都道府県知事免許業者)については各都道府県へ、宅地建物取引業者(国土交通大臣免許業者)、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者については管轄の地方整備局等へ速やかに報告いた

だきますようお願いいたします。

住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について

本年6月に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が成立し、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（民泊）が実施され得ることとなります。分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよくご議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましいことから、今般、国交省では、マンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規約例を示しました。

それぞれ概要等につきまして、山梨県宅建協会ホームページ　お知らせをご覧ください。

○「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6648>

○「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6708>

○改正個人情報保護法の施行に伴う対応について（宅地建物取引業、マンション管理業及び賃貸住宅管理業）

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6725>

○住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6771>

<http://yamanashi-takken.or.jp/archives/6803>（一部訂正のお知らせ）

各種書類等、備えてありますか？

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法の規定により、下記標識等の掲示、書類の備付け義務、従業者証明書を携帯する義務等があります。今一度確認してください。

| 項目一覧 | チェック |
|---------------------------------|--------------------------|
| 宅地建物取引業者票の掲示 (18ページもご確認ください) | <input type="checkbox"/> |
| 報酬額規定表の掲示 (18ページもご確認ください) | <input type="checkbox"/> |
| 従業者名簿の備付 | <input type="checkbox"/> |
| 従業者証明書の発行と携帯 | <input type="checkbox"/> |
| 専任の宅地建物取引士の設置 | <input type="checkbox"/> |
| 取引台帳の備付 | <input type="checkbox"/> |
| 契約書・重要事項説明書・媒介契約書の備付 | <input type="checkbox"/> |
| 本人確認記録の作成・保存 | <input type="checkbox"/> |

- 「宅地建物取引業者票」「報酬額規定表」「従業証明書」は会員限定で無料配布しておりますので、お気軽にお問い合わせください。
- 「従業者名簿」は協会ホームページ「会員専用ページ」にExcelデータがありますのでご活用ください。

理事会だより

第3回二団体合同理事会・幹事会 平成29年6月26日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 委員の指名について
- (3) 保証協会 委員の指名について
- (4) 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 実務の流れについて
- (5) 甲府市における 空家等対策に関する協定書の締結について
- (6) 会員紹介に関する問い合わせの対応の一部変更について
- (7) 南アルプス市 地域相談所 連絡責任者・空き家バンク制度 事務取扱責任者の変更について

業務執行報告

- (1) 平成29年度 事業執行について
- (2) 平成28年(ワ)第263号 社員総会決議取消し請求等事件

報告書による業務執行報告

- (1) 第1回 消費者支援業務委員会 報告

他 団体 報告

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告
- (2) (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

第4回二団体合同理事会・幹事会 平成29年10月25日

審議事項

- (1) 入会者等について
- (2) 施行規則の一部改正について
(入会申込者審査調書 様式第3号)
- (3) 施行規則の一部改正について
(相談員の委嘱基準等)
- (4) 富士吉田市 企業立地促進ネットワーク事業に係る 情報提供に関する協定書の締結について
- (5) 自民党 平成30年度県施策及び予算編成に対する要望書の提出について

(6) 平成30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

(7) 甲府市 企業立地マッチング促進事業に係る土地情報の収集及び提供に関する協定書 締結について

(8) 創立50周年記念について

業務執行報告

- (1) 職務の執行状況について
- (2) 平成28年(ワ)第263号 社員総会決議取消し請求等事件
- (3) 甲州市 不動産無料相談所 相談会場の変更について
- (4) 協会・保証 平成28年度 会費未納による会員資格の喪失手続きについて

(5) 山梨県 産業労働部 企業立地・支援課からの依頼について

(6) 甲府市 空き家合同相談会について

報告書による業務執行報告

- (1) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (2) 第1回 総務財務委員会 報告
- (3) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (4) 平成29年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (5) 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

(6) 消費者支援業務委員会所管 震災セミナー 報告

(7) 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー 報告

(8) 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告

(9) 平成29年度 第2回 宅地建物取引士証 法定講習会(更新講習会) 報告

(10) 第2回 人材育成流通委員会 報告

(11) 第2回 消費者支援業務委員会 報告

他 団体 報告

(1) 山梨県居住支援協議会 報告

(2) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告

その他

(1) 行事予定について

(2) その他

ノートキャットワーク



巨摩ブロック
株エリゼ
小宮山剛司さん
からのご紹介

甲府ブロック

株エスティケイ
昭和通り支店

牛山庸市



① 10年

② 賃貸業務全般。

紹介した物件がまとまり、お客様、オーナー様から喜んでいただいた時。

③ 行動力

④ とにかく行動してみる事。

⑤ 甲府市国玉町 (何でもそろう所)

