

宅建やまなし



赤沢宿の福寿草

TAKKEN YAMANASHI

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



冬の雄滝



農鳥小屋

The 50th anniversary 50
REAL PARTNER

11

November 2018
Vol.173

いいじゃん！この街
早川町

- 1 消費者誌上セミナー

2 シリーズ 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6 「不動産売買契約を結ぶ」

3 宅建業者誌上セミナー

 - 不動産広告の相談事例 —賃貸物件特有のもの—
 - 宅地建物取引の判例 —地面師事件—

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
賃貸借トラブル事例と対処法 ②
家賃の滞納の対応

8 いい
じゃん!この街 早川町

9 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか?

10 既存住宅の調査(インスペクション)費用を助成します!

14 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

17 会長あいさつ

18 新 理事です。

21 理事会だより

22 全宅連安心R住宅 運用開始

24 こんにちは 新顔です。

24 組織替入会者
廃業・退会者

INFORMATION

 - 11 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
 - 12 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。
 - 13 宅建業者免許の更新忘れにご注意ください!!
 - 15 宅地建物取引業者研修会 開催のお知らせ
消費者セミナー開催報告
 - 16 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告
「全宅連安心R住宅」制度説明会 開催報告
宅建親睦ゴルフ大会 開催報告
 - 19 【全宅連】不動産契約書及び重要事項説明書 書式に
係る無料電話相談の実施
 - 20 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
全宅連書式ダウンロード用ID・パスワードが変更に
なります!
 - 24 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?

INFORMATION

- 11 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!
 - 12 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。
 - 13 宅建業者免許の更新忘れにご注意ください!!
 - 14 宅地建物取引業者研修会 開催のお知らせ
 - 15 消費者セミナー開催報告
 - 16 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告
「全宅連安心R住宅」制度説明会 開催報告
 - 17 宅建親睦ゴルフ大会 開催報告
 - 18 【全宅連】不動産契約書及び重要事項説明書 書式に
係る無料電話相談の実施
 - 19 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
 - 20 全宅連書式ダウンロード用ID・パスワードが変更に
なります!
 - 21 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
6

不動産売買契約を結ぶ

重要事項の説明が終わったら、いよいよ契約です！

売買契約書は、売主と買主、双方の“権利と義務”を明記した重要な書類ですから、十分に内容を理解してから署名・押印するようにしましょう。

1 | まずは、仲介を依頼した 宅建業者と媒介契約を結びます

売主との間で売買契約を結ぶ前に、仲介を依頼した宅建業者との間で、媒介契約を結びましょう。

媒介契約書には、宅建業者が行うべき仲介業務の範囲や義務などが明記してあるほか、売買契約が成立した際にあなたが宅建業者へ支払うことになる仲介手数料についても、その金額と支払い時期が明記されていますので、しっかりと内容を確認しておきましょう。

2 | 仲介手数料はいくら？

仲介手数料は、国土交通省告示によって、その上限が定められています。

売買金額が…

- ①200万円以下の部分 5 % ※
- ②200万円を超え400万円以下の部分 4 % ※
- ③400万円を超える部分 3 %

なお、売買金額が400万円以上の場合には、3% + 6万円（簡便法）で計算しても同じです。

例えば、売買価格（消費税抜き）が3,000万円のときは、 $3,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円} = 96\text{万円}$ となります。

●仲介手数料には別途消費税がかかります。

※平成30年1月1日より、報酬告示が改正され、低廉な空き家等の売買・交換の媒介・代理の際に受け取ることができる報酬の額が一部変更されています。

詳しくは、宅建やまなしVol.171をご覧下さい。



不動産売買契約書のココをチェック！

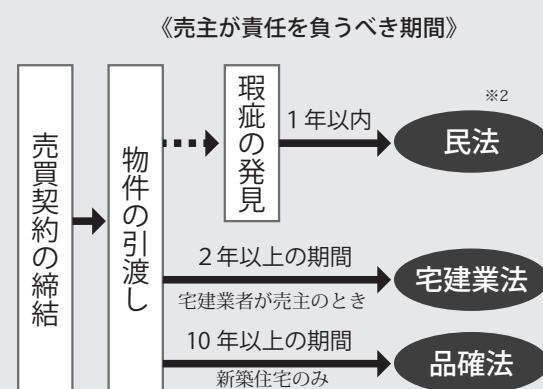
①瑕疵担保責任

（購入後に見つかった物件の欠陥等は、誰が責任を負うのか？）

瑕疵担保責任とは、目に見えない住宅の欠陥（隠れた瑕疵）に関して、引渡し後も売主が買主に対して責任と負担を負うという内容のものですが、これには右記のような3つのルール（法律）があります。

なお、新築住宅を供給する事業者には「品確法^{※1}」の他に「住宅瑕疵担保履行法」により保険への加入または保証金の供託が義務付けられています。これは将来起こりうる瑕疵に対する事業者の責任を確実に履行するための資力の確保を目的としている制度です。この制度によって、万一、事業者が倒産している場合でも、住宅の購入者は瑕疵の補修などにかかる費用を請求することが可能になりました。

※1 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）とは、新築住宅を供給する事業者に、住宅の基本構造部分（住宅の構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの）について最低10年間の瑕疵担保責任を義務付けた法律です。



※2 民法上のルールは契約当事者の合意によって内容を変更することができる。例えば、個人が売主となる中古住宅の売買では、売主の責任期間を、引渡し日から一定期間と定めるのが一般的です。



不動産売買契約書の ココをチェック！

②手付解除

(売買契約後に解約する場合は?)

手付金とは、売買契約を結ぶ際に、買主から売主へ支払われる金銭で、特に契約に定めがない場合「解約手付」とみなされ、契約の解除権を留保するためのお金と解されています。

・「手付金」……契約を解除する（または買主のローン特約の行使により解除される）場合、買主に返却するお金

もしも、買主から一方的に契約を解除したい場合…

支払った手付金を放棄すればよく、それ以外に損害賠償等の責任を負わないことになっています。ただし、相手方が履行に着手した場合や、手付金をもつて契約を解除できると定めた期間を経過してしまった場合には、契約違反による解除となり違約金等が生じるので注意が必要です。

CHECK!

契約内容が変更に!? そんなときは…

● 覚書などの書面を交わそう！

売買契約が成立してから、後日、契約内容に変更が生じるような場合、口約束では、「言った、言わない…」のトラブルの元になりますから、必ず「覚書」など、売主・買主の双方が署名・押印した合意書面を作成しておくようにしましょう。

③ローン特約

(万一、住宅ローンの申込みが否認されたら?)

住宅ローンは、売買契約を結んだ後でなければ正式な申込みができません。そのため、万一住宅ローンの申込みが否認された場合、何らペナルティなく、買主が契約を解除できるようにするために定めた条項が「ローン特約」です。後日、トラブルにならないよう、借入先の金融機関名や融資額等を明確にしておくようにしましょう。

あなたの契約書にある ローン特約はどっち？

①解除条件型ローン特約

買主の利用する住宅ローンが否認されたときや、審査結果を得られないまま指定の契約解除期日が経過したときは、当然に契約が解除されることになるタイプの特約です。

②解除権留保型ローン特約

例えば、「……の場合、買主は解除することができる」などと書かれた条文で、買主からの明確な意思表示がなければ、契約が失効しないタイプの特約です。そのため、解約合意書の締結等、確実な手段を講じることが大切です。



(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

—賃貸物件特有のもの—

- 礼金の有無に応じて異なる賃料を設定した取引は可能でしょうか？

具体例

次の広告案のように「礼金1か月分」の場合と「礼金なし」の場合で異なる賃料を設定し、いずれかを選択できる方法で賃借人を募集したいと考えていますが、表示規約で禁止している不当な二重価格表示に当たらないでしょうか？

【広告案】

- ◆礼金1か月分の場合 ⇒ 賃料11万円
◆礼金なしの場合 ⇒ 賃料12万円

広告案のように、礼金の有無によって賃料の額に差を付ける表示は、表示規約施行規則第14条の割引表示ができる要件に該当しますので、表示規約第20条で禁止する不当な二重価格表示には当たりません。

したがって、「賃料は次の二つの条件からお選びください。
[1] 礼金1か月の場合：賃料11万円 [2] 礼金なしの場合：賃料12万円」等と表示すればよいでしょう。

