

宅建やまなし



山中湖からのダイヤモンド富士

TAKKEN YAMANASHI

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



熊谷草



東京オリンピック 自転車ロードレース競技のコース会場
となる山中湖

The 50th
anniversary
50
REAL PARTNER

3

March 2019
Vol.174

いいじゃん！この街
山中湖村

- 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
Q&A 「住宅ローンの基礎知識を学ぼう」

3 宅建業者誌上セミナー

4 ●不動産広告の相談事例 —その他— (建築条件付き、優先販売)

5 ●宅地建物取引の判例 —仮契約と売買契約の成立—

6 シリーズ 「ほがらか不動産相談所」
弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男
賃貸借トラブル事例と対処法 ③
ほがらか信託株式会社 代表取締役
耐震性不足による明渡しについて

7 山中湖村がオリンピック競技自転車ロードレース
会場に決定!

8 山中湖村がオリンピック競技自転車ロードレース
会場に決定!

9 いい
じゃん!この街 山中湖村

10 山中湖村所在会員のお勧め!
(有)エー・エム・ジャパン 西野 進

11 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか?

12 知って得する支援制度

13 ◆しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

14 理事会だより

15 こんなちは 新顔です。

16 廃業・退会者

17 INFORMATION

18 13 「オール山梨 空き家セミナー&相談会2018」に参加協力しました!
不動産取引等に係る消費税増税の影響

19 15 平成30年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告

20 16 消費者のための不動産無料相談所
参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会!

21 17 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
平成31年度 宅地建物取引士 法定講習会 開催日程のお知らせ

22 18 協会からの情報、通知をメールで受け取りませんか?
(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部総会開催のお知らせ

23 19 「建築基準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

24 20 ハトマークサイトからのお知らせ
「LIFULL HOME'S B2B連動オプション」申込開始のご案内

25 21 弁護士による法律相談会

26 22 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。

27 23 宅建業者免許の更新忘れにご注意ください!!

28 24 宅地建物取引業者研修会開催報告
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催報告

29 25 建物状況調査(インスペクション)
普及・啓発セミナー 開催報告

30 26 平成30年度 不動産実務セミナー 開催報告
宅建業者セミナー 開催報告

INFORMATION

- 13 「オール山梨 空き家セミナー&相談会2018」に参加協力しました！

14 不動産取引等に係る消費税増税の影響

15 平成30年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告

16 消費者のための不動産無料相談所

17 参加費無料!! 宅建開業支援セミナー&個別相談会！

18 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン

19 平成31年度 宅地建物取引士 法定講習会 開催日程のお知らせ

20 協会からの情報、通知をメールで受け取りませんか？
(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部総会開催のお知らせ
「建築基準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

21 ハトマークサイトからのお知らせ
「LIFULL HOME'S B2B連動オプション」申込開始のご案内

22 弁護士による法律相談会

23 大丈夫でしょうか？ 今一度確認してみてください。

24 宅建業者免許の更新忘れにご注意ください!!

25 宅地建物取引業者研修会開催報告
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催報告
建物状況調査（インスペクション）
普及・啓発セミナー 開催報告

26 平成30年度 不動産実務セミナー 開催報告
宅建親睦ボウリング大会開催報告
寄付の御礼。

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/>

山中湖村

併せてP10の「いいじゃん！　この街」もご覧ください。

Q&A

住宅ローンの基礎知識を学ぼう

Q1 | フラット35と民間融資の違いは？

フラット35（住宅金融支援機構が民間金融機関と提携した住宅ローン）と民間融資（金融機関独自の一般的な住宅ローン）では、ローンを使って購入できる物件に対する基準や融資の貸付条件などで、さまざまな違いがあります。例えば、フラット35や、財形住宅融資などの公的融資では、断熱性、耐久性等、一定の技術基準に適合した建物が融資の対象となるため、住宅の品質確保という面で安心感を得られるものになっていますが、すべての物件で利用できるとは限らないので注意が必要です。一方、民間融資は、原則として建築基準法に適合してさえいれば利用できますから、幅広い物件が融資の対象になります。

金利と返済期間が違えば 毎月の返済額は大きく異なります！

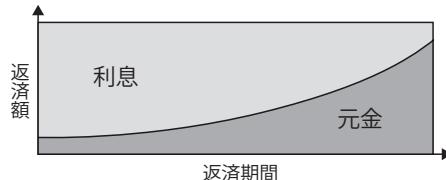
(1,000万円借りた場合)

期間 金利	25年	30年	35年
1.0%	3万7,687円	3万2,163円	2万8,228円
1.5%	3万9,993円	3万4,512円	3万0,618円
2.0%	4万2,385円	3万6,961円	3万3,126円
2.5%	4万4,861円	3万9,512円	3万5,749円
3.0%	4万7,421円	4万2,160円	3万8,485円
3.5%	5万0,062円	4万4,904円	4万1,329円