⑥ 睡眠をとる事。

⑦ 賃貸経営、不動産相続に挑戦していきたい。

⑧ (株)リ・スタイル 武井俊さん

一言推薦メッセージ

バイタリティーあふれる営業マン。気合と根性があります。



富士・東部ブロック
共栄商事㈱
小佐野偉功さん
からのご紹介

富士・東部ブロック

株加取河口湖店

渡辺祥子



① 1年4ヶ月

② 賃貸の仲介・管理業務・事務

③ 好きな言葉はありがとうございます。

小さな事でも感謝は伝えるようにしています。

④ 一步一步進めば、遠くまでいける
何事もコツコツと。

⑤ 大石ハナテラス。普段生活している富士五湖の魅
力がたくさん詰まったステキな場所です。



⑥ 小さな動物と戯れる。美味しいものを食べる。

⑦ 不動産に限らず、興味のある資格の取得に挑戦してみたいです。

⑧ (株)フロンティア技研 安留恵里さん

一言推薦メッセージ

親切で丁寧な対応ありがとうございます。今後も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
株東亞
エイブルネットワーク
甲府石和店
向山大地さん
からのご紹介

甲府ブロック
甲府住販株甲府バイパス店
萩原高史



- 約8年
- 賃貸営業業務**
新婚さんや新入社員さんなどお客様の人生の1ページに携わることが出来た時。
- Each of us has own calling !**（僕たちにはそれぞれ自分の使命があるんだ！）
- 営業は夢と希望だけじゃメシは食えないけど、お客様の夢や希望を現実に出来るのは営業なんだな。**
- 勝沼ぶどう郷駅からの夜景。**
盆地の夜景を見ると帰って来たあ！って気になります。
- ライブでmosh !**とライブ後のOFF会でスッキリストレス解消。
寄席で大笑いしながらストレス解消。
- 一人でも多くのお客様へ素敵なお部屋をお届けしたい。**
- 株OGAコーポレーション 舟久保智夫さん
一言推薦メッセージ**
理論的で的確なアドバイスいつもありがとうございます。



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
からのご紹介

甲府ブロック
甲府住販株

松戸康平



- 1年半
- お客様にご紹介した物件が希望に添え、喜んで頂けた時。
- ピンチはチャンス
- 本音で話せば、ぶつかる事もあるけれど良い関係を築くには、本音で話しなさい。
- 富士五湖。釣りを楽しみながら、自然に癒されています。
- 釣り・旅行。
- お客様のご希望に添えるように日々学んでいきたいと思います。
- 株OGAコーポレーション 甲府昭和店
石山貴恵さん
一言推薦メッセージ**
今後とも、宜しくお願ひ致します。



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)2387
商号又は名称 有限会社大乃屋 甲府南店
代表者 平井 夕貴
宅地建物取引士 平井 夕貴
事務所所在地 甲府市大里町5291セツ-ONE103
電話番号 055-267-8899
FAX番号 055-267-8898

協会の皆様と協力して不動産業務を行っていきたいと
思います。
ご指導のほどよろしくお願ひ致します。



免許番号 山梨県知事(1)2445
商号又は名称 エステートOMATA
代表者 小俣 孝一
宅地建物取引士 小俣 孝一
事務所所在地 甲府市国母3-8-21
電話番号 080-4638-5551

この度は、本協会へ入会させて頂きが難うございます。
家族に、地域に、社会への感謝を忘れず、多くの方々の
夢を叶えられるよう日々精進していきたいと思います。
よろしくお願ひします。



免許番号 山梨県知事(1)2446
商号又は名称 スリースターズ不動産株式会社
代表者 永井 豊
宅地建物取引士 永井 豊
事務所所在地 北杜市大泉町西井出8240-3072
電話番号 0551-30-7797
FAX番号 0551-30-7797

このたび新規入会させていただきが難うございます。
ご指導のほどよろしくお願ひいたします。



免許番号 山梨県知事(1)2448
商号又は名称 株式会社トップアシスト
代表者 松木 教郎
宅地建物取引士 松木 教郎
事務所所在地 甲州市塩山上塩後399-9
電話番号 0553-32-5529
FAX番号 0553-32-2947

このたび新規入会させていただきました。
まだまだ勉強不足、知識不足な事ばかりなので、ご指導
ご助力の程よろしくお願ひ致します。

(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を行い、品位や資質について問題がないと認められた場合にのみ、入会が許可されております。

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

組織替入会者

| | | |
|-----------------|-------|-------------|
| (一社) やまなしプロジェクト | 櫻井 康雄 | 甲府市桜井町132-5 |
|-----------------|-------|-------------|

廃業・退会者

| | | |
|-----------------|-------|-----------------|
| (有)協和 | 生原 榮機 | 笛吹市春日居町寺本192 |
| 牛山産業(株) | 牛山 保 | 北杜市小淵沢町10255-13 |
| (株)ジャネット | 櫻井 康雄 | 甲斐市宇津谷445-1 |
| (有)西部不動産コンサルタンツ | 赤池 隆文 | 甲斐市西八幡3987-64 |
| (株)地場工務店 甲府営業所 | 地場亜紀子 | 甲府市下飯田3-5-17 |
| (株)T A I S E I | 眞田 裕之 | 富士吉田市新西原4-4-4 |
| (株)峡東コンサルタント | 植野 正人 | 甲州市塩山赤尾533-5 |

年末年始休暇のお知らせ

平成29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いただき、厚く御礼申し上げます。

誠に勝手ながら、平成29年12月29日（金）～平成30年1月5日（金）まで年末年始休暇とさせていただきます。

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>