また、インターネット不動産情報サイト等に掲載する場合は、通常、賃料等の欄にはどちらか一方の条件しか表示できませんので、例えば、上記[1]の条件を表示した場合は、[2]の条件を備考欄等に「礼金なしの場合は、賃料12万円で取引に応じます。」等と表示すればよいでしょう。

■契約済み物件などの「おとり広告」以外に特に気をつけるポイントはありますか？

平成20年度以降、表示規約違反でもっとも重たい措置（違約金課徴）を受けた事例の70%以上がインターネット広告が占めており、その内容は契約済み物件の掲載などの「おとり広告」と建築年月を新しく表示したり、実際には存在しない設備等（エレベーターなど）を表示するなどの「不当表示」が大半を占めています。

不当表示とは、「物件の所在、形質その他の内容又は物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のものよりも優良又は有利であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示」をいいます。

不当表示の要件は、その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良又は有利であると誤認するおそれがあれば足りてしまい、事業者の店舗へ出向くなど実際に誤認する必要はなく、騙されたかどうかも関係ありません。さらに、広告主である事業者の意図や故意、過失も問わないことになっています（無過失責任）。

◆不当表示の事例と未然防止のためのポイント

- 建築年月について、「2011年9月築」と表示していたが、実際の建築年月は、1962年5月であった。
ポイント→リフォーム等を実施した時期を建築年月等の欄に記載するケースが多いので注意してください。
- 専有面積について、ホームページの検索条件（20平米以上、30平米以上、…）に合うように、例えば、19.5平米の物件を「20.0平米」で表示していた。
ポイント→専有面積の小数点以下を切り上げて表示することはできません。
- 設備について、「バス」「オートロック」「エレベーター」等と表示していたが、実際には、これらの設備は設置されていなかった。
ポイント→物件に付帯する設備であるかどうか確認せず安易に掲載しているケースが非常に多いので注意してください。
- 「賃料2.5万円 間取り1R(洋8.8) 専有面積14.30平米」等と表示していたが、実際には、この部屋は最大入居者数6名のルームシェア物件であった。
ポイント→ルームシェアである旨と最大入居者数を記載しないと、1人で入居できる物件と思ってしまいますので注意してください。
- 「賃料5.70万円」と記載するとともに「賃料3か月半額キャ

ンペーン実施中」と表示していたが、表示の賃料は、契約後3か月間の割引後の賃料であって、表示の賃料からさらに半額（28,500円）になるものではなかった。

ポイント→契約締結後、一定期間の賃料を減額するという取引自体は問題ありませんが、広告する際には、賃料の欄には減額前の本来の賃料を表示し、割引賃料は、補足情報として割引の期間と併せて備考欄等に表示してください。

- (6) 契約時等に必要となる保証会社への保証料や鍵交換費用等を記載していないかった。

ポイント→これら諸費用を広告に表示していないと不当表示になります。諸費用の支払いが入居条件となっている場合には、その内容と額を必ず記載してください（なお、平成24年5月31日施行の表示規約では、これらの諸費用は、必要な表示事項に追加されました）。

- (7) 「敷金1か月」、「ペット可」等と表示していたが、ペットを飼育する場合は、敷金が2か月となる旨を記載していないかった。

ポイント→ペットを飼育する場合には、敷金や管理費などが増額されることが多いので注意してください。

- (8) 「保険なし」と表示していたが、実際には、損害保険料を必要とするものであった。

ポイント→保険料の額は記載しなくても構いませんが、保険料を必要とする旨は必ず記載してください。

これら不当表示となった物件の大半は、元付会社や管理会社などから情報提供を受けた物件（いわゆる先物物件）です。先物物件を広告する際にはその情報画面等を参考にして広告しますが、その情報に書かれている内容が100%正しいとは限りません。また、元付会社等に照会しないとわからない重要な情報もあるかもしれませんので、先物物件を広告する時には、必ず元付会社等に確認することを忘れないでください。不当表示をしない第一歩につながります。

■「ルームシェア物件」を広告する際に気をつけるポイントはありますか？

「ルームシェア物件」は、最近、業界紙などのマスコミで取り上げられ、専門で取り扱う不動産業者も出てきているなど、賃貸住宅の新しい居住形態の一つとして増えてきているようです。

ルームシェアとは、一般的には、家族や親族、友人同士ではない他人同士が一つの物件を共同で借り、各居室を一人一人のプライベートスペースとし、キッチン、リビングルーム、風呂、トイレ等を共同で利用する居住形態のものをいいますが、一つの居室に複数人で居住するいわゆる「相部屋物件」の入居募集もみられます。

最近、これらルームシェア物件や相部屋物件であるのに、その旨を記載していない広告が少なからず見受けられ、このような広告を見た一般消費者は、当然「自分一人で住める」、「(一人当たりの賃料が記載されていると)安くて広い物件である」、「設備等は室内にあり自分専用である」などと認識することになり、このような広告は、一般消費者に実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのあるものであって、表示規約第23条で禁止する不当表示に該当することになりますから、決して行ってはなりません。

したがって、ルームシェア物件や相部屋物件を広告する際には、その旨や同居する人数・性別等を明瞭に記載するほか、賃貸住宅の必要な表示事項を記載する必要があります。

【表示例】

◎女性専用ルームシェア物件 3名募集！

賃貸マンション 3DK
賃料 12万円（1名当たり4万円）
管理費 6,000円（1名当たり2,000円）
礼金 12万円（1名当たり4万円）
……（以下、概要）

なお、インターネット不動産情報サイトで広告する場合は、各サイトで設けている掲載ルールにも従って表示する必要がありますが、サイトの中には、ルームシェア物件等の掲載に対応していないサイトもあるので、充分、注意して広告する必要があります。

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会ホームページより転載

誤った本人確認情報を提供した弁護士に売主の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、原審判決を変更し賠償請求を棄却した事例



所有者に成りすました者に不動産の売買代金を騙し取られた買主が、売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士に対して損害賠償を請求した事案の控訴審において、その弁護士に所有者の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、買主の請求を一部認容した原審判決を変更し、その請求を全て棄却した事例（東京高裁 平成29年6月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件事案は概略すると、買主X（原告・個人）が、売主との間で売買契約を締結し、代金の一部2億4千万円を支払い、所有権移転登記経たところ、後日、その売主は所有者に成りすました者（以下「自称A」）であったことが発覚、本件不動産の所有権を得られなかったことから、Xが売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士（被告）に不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。詳細については、RETIO 108号134頁を参照していただきたい。

原審は、「自称Aより提示された遺産分割協議書に相続開始日等に誤記があるうえ、高齢者が多額の現金を受領する異例で安全性を欠くものであったこと等から、成りすましを疑うべき事情があった」としてYの

注意義務違反を認め、これと相当因果関係のあるXの損害についてXの過失相殺（4割）後の1億6,044万円余の支払いをYに命じたが、X・Y両者ともこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、原審の判断を変更し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、弁護士であるYが売主の代理人であると認識し、本件売買契約が売主本人の意思に基づく契約と信頼していたため、Yは高度の注意義務を負うと主張する。

しかし、Yは、自称Aから売買契約への立会いを求められ、これを承諾したものであり、依頼内容は必ずしも明らかではない。また、不動産登記法において、資格者代理人の資格の差異によって義務の内容が異なるとする定めはないことから、本人確認に際して、一般に弁護士が司法書士よりも高度の注意義務を負うとは認められない。

(2) Xは、自称Aが成りすましによるものであることを疑うに足りる事情があったから、本人確認資料として提供された住基カードのQRコードを読み取る作業を行うか、Aの自宅に赴いてA本人やその近親者と面

談をする等により本人確認を追加して行う注意義務を負っていたと主張する。

しかし、Yは自称Aと面談し、その際本人確認資料として提示された住基カード（後日偽造と判明）を手に取って見た限り違和感はなく、写真が付け替えられたりした様子や改ざんされた形跡もなく、他にも不自然な点はないと認識した上、Yが自称Aに生年月日等を尋ねた際にも、正確に回答がなされ、特段不自然な点はなかったことから本人確認情報を提供したものである。そうすると、Yにおいて知り得た事情に照らし、自称Aが申請の権限を有する登記名義人であることを疑うに足りる事情があるときは格別、そうでない場合にまで、不動産登記規則に定める方法以外の本人確認をすべき義務を負うことはないというべきである。

(3) また、以下の点を踏まえれば、自称Aが登記名義人であることを疑うに足りる事情があったとは言えず、Yにおいて、自称Aの自宅を訪問して、A本人ないし近親者に面談するあるいは、QRコードを読み取る等、住基カードの提示を求める方法以外の方法によって本人確認すべき注意義務があったとは認められない。

①Yが、自称Aに対し、弁護士関与の必要性を尋ねたところ、本件不動産が夫の遺産であり、不動産の売買が初めてで不安であること等を述べたものであり、その内容に特段不自然な点があるとはいひ難いこと。

②自称Aは、所有権移転登記を受けた2か月余り後に登記識別情報を紛失したと説明したが、かかる事態は頻繁にはないとしても、およそあり得ない事態とまでは言えないこと。

③遺産分割協議書の相続開始日等の日付が誤っていたとしても、これに押印された印影は添付された印鑑登録証明書と同一ないし酷似しており、印鑑登録証明書自体にも不自然な点はなかったこと。

④本件売買契約の代金額は多額であるにもかかわらず、現金一括払いであったものの、Yがこれを認識したのは、契約締結の際であったこと。

⑤自称Aは、Aの年齢より若い風貌であったこと

だが、外見は個人差があるうえ、売買契約に立会った者の中に、自称Aの本人性に疑念を述べた者はいなかったこと。

(4) 以上によれば、Yにおいて、本人確認情報を作成する際に相応な調査・確認を行っていると認められ、原判決中Y敗訴部分を取り消した上、Xの請求を棄却することとする。

3 まとめ

本控訴審では、Yが行った本人確認方法の手順等を検討した結果、Yには売主成りすましを疑う特段の事情はなかったとして、原審の判断が変更されたものである。その後、本判決を不服としたXは最高裁に上告したが、棄却されている。

司法書士が本人確認等を行う場合の注意義務の程度について示された判例として、「司法書士は、登記義務者の代理人と称する者の依頼を受け所有権移転の登記申請をするにあたり、依頼者の代理権の存在を疑うに足りる事情がある場合には、登記義務者本人について代理兼授与の有無を確かめ、不正な登記がされることがないように注意を払う義務がある。」（最三判 昭50・11・28 集民116-557）がある。また、「登記確認情報の作成にあたり売主の成りすましを疑う事情はなかったとして、司法書士の注意義務違反を否定した事例」として、東京地判 平27・11・10（判例時報2308-90）などが見られる。

昨今、精巧に偽造された本人確認書類等による地面師事件が見られるが、本人確認情報を提供する司法書士等は、成りすましを疑う特段の事情がなければ、より詳細な本人確認作業を行う義務までは負わないとされることから、取引に司法書士・弁護士等が関与する場合であっても、本人確認について当事者及び媒介業者が自身の責任で十分に注意を払ったうえで、取引を進める必要があると言えよう。

（調査研究部調査役）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より



家賃の滞納の対応

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

Bは、A所有のアパートの1室を借りて住んでおり、月額5万円の家賃を毎月期日までに支払ってきた。次のそれぞれの場合に、Bは、Aからどのような対応をされることになるか。

- (1) Bは、今月の家賃が払えなくなってしまった。原因は、Bが友人の借金返済を肩代わりしたため、家賃に回せなくなってしまったことであった。
- (2) Bは、今月の家賃が払えなくなってしまった。原因は、Bが失業したことであり、再就職先が来月までに決まる見込みはない
- (3) Bは、上記(1)の後、さらに2か月分の家賃も払えなかった。
- (4) Bは、Aから退去するように求められたが、これに応じず、アパートに居座っている。

賃貸人A



賃借人B



今回は、家賃を払えなくなってしまった場合に、賃借人は賃貸人からどのような対応をされるか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、管理会社勤務のOLのQ子の対話が始まります。

1 賃借人の賃料支払義務

Q子(以下「QJ」)：先生、今回は、「家賃の滞納」がテーマのようですが、これは、賃貸人にとっても、賃借人にとっても切実な問題ですね。

N弁護士(以下「NJ」)：家賃の滞納というと、賃貸人側からみてどのように対応するかという視点での説明が多いと思いますが、今回は、賃借人視点で説明したいと思います。

Q：では、「家賃の滞納」について、そもそものところを教えてください。

N：分かりました。アパートに入居する際には、賃貸借契約を締結します。これによって、賃貸人はそのアパートの部屋に賃借人が住むことを許さなければなりませんし、たとえば、雨漏りなどがあれば修理して住める状態を維持しなくてはなりません。

Q：賃借人の方はどうですか。

N：賃借人は、その部屋に住む対価として、賃料つまり家賃を賃貸人に支払う義務を負います。この賃料を支払う義務を果たさない、賃料支払債務の不履行が「家賃滞納」ということになります。

2 賃料が払えなかつたときは……

Q：家賃滞納は、賃料支払債務の不履行ということですが、そうなると、賃借人はどうなってしまうのでしょうか。

N：一般的に、債務不履行の場合には、その債務の履行請求、損害賠償請求、そして解除がされます。賃料債務の不履行の場合だと、未払家賃の支払い請求(債務の履行請求)や賃貸借契約の解除がされます。

Q：未払い賃料の支払いを求められたり、部屋を使う対価が払えない以上契約を解除されたりするのですね。ところで、未払いの請求をされるのにとどまるのか、解除をされて退去まで求められるかは、賃借人にとって重大な問題だと思いますが……。

N：賃貸人の立場に立ってもらうと分かると思うのですが、家賃滞納だけが問題であるならば、未払い分を支払ってもらい、賃貸借契約を継続してもらう方が賃貸人にとっては得です。退去してもらって、新しい入居者がもっと高い家賃で借りてくれるなら別ですが、そのよ

うなことはほとんどないでしょう。そこで、賃貸人としては、どうして家賃を支払うことができないのか、その原因を賃借人に確認することになります。

Q：その原因次第で、賃貸人が契約を継続しようと思うか、解除して終わらせようと思うかが決まるのですね。

N：当然、それ以外に賃借人との人間関係やこれまでのトラブルの有無や程度などもあるでしょうが、新しい入居者を見つけるのが大変であればあるほど、契約の継続を望むでしょうから、次回以降はきちんと支払ってくれるだろうと賃貸人が納得できるような原因が必要があります。

Q：そういう観点で、設例を見てみると、同じ滞納でも（1）では友人の借金の肩代わり、（2）では失業で再就職困難と、来月の家賃支払いの確実性には差があるように思います。

N：そうですね、友人の借金の肩代わりがたまたま生じたもので今後は無いというのであれば、来月の支払いは見込めそうですね。一方、失業して再就職が難しいとなると、来月の支払いも危うそうです。

Q：そうですね。来月の支払いも難しそうとなると、賃貸人としては解除を検討するでしょうね。

3 賃料不払い即解除されるのか

Q：それでは、先生、賃料不払いがあって、来月の支払いも難しそうであれば、直ちに賃貸借契約を解除されることになるのでしょうか？

N：結論から言いますと、1か月不払いがあったくらいで直ちに契約を解除されることはありません。

Q：え？ 債務不履行があれば解除することができる先ほどお聞きしましたが！？

N：賃貸借契約の場合は、簡単に解除されてしまうとそこに住んだり営業したりしている賃借人の生活を脅かすことになってしまふため、両者の信頼関係が破壊されたといえる程度の契約違反がないと解除することができないと判例上されているのです。

Q：それでは、どの程度の滞納があれば、信頼関係が破壊されたといえる程度となってしまうのでしょうか？

N：一応の目安として、3か月分の家賃を滞納してしまうと、信頼関係が破壊されたと判断されると考えてよいでしょう。

4 立ち退き料はもらえるか

Q：ところで、賃貸借契約が解除されたとして、退去を求められた際に、賃借人は立ち退き料をもらうことはできるでしょうか？

N：家賃滞納というのは、冒頭で確認した通り賃借人による賃料支払債務の不履行です。この不履行を原因とする解除によりその部屋に住む権利を失ったのですから、立ち退き料を求めるることはできません。

Q：不払いしておいて、お金がもらえるなんてことはありませんね。

5 任意に退去しない場合はどうなる？

Q：いよいよ賃貸借契約が解除されてしまったとします。賃借人はすぐに退去しなければなりませんよね？

N：冒頭で、賃貸借契約を締結することにより、“賃貸人はそのアパートの部屋に賃借人が住むことを許さなければなりません”と言いました。これを賃借人から見ますと、賃貸借契約があるからこそその部屋に住むことができる、解除されてしまうと、その部屋に居る根拠がなくなってしまうということになります。

Q：そうすると、賃借人は部屋から荷物を出して出でなければなりませんね。

N：そのとおりです。

Q：それでは、賃借人が賃貸人から言われるままに出ていかなかった場合にはどうなるのでしょうか？ 強制的に追い出されるのでしょうか？

N：解除されたといつても、賃貸人が法律上の手続きを踏まずに、賃貸人を追い出すことはできません。

Q：具体的には、どのような手続きなのでしょうか？

N：まず、賃貸人が裁判所に対して訴えを起こすことになります。建物明渡請求訴訟といいます。訴えを受理した裁判所から賃借人に対して訴状や呼び出し状が郵送されます。

Q：もし、呼び出しに応じず裁判所に行かなかった場合はどうなりますか？

N：何も反論する書面を出さずに欠席すると、欠席裁判といって、賃貸人側の主張は正しいとして賃借人は建物を明け渡せとの判決がなされることになります。

Q：その判決がなされれば、賃借人は出でいくことになるのですね。

N：さすがに裁判所からの結論が出れば、出でいく賃借人が多いかと思いますが、この判決が出たというだけで強制的に賃借人が退去させられることにはなりません。

Q：退去することになるまでは遠いですね。

N：賃貸人は、先ほどの明渡を命じる判決をもって強制執行手続きをしなければなりません。具体的には、執行文という確認文書を裁判所でもらって、執行官に実力で賃借人の荷物の運び出し等をしてもらうことになります。

Q：居続けようと思えば、かなり長く居座り続けられるよう思いますか……。

N：自力救済が禁止されていますので、賃借人が任意に出ていかないと、このような時間と手間がかかる手続きになりますが、その間、不法占拠になっている（元）賃借人は、日々増える、賃料相当額の損害賠償義務を負うことになります。賃貸人・賃借人双方にとって利益になりませんので、速やかな解除と退去が望ましいと思います。

Q：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



早川町

人口●1,074人
世帯●624世帯
面積●369.96km²
平成30年10月1日現在

取材協力：早川町役場 振興課

早川町の紹介

早川町は山梨県の南西端に位置し、長野県や静岡県の県境に接しており、北部を南アルプス（赤石山脈）、東部を櫛形山系、南部を身延山地に囲まれた山間地帯になります。総面積は369.96km²で、その内約96%が山林で、まわりを間ノ岳、農鳥岳の3,000m級の山や笹山、笊ヶ岳など2,000m級の山々に囲まれ自然豊かな町です。

身延山と七面山を繋ぐ講中宿であった赤沢宿や七面山の登山口があり、法華経信仰とも深い関りがある信仰と歴史の町でもあります。

自然人口が日本で一番少ない「町」であり、「日本で最も美しい村連合」の一つになっています。



南アルプスプラザ

観光スポット 赤沢宿

聖地身延山と靈場七面山を結ぶ身延往還の宿として栄えた赤沢宿。最盛期には1日1,000人が往来した宿場町。現在では宿の営業は軒のみですが、今なお当時の様子を残しています。

平成5年には国の重要伝統的建造物群保存地区に選ばれました。現在ではかつての旅籠を姿はそのままに、ゲストハウスや休憩所としています。

所在地■早川町赤沢地内（見学自由：住宅地なので、ご配慮をお願いします）



観光施設② 奈良田の里

早川町最北の集落「奈良田」にある複合施設「奈良田の里」。温泉「女帝の湯」では、南アルプスの大自然をのぞみながら、天然かけ流しのつるつる・とろとろの美肌の湯をご堪能できます。併設されている食堂「こんぼうす」（奈良田の方言で食いしん坊）では、ほうとうや地元産の食材を使った料理が楽しめます。

近くには、古民家を改装したカフェ「鍵屋」や山岳写真館、歴史民俗資料館があります。

所在地■早川町奈良田486

営業時間■

通年 午前9時～午後6時30分

12月～3月 午前9時～午後5時30分

※受付は閉館時間の30分前まで



特産品① 雨畠硯

早川町雨畠で採取できる「雨畠真石」を掘って作った硯（すずり）です。一説には700年以上の歴史を持ち、徳川幕府にも献上された事をきっかけに質の良さを認められました。雨畠硯は濃淡や光沢に優れており、今も多くの書家に愛用されています。

また雨畠真石は、遠赤外線放射率平均約90%という特徴があり、「雨畠ブラックシリカ」としてプレスレットなどを販売しています。

問合せ先■硯匠庵 電話 0556-45-2210



特産物② 山葡萄ワイン

南アルプスの広大な自然に抱かれた早川町。早川町の恵まれた自然「白鳳の山葡萄ワイン」は、早川町産の山・ソーヴィニヨンを使って作り上げたワインです。野趣に満ちてコクのあるこだわりの味を実現させました。ラベルの「VIN DE LA VIGNE SAUVEGÉE」はフランス語で山葡萄ワインのこと。早川の人々は親しみを込めて「恋紫」と呼んでいます。

そのほかにもワインを使ったゼリーも販売しています。

問合せ先■南アルプスふるさと活性化財団 電話 0556-45-2507



空き家バンクで

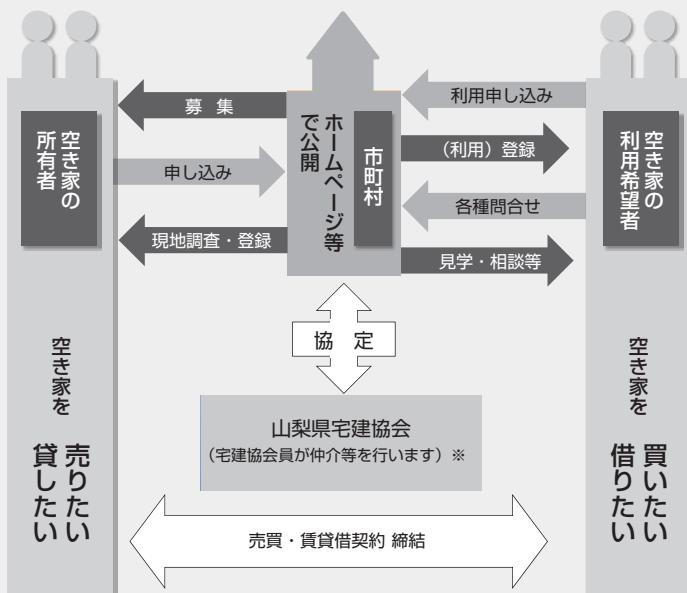
空き家の活用 田舎暮らし しませんか?

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 |
| ○中央市 | ○市川三郷町 | ○身延町 | ○南部町 |
| ○富士川町 | ○道志村 | ○丹波山村 | |

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リ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。



既存住宅の調査（インスペクション）費用を助成します！　※先着50件

当協会では、中古住宅の流通促進と空き家の発生抑制に資するため、中古住宅の売買時に実施する既存住宅状況調査を受ける者に対し、山梨県からの補助を受け、調査費用の1/2（上限5万円）を助成しております。※ 助成対象要件であった空き家バンク登録が不要となりました。

インスペクションとは

- 既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。
- 既存住宅状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

売主・仲介業者のメリット

- 売買する住宅の状態を明らかにして提供できる
- 売買後のトラブルを未然に防止できる

買主のメリット

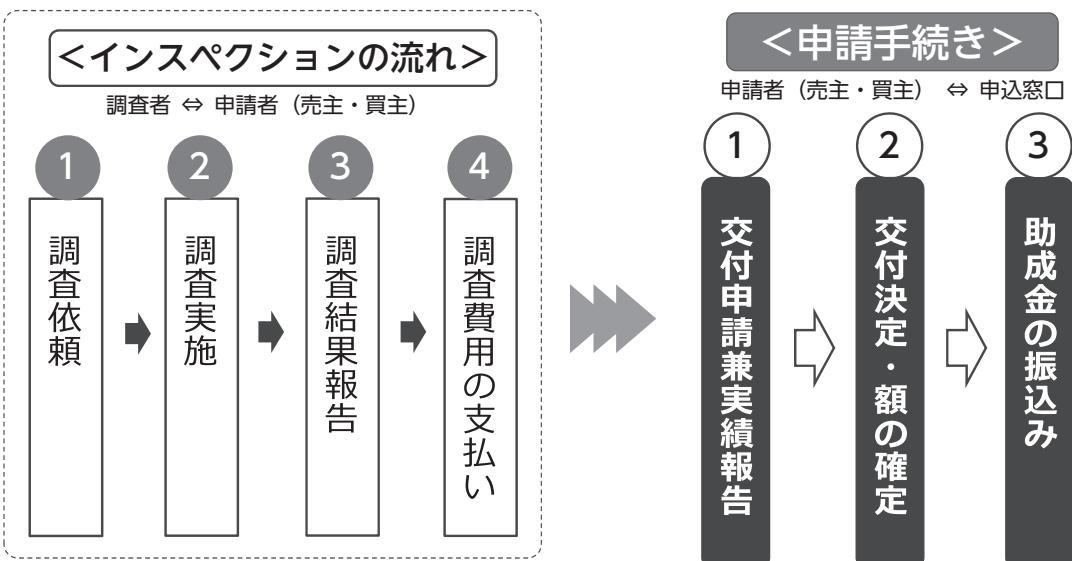
- 事前に住宅の状態などを把握できる
- 購入前にメンテナンスの見通しが立てられる
- 有資格者の客観的な調査のため安心できる

助成制度の概要

申請できる方	既存住宅状況調査を実施した売主又は買主
助成対象となる既存住宅	既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査を実施したもののうち、次いずれにも該当するもの（ただし、既存住宅の所有者は個人に限る） 1. 山梨県内に所在する既存の住宅 2. 居住を目的とする売買に供する一戸建ての住宅（店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のもの）を含む）
助成対象となる調査	既存住宅状況調査（毎年度5月上旬以降（※）に行ったもの） (既存住宅状況調査技術者が行う建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として、宅地建物取引業法施行規則第15条の7各項に規定するものの状況の調査であって、既存住宅状況調査方法基準によるもの)
調査を実施する人	既存住宅状況調査技術者 (経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として、宅地建物取引業法施行規則第15条の8第1項に規定する者)
助成金の額	調査費用の1/2（上限5万円）
予定戸数	毎年度50戸（※）
申請・報告期間	毎年度5月上旬（※）～翌年度3月上旬（ただし、予定戸数に達した時点で終了）

※平成32年度までを予定。

調査と申請手続きの流れ



公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

〒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 ホームページ <http://yamanashi-takken.or.jp/>

申込窓口

宅建協会
だより

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30年 12月12日 (水)
平成31年 1月12日 (土) 2月13日 (水) 3月9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い致します。

【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	株式会社〇〇不動産
代表者氏名	山梨 宅男
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	山梨 建子
主たる事務所の所在地	甲府市〇〇△-□-×× 電話番号(055)×××-△△△

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

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

■ 注意 ■

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

様式の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更してください。

◆ 報酬額表【最新版の掲示】

※平成30年1月1日より改正されています



宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改正され、平成30年1月1日より施行されています。

最新の報酬額表は、最終改正「平成29年12月8日 国土交通省告示第1155号」となっています。

必ず最新の報酬額表を掲示してください。

◆ 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30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

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。

⑤ 資格喪失手続書類提出 (総務財務委員長→会長)

⑥ 会長・手続書類確認

⑦ 退会事務処理

※ (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

～レインズ利用料回収業務委託業者変更について～

標記につきまして、平成28年4月1日より実施させていただいております課金制度（運用ルール・基準）の一部改訂について、平成30年3月19日よりレインズIP型ホームページ上にお知らせが掲載されておりますが、下記にて改めてお知らせ致します。

Q1. 改正実施日時は。

平成30年10月1日より実施となっています。

Q2. 課金制度(運用ルール・基準)改定の内容は。

「物件図面検索機能」及び「成約図面検索機能」に単価、件数基準値が設定されます（【売買】【賃貸】共通）。

なお、改定箇所は下記表の太枠部分となります。

課金対象機能	現行		改定後		摘要
	単価 (円)	件数基準値 (月間)	単価 (円)	件数基準値 (月間)	
物件条件検索	5	3,000回	5	3,000回	物件の検索1回（最大500物件表示）につき
物件詳細検索	5	3,000件	5	3,000件	物件の詳細表示1件につき
成約条件検索	5	300回	5	300回	成約物件の検索1回（最大500物件表示）につき
成約詳細検索	5	300件	5	300件	成約物件の詳細表示1件につき
成約登録	-30	-	-30	-	物件の成約登録1件につき
図面登録	-30	-	-30	-	図面の登録1件につき（初回登録時のみ）
物件図面検索	0	-	5	3,000件	物件の図面検索1件につき
成約図面検索	0	-	5	300件	成約物件の図面検索1件につき
日報検索	0	-	0	-	
CSVダウンロード	0	-	0	-	

※日報検索、CSVダウンロードの利用料は0円となります。

※上記各基準については、機構理事会の決議により変更される場合があります。

Q3. 物件図面検索機能及び成約図面検索機能 利用状況確認方法は。

(1) メインメニュー → 「前日までの利用料」または「利用料支払履歴照会」を選択してください。



(2) 下記の利用料支払履歴一覧により利用状況が確認可能です。



Q4. 「物件図面検索機能」及び「成約図面検索機能」件数カウント方法は。

「レインズ利用に伴う課金対象件数のカウントについて（改訂対象機能）」

（<https://system.reins.jp/common/20180928count.pdf>）をご参照ください。

Q5. 課金制度に関する問合せ先は。

公益財団法人東日本不動産流通機構 連絡先：03-5296-9350

営業時間：9時半～17時半（平日のみ）

お知らせ

人材育成流通委員会 所管

宅地建物取引業者研修会 開催のお知らせ

人材育成流通委員会では、優良な事業者の拡大による安心・安全な宅地建物取引の促進を通じ、消費者利益の保護に寄与することを目的として、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ので、多くの方々のご参加をお待ちしております。

- 日 時：平成31年1月25日（金） 13時30分 開始
(13時00分より受付)
- 場 所：会館 3階 会議室

- 演 題：「ITを活用した重要事項説明（仮題）」
- 講 師：涼風法律事務所 熊谷 則一 弁護士
- 受講料：無料

報告

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30年8月30日（木）午後1時30分～
講 師：全宅住宅ローン（株）野田秀人 氏
出席者：19名

フラット35の現状や利用のメリット、フラット35子育て支援型・地域活性化型の商品等について説明がなされた後、融資が実行されるまでの手続きの流れについて解説されました。質疑応答では、事前審査申込書においてアプラスローン利用希望の確認があるが、同申込書はアプラスの審査も兼ねているのか等の質問がありました。



○税金セミナー

- 開催日時：平成30年9月12日（水）
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：「困っていませんか？税理士が教える不動産の税
金対策」
講 師：東京シティ税理士事務所 村岡清樹 税理士
出席者：73名



平成30年度税制改正の概要や相続対策の基本、空き家問題の解決・有効活用方途等について解説されました。質疑応答では、空き家譲渡所得の3,000万円特別控除の適用期間や青色申告特別控除を受ける際の提出書類について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30年10月25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
事務局 安田茂雄 参事
出席者：16名

公正競争規約の概要や不当表示に該当する違反広告事例、規約違反事業者への対応等について解説されました。また、近年、インターネット広告における違反が増加しており、契約済み物件が継続して掲載されていることが特に多い為、広告の掲載状況等については用心して欲しいと注意を促されました。



宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

平成30年度 宅地建物取引士資格試験について、10月21日（日）山梨学院大学で実施しましたのでご報告致します。

山梨県に於ける今年度の申込者は1,149名、うち受験者数は934名であり受験率は81.3%となりました。

全国に於ける受験者数の総計は21万3,914名、うち一般受験者16万3,497名、登録講習修了者（5問免除）5万0,417名となっております。（いずれも速報値）

山梨県に於ける受験者数等の詳細は、以下の通りとなりますのでご参照ください。

なお、今年度の合格発表は12月5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
1,149	934	81.3	1,021	815	79.8	128	119	93.0

中古住宅流通活性化特別委員所管

「全宅連安心R住宅」制度説明会 開催報告

中古住宅流通活性化特別委員長 古屋 秀樹



中古住宅流通活性化特別委員会では、平成30年11月1日(木)午後1時30分より山梨県不動産会館3階会議室に於いて、協会員を対象に10月1日より事業開始となっている「全宅連安心R住宅事業」の制度概要について説明会を開催致しました。

当日は、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 事務局 岩本和之 課長補佐を講師に迎え、詳細に制度の概要について解説がなされました。

併せて、全宅連が作成した標章（安心R住宅）使用に関する研修動画を放映し、質疑応答では、特定構成員への登録料金のほか、物件のある現場で標章の使用は良いのか、店舗併用住宅の取扱いはどうなるのか、など多数の質問がありました。

なお、当日の出席状況は18会員21名となりましたことをご報告致します。



宅建親睦ゴルフ大会 開催報告

平成30年11月8日（木）、境川カントリー倶楽部にて「第37回宅建親睦ゴルフ大会」が開催されました。自然豊かな境川の地に囲まれたコースで、甲府盆地が一望できる壮大な景色を目の前に、参加会員10組37名による白熱した試合が繰り広げられました。

本年度の優勝者は、甲府ブロック (有)ニューライフサービス 大森雄一 氏でした。ゲーム終了後の表彰式及び懇親会では、それぞれのプレーを振り返り歓談し、食事を楽しみながら、会員相互の親睦を深めました。ご参加頂いた皆様お疲れ様でした。成績は、以下のとおりとなります。

また、今年度もチャリティーホールが設けられ、30,000円の寄付が集まりました。全額、山梨放送24時間テレビに募金させていただきます。

優 勝	甲府ブロック	(有)ニューライフサービス	大森 雄一
準優勝	甲府ブロック	ランド・メーション	衣川 常弘
3 位	甲府ブロック	(株)LIFE Design	室田 雅樹



優勝：大森雄一氏（写真上）



会長あいさつ

会員に、地域社会に役立つ宅建協会を目指して

会長 長田 満



平成30年9月より、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会長に就任することになりました。創立50周年を迎えた歴史と伝統のある組織の会長として、微力ではありますが、全力で取り組む所存ですので、どうぞよろしくお願いいたします。

これから私ども役員一同は、当協会の原点に返り、将来を見据えた健全な会務運営、後進の育成、消費者・行政・地域社会との連携等、腹を据えて協会の運営をして参ります。

◎会員のための風通しの良い協会を目指す

公益社団法人に移行して5年経ちますが、当協会の原点に立つとともに諸規定の見直し等を行い、消費者並びに地域社会の為、そして会員の為の会務が円滑に行える風通しの良い協会を目指して参ります。

◎後進の育成

これからは若い世代の新しい発想のもと、会務運営をしていかなければ、時代に取り残されてしまいます。若い役員からの意見を多く取り入れ、硬直化した組織ではなく、明るい未来を語れるような活力のある協会運営をして参ります。

◎会員数の拡大

現在、県内宅建業者の約8割が当協会に入会しておりますが、さらなる協会規模の拡大を図るため、新規開業者を支援する「開業支援セミナー」の開催等、引き続き新規会員の獲得に努めて参ります。

◎行政及び地域社会との連携強化

○建物状況調査（インスペクション）費用の助成制度

平成30年4月から宅地建物取引業法の一部が改正され、宅建業者に建物状況調査（インスペクション）に関する説明等が義務付けられました。

改正に伴い、当協会では、県の補助を受け、建物状況調査実施者に対し調査費用の半額（上限5万円）を助成する事業を実施しております。消費者が安心して既存住宅を購入することができるよう、当助成制度を積極的に周知し、県内の既存住宅流通の促進を図って参ります。

○空き家バンク事業

空き家バンク事業につきましては、平成17年に協定を締結した山梨市をはじめ、現在19市町村と協定を締結し、行政と連携を図るなかで空き家の解消を図っております。中でも、当協会が年に1度開催する「空き家バンク事業に関する意見交換会」は、市町村担当職員と協会の事務取扱責任者が一堂に会する貴重な会議であり、大変好評を頂いております。引き続き行政との連携を深め、空き家バンク事業の活性化を図り地域貢献に努めて参ります。

○オール山梨 空き家セミナー&無料相談会

今年度は山梨県からの業務委託を受け、当協会が事務局となり『オール山梨 空き家セミナー&無料相談会』を県内4箇所で開催いたしました。様々な専門家団体が一堂に会した決め細やかなワンストップ相談会は県内初めての取組となりました。今後も行政主催の事業には積極的に協力して参ります。

○山梨県居住支援協議会

当協会が事務局である山梨県居住支援協議会では、地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体が連携を図りながら「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律」に基づき、「住宅確保要配慮者」の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための事業を展開しております。

有事の際に備え開始された「災害時のための民間賃貸住宅借上げの事前登録制度」は全国に先駆けた活動として注目されております。

○宅建協力会

各市町村においては、会員の皆様が地域の特性を生かしながら行政との連携を深め、「不動産無料相談」や「空き家バンク事業」等を実施しております。さらに深化して「宅建協力会」が設立されている市町村においては、より一層の地域活性化が図られております。

将来的には、各地域に「宅建協力会」が設立され、県内全域で地域に根付いた貢献事業を行えるよう体制作りに努めます。

○安心R住宅の利用促進

中古住宅流通活性化の事業として、国土交通省の特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度『安心R住宅』に全宅連が登録団体になりました。この事業を広く周知するとともに特定構成員の登録を推進し、会員が積極的に活用できるようサポートして参ります。

○山梨県宅地建物取引業協会の将来像

山梨県 不動産業界最大の団体として、会員、消費者、行政、地域社会の為に、全宅連等の上部団体及び先進協会における活動等の研究を行い、当協会のアイデンティティーを生かしながら、どのような活動をすべきか検討・協議して参ります。

これから、10%への消費増税や120年ぶりの民法改正等、不動産業界には大きな波が押し寄せつつあります。

当協会は会員皆様のご協力をいただきながら、会員・消費者・地域社会に役立つ、明るく楽しい組織にして参りますので、なお一層のご支援をお願い申し上げ、就任のご挨拶をいたします。

新

理事
です。

よろしくお願いします！



会長
長田 満



副会長
田中玉男



副会長
川口修時



専務理事
横内孝文
(巨摩ブロック長)



常務理事
新谷 繁
(峡北ブロック長)



常務理事
古屋英幸
(富士・東部ブロック長)



常務理事
衣川常弘



常務理事
古屋秀樹



理事
青山秀人
(甲府ブロック長)



理事
有泉豊子



理事
石井啓喜



理事
片川 学



理事
三枝康秀



理事
篠原伸治



理事
瀧本兼一



理事
武井 毅



理事
内藤正俊



理事
廣瀬 修



理事
廣瀬良太



理事
望月康浩



理事
山縣 誠



理事
若狭幸夫
(嶺東ブロック長)



理事
渡邊栄一



監事
荻野謙一



監事
七澤 勲



監事
大村研二
(大村税理士事務所)

平成30・31年度 協会・保証 委員会等の構成

() 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会			人材育成 流通委員会	総務財務委員会	中古住宅流通活 性化特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会
委員長（峠北） 新谷 繁 副委員長（富士・東部）	空き家バンク 事務取扱責任者 山梨市	富士吉田市 長田 満 丹波山村	委員長（富士・東部） 古屋 英幸 副委員長（巨摩）	委員長（甲府） 衣川 常弘 副委員長（甲府）	委員長（峠東） 古屋 秀樹 副委員長（峠北）	委員長（巨摩） 田中 玉男 副委員長（甲府）	委員長（甲府）
瀧本 兼一 委員（甲府）	三枝 照二 甲州市	山本 輝幸 道志村	有泉 豊子 委員（甲府）	廣瀬 良太 委員（甲府）	篠原 伸治 委員（甲府）	川口 修時 委員（巨摩）	田中 玉男 委員（巨摩）
石井 啓喜 委員（甲府）	山本 輝幸 南アルプス市	小林 正道 中央市	青山 秀人 委員（甲府）	内藤 正俊 委員（峠北）	廣瀬 良太 委員（巨摩）	横内 孝文 委員（峠北）	横内 孝文 委員（峠北）
渡邊 栄一 委員（峠東）	有泉 正志 北杜市	田中 玉男 甲府市まちなか	片川 学 委員（甲府）	篠原 伸治 委員（巨摩）	有泉 豊子 委員（峠東）	新谷 繁 委員（富士・東部）	新谷 繁 委員（富士・東部）
望月 康浩 オブザーバー（富士・東部）	五味 正孝 韮崎市	廣瀬 修 甲府市まちなか	廣瀬 修 委員（巨摩）	山縣 誠 委員（富士・東部）	望月 康浩 委員（峠東）	古屋 英幸 委員（甲府）	古屋 英幸 委員（甲府）
長田 満 オブザーバー（巨摩）	徳満 晃 甲府市	青山 秀人 富士川町空き店舗	三枝 康秀 委員（巨摩）	長田 満 オブザーバー（巨摩）	若狭 幸夫 オブザーバー（富士・東部）	衣川 常弘 委員（峠東）	衣川 常弘 委員（峠東）
田中 玉男 オブザーバー（甲府）	衣川 常弘 南部町	仙洞田 新	武井 育 委員（峠東）	田中 玉男 オブザーバー（甲府）	長田 満 オブザーバー（巨摩）	古屋 秀樹 オブザーバー（富士・東部）	古屋 秀樹 オブザーバー（富士・東部）
川口 修時 オブザーバー（巨摩）	仲亀 佳定 身延町		若狭 幸夫 オブザーバー（富士・東部）	川口 修時 オブザーバー（巨摩）	田中 玉男 オブザーバー（甲府）	長田 満 オブザーバー（巨摩）	長田 満 オブザーバー（富士・東部）
横内 孝文	仲亀 佳定 大月市		責任者 甲府市	長田 満 オブザーバー（巨摩）	横内 孝文 オブザーバー（巨摩）	川口 修時 オブザーバー（巨摩）	横内 孝文 オブザーバー（巨摩）
	中島 辰也 都留市		青山 秀人 富士吉田市	田中 玉男 オブザーバー（甲府）			
	中野 清 市川三郷町		古屋 英幸 南アルプス市	川口 修時 オブザーバー（巨摩）			
	青沼 克久 甲斐市		北村 公一 山梨市	横内 孝文			
	武井 育 上野原市		三枝 照二 甲州市				
	和田 博夫 富士川町		望月 康浩 笛吹市				
	仙洞田 新 笛吹市		岡 美千也				
	岡 美千也						

【全宅連】不動産契約書及び重要事項説明書 書式に係る無料電話相談の実施

会員限定

全宅連では、宅建協会員を対象に、不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、相談員による無料電話相談を実施します。

開催日時	毎週 月、火、木、金曜日【午後1時～午後4時30分】 ※祝日・年末年始・お盆期間・GWを除く ※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があることをご了承ください。
ご相談いただける内容	不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容についてお受けいたします。実務に精通した相談員が対応いたします。 ※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。
相談方法	03-5821-8113までお電話ください。

利用上の注意事項等の詳細につきましては全宅連ホームページ (https://www.zentaku.or.jp/free_consultation/) をご覧下さい。

不動産取引の基礎知識を学びませんか？

お知らせ

安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン



「不動産キャリアパーソン」は「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。

不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前的心構えも網羅されています。

宅建業従業者、経営者、宅建士、消費者問わず、基礎知識を身に着けたい方は、是非ご利用ください。

■受講料

おひとり8,000円（税別）

※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

全宅連が実施している「不動産キャリアパーソン」の修了試験合格後の資格登録につきまして、インターネットからでも申請ができるようになりました。

全宅連へ資格登録の申請をされますと、全宅連より「**不動産キャリアパーソン資格登録証**」が交付されるほか、「**資格登録者フォローアップサイト**」などの特典が利用できます。

詳しくは全宅連のwebサイトをご覧ください。

【<https://www.zentaku.or.jp/training/career/registration/>】



重要

全宅連書式ダウンロード用
ID・パスワードが変更になります！

全宅連ホームページの各種書式ダウンロード等、会員限定メニュー利用にあたり、平成30年6月上旬より新たな会員認証システムを導入し、会員個別のID・パスワードが必要となりました。

それ以前のID・パスワードは使用できないため、ご注意ください。

会員各位におかれましては、新認証システムの初回ログイン時に、新規登録手続きを行っていただきますようお願い申し上げます。

なお、新規登録手続きには、メールアドレスが必要になりますので、事前にメールアドレスをご用意ください。

詳細につきましては、（公社）山梨県宅地建物取引業協会ホームページの「会員向け最新情報」または、下記までお問合せください。

また、平成30年4月1日より改正宅建業法取引業法が施行されたことに伴い、法改正に対応した書式がダウンロード可能となっております。最新の書式をお使いくださいますよう併せてお願い申し上げます。

お問合せ先

（公社）山梨県宅地建物取引業協会 TEL：055-243-4300

ログイン画面



新規登録にご登録いただく項目

- | | |
|--|---|
| ① 都道府県名 | ⑧ ID管理者名 |
| ② 免許種別 | ※店舗にID管理者1名をフルネームでご登録ください |
| ③ 免許番号 | ⑨ メールアドレス |
| ④ 所在地住所 | ※ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先となります。 |
| ⑤ 会員名 <input checked="" type="checkbox"/> 自動表示 | ⑩ パスワード登録 |
| ⑥ 電話番号 | ※任意の半角英数字8桁を登録してください。 |
| ⑦ ファックス番号 | |

理事会だより

第6回二団体合同理事会・幹事会 平成30年8月6日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 臨時総会
保証本部 臨時総会への提出事項について
- (3) 協会 臨時総会・保証本部 臨時総会への対応について

【業務執行報告事項】

- (1) 平成30年（ネ）第3261号 社員総会決議取消等請求 控訴事件 ((原審) 甲府地方裁判所 平成28年（ワ）第263号) について
- (2) 甲府ブロック長からの「報告書」の提出について
- (3) 協会 第4回 理事資格審査会について
- (4) オール山梨空き家無料相談会事業 委託契約書の締結について
- (5) 空き家バンク事業 (北杜市・道志村) 事務取扱責任者の変更について
- (6) 社員提案権に基づく議案の提案及び議案の要領の通知請求の取り下げについて

【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

第7回二団体合同理事会・幹事会 平成30年9月7日

【審議事項】

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

【報告書による業務執行報告】

- (1) 平成30年度 宅地建物取引士資格試験 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

第8回二団体合同理事会・幹事会 平成30年10月30日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 公益認定変更届出書の提出について
(他1事業「全宅連安心R住宅事業」)
- (3) 協会 平成30年度 事業計画書の修正・収支予算書の一部補正について
- (4) 役員賠償責任保険 加入について

【業務執行報告事項】

- (1) 平成30年（ヨ）第20号
臨時社員総会決議禁止仮処分命令申立事件について
平成30年（ヨ）第22号
臨時社員総会決議禁止仮処分命令申立事件について
- (2) 平成30年（ネ）第3261号 社員総会決議取消等請求
控訴事件 ((原審) 甲府地方裁判所 平成28年（ワ）第263号) について
- (2-2) 平成30年（ネ）第3261号 社員総会決議取消等請求
控訴事件 ((原審) 甲府地方裁判所 平成28年（ワ）第263号) について
- (3) 協会 平成30年度 中間業務・経理 監査会
保証 平成30年度 中間業務・経理 監査会について
- (4) 職務の執行状況について
- (5) 北海道・東北・甲信越地区連絡会による要望書の提出について
- (6) 北海道 胆振東部地震発生に伴う災害見舞金について
- (7) 甲府市空き家等対策協議会 委員等の変更について
- (8) 甲州市空き家等対策審議会 委員の推薦について
- (9) 空き家バンク事業 (甲州市) 事務取扱責任者の変更について
- (10) オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会 (かいでらす会場) の開催 報告について

【報告書による業務執行報告】

- (1) 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
- (2) 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー 報告
- (3) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (4) 平成30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
- (5) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (6) 第2回 総務財務委員会 報告
- (7) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (8) 平成30年度 宅地建物取引士資格試験 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

10月1日より「全宅連安心R住宅」運用開始

「安心R住宅」とは

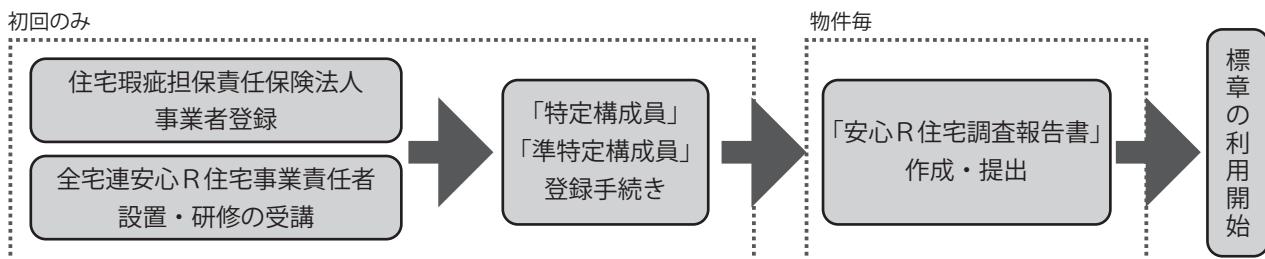
既存住宅の流通促進に向け、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「既存住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」といった既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省により制定された制度です。

耐震性があり、既存住宅売買瑕疵保険締結の検査基準に適合した住宅であって、リフォーム等についての情報提供が行われる既存住宅に対し、標章の使用が認められます。

※なお、「全宅連安心R住宅」制度では、当面の間、対象となる住宅を、買取再販による物件（会員宅建業者が既存住宅を買い取り、リフォームを行い、売主として諸費用に販売する既存住宅）に限定して運用します。

標章を利用するには

【標章使用までのおおまかな流れ】



登録前の事前準備

全宅連へ「特定構成員」等の登録を行うには、事前に以下の手続きが必要です。

- ・住宅瑕疵担保責任保険法人への事業者登録
- ・安心R住宅事業責任者を設置し、全宅連Webサイト上での研修用動画の受講

「特定構成員」等への登録手続き

① 「全宅連安心R住宅」事業特設ページより、申請書類等のダウンロードを行い、必要事項を記入のうえ、山梨県宅建協会へ提出して下さい。



② 書類内容に不備がなければ、登録手数料の振込依頼書を送付いたしますので、お振込み頂き、入金を確認できる書面を山梨県宅建協会へFAXして下さい。(FAX 055-243-4301)

登録手数料：12,000円（税別）(注1) 有効期間：原則1年（要更新）(注2)

(注1) 登録初年度は、登録日から直近の3月末日まで



(注2) 登録初年度は、登録日の翌月から3月までの月割。

③ 登録手数料の入金確認ができ次第、全宅連より登録証が交付されます。

標章を使用する物件毎に「全宅連安心R住宅調査報告書」の作成・提出

対象物件が「全宅連安心R住宅」の物件要件に合致していることを、全宅連が指定する書面にて作成し、既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査適合証とともに宅建協会に提出いただきます。

標章を販売広告に使用～販売活動

広告の際には、標章の使用ルールを遵守して頂くとともに、対象住宅の購入者に対して、前記の「全宅連安心R住宅調査報告書」を交付します。

標章の広告利用時の注意事項

「全宅連安心R住宅」の標章は、対象物件を特定構成員等が売主となって売買を行う宅建業者売主型（＝買取再販型）であり、かつ、「全宅連安心R住宅調査報告書」が提出され標章使用が許諾された物件にのみ広告が出来ます。客付業者の立場であっても、元付業者（＝特定構成員等）より広告掲載・宣伝告知の承諾を得なければ広告に使用することが出来ませんので、ご注意下さい。

広告時の表示事項

表示すべき事項	インターネット広告 (ハトマークサイト等)	新聞折込チラシ その他紙媒体による 広告
◆安心R住宅の概要（以下の説明文）を表示すること 「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです。」	○	○ (複数物件に標章を使用する場合は、まとめて1箇所に記載すればよい)
◆お問合せ先（所属の宅建協会名と電話番号）を表示すること		
全宅連リフォーム基準に基づく[リフォーム工事済み]である旨	○	△
外装、主たる内装、水回り（台所、浴室、便所、洗面設備）の写真等を表示すること	○	△
住宅の性能、維持保全の状況、その他住宅の価値を評価する上で必要な以下の書類の保存状況 ・建築等の情報 ・維持保全の状況に係る情報 ・保険または保証に係る情報 ・省エネルギーに係る情報 ・共用部分の管理に係る情報（共同住宅の場合）	△	△

○：必ず表示

△：スペース・文字数に制約がある場合省略可能（ただし、省略した場合でも、住宅購入者から求めがあれば閲覧できるようにしておくこと）



安心R住宅事業の詳細及び特定構成員等の登録業者一覧は、全宅連ホームページ「安心R住宅事業サイト」をご参考ください。（2018年9月公開）
(<https://www.zentaku.or.jp/anshin-r/>)

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)2476
商号又は名称 株式会社アヤメ企画
代表者 青柳 桂子
宅地建物取引士 青柳 伸彦
事務所所在地 南アルプス市上市之瀬118-1
電話番号 055-284-5566
FAX番号 055-284-5567

社会的責任が重い不動産業界に挑戦することになりました。まだまだ未熟者ではございますが、皆様に信頼されるよう、精一杯努力して参りますので、何卒ご指導、ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。



免許番号 山梨県知事(1)2479
商号又は名称 エステート結合同会社
代表者 矢崎 守仁
宅地建物取引士 矢崎 守仁
事務所所在地 山梨市上之割108-4
電話番号 0553-37-1586
FAX番号 0553-37-1586

新規加入させて頂きましたエーストート結(同)の矢崎です。不慣れな不動産業界ですが、何卒よろしくお願いします。



免許番号 山梨県知事(1)2481
商号又は名称 株式会社中村工務店
代表者 中村 善明
宅地建物取引士 中村 裕美
事務所所在地 笛吹市一宮町新巻237
電話番号 0553-47-2266
FAX番号 0553-47-3366

地域の皆様に信頼されるよう、精一杯、まごころ一杯がんばってまいります。どうぞよろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2482
商号又は名称 株式会社LIFE Design
代表者 室田 雅樹
宅地建物取引士 室田 雅樹
事務所所在地 甲府市下石田2-17-22
電話番号 055-269-7333
FAX番号 055-269-7334

この度は、新規入会させて頂きました。地域の発展の為、頑張って参りますのでよろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(3)2228
商号又は名称 株式会社はやぶさ地所 平和通り店
代表者 原 美奈子
宅地建物取引士 原 美奈子
事務所所在地 甲府市伊勢1-4-5 第2平和ビル102
電話番号 055-268-2106
FAX番号 055-268-2107

この度、平和通り沿いに新店舗をオープン致しました。
お客様に信頼され、地域の発展の為に努力して行きます。
協会の皆様、ご指導の程宜しくお願い致します。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会について

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

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

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

組織替入会者

（株）大恵

伊藤 正英

甲府市幸町23-3

廃業・退会者

近代ハウジング（株）	沖田 透	甲府市丸の内3-3-5
興土開発（株）	土橋 久雄	笛吹市石和町上平井428-1
（株）古屋工業	古屋 栄	笛吹市御坂町井之上887
渡辺興業	渡辺 文吉	富士吉田市下吉田8-2-82
不二建設（株）	北村 隆男	中巨摩郡昭和町清水新居1548
山芝電設（株）	吉田 祐次	甲府市砂田町10-7

年末年始休暇のお知らせ

平成30年も残すところ、あと僅かとなりました。

皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。本年も会務運営にご協力頂き、厚く御礼申し上げます。

誠に勝手ながら、平成30年12月29日（土）～平成31年1月5日（土）まで年末年始休暇とさせて頂きます。（1月6日（日）は、通常のお休みとなります。）

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

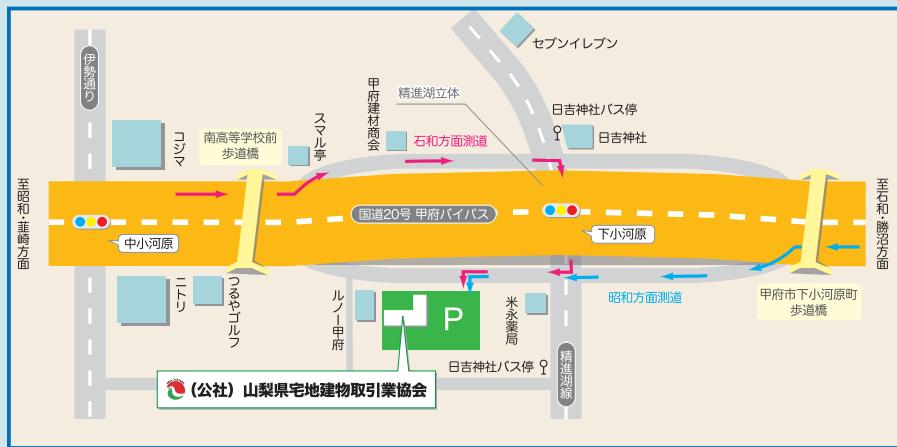
不動産無料 相談所へ

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。