Q2 | 返済方法は2つある？

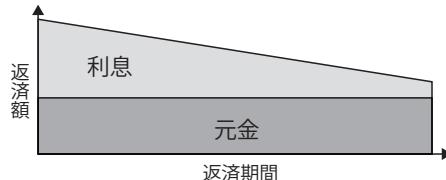
●元利均等返済

すべての返済期間を通して元金と利息の合計額が毎回同じになるように組まれているため、返済当初は利息が大半を占めています。



●元金均等返済

元金は毎回一定ですが、利息は残高に応じて計算されるため、徐々に減少していきます。利息が多くかかる支払当初は返済額が多くなります。



Q3 | 固定金利と変動金利、何が違うの？

固定金利型

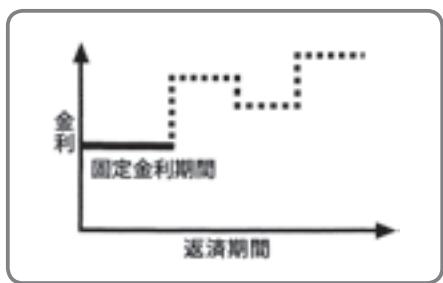
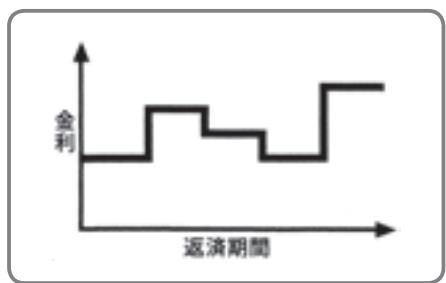
融資を受けた時点の金利が、借入れをしたときから完済するまで変わりません。代表的なところでは、フラット35があげられます。

変動金利型

金利は年2回見直されますが、返済額は5年ごとに見直します。この間に生じた利息等の過不足金は6年目以降からの返済額で調整される仕組みになっています。

固定金利選択型

借入れ当初から一定期間に限って金利が固定されます。固定期間が満了したときは、再度、固定金利選択型を利用するか、変動金利型へ移行するかを決めます。



将来にわたり金利が一定なので、完済までの返済計画が立てやすいのですが、他の金利タイプに比べると金利がやや高く、家計への負担が増すことから繰上げ返済しがちですが、無理な繰上げ返済はしないほうがよいでしょう。

低金利時代には、返済負担が軽くなりますが、金利が上昇した場合、予定通りに元金の返済が進まない可能性があるため、繰上げ返済によって積極的に元金を減らすような対応が必要です。

当初の固定金利期間は、計画的に元金の返済が進みますが、その後は、固定期間が終了した時点の金利で返済計画を組みなおすため、先々の負担が大きく変わることもあります。

Q4 | 住宅ローンでは何を審査されるの？

住宅ローンの審査は、①人的審査と②物的審査の2つに大別されます。

①人的審査

申込み人の年齢や家族構成、勤務先や収入、健康状態などを審査します。クレジットなど、他の借入れの有無や返済状況などもチェックされます。

②物的審査

敷地の権利形態や、建築基準法に適合しているかどうか、また、適正な価格で売買されているのかなどを中心に審査します。

ローン申込みに必要なもの

- ローン申込書
- 実印（共有の場合は各々）
- 売買契約書（原本の提示と写しの提出）
- 印鑑証明書（3ヵ月以内に発行されたもの）
- 住民票（家族全員のもの）
- 給与証明書（源泉徴収票）
- 住民税課税決定通知書（住民税課税証明書）
- その他（収入印紙など）

●利用するローンの種類によって上記内容は異なります。



(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

—その他— (建築条件付き、優先販売)

■建築条件付き売地の表示方法

「建築条件付土地」とは、自己の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地をいいます。建築条件付土地は、建築確認を受けていないため、土地付住宅として取引することはできません。

契約は、土地については「売買契約」、建物については「建築請負契約」を締結することになりますので、契約は2本となります。つまり、建物は顧客の注文を受けて請負契約を結び建築することになり（フリープラン、オーダー建築）、建物の間取りなど内容の決定権は土地購入者にあるわけです。

経済効果的には土地・建物を取引する結果となるという意味で、建売住宅の青田売りと建築条件付売地とはよく混同されますが、似て非なるものなのです。

また、事業者において、よく「売建て住宅の販売をしている。」との言い方がありますが、これは建築確認を受けず、販売してから建築するというもので、単なる「建売住宅の違法な青田売り」を言い換えているにすぎません。建売住宅の青田売りは、建築基準法第6条の確認（建築確認）を受けて土地付新築住宅として取引するものであって、契約は「売買契約」1本となりますので、いわば既製品の販売ということになります。つまり、建物の間取りなど内容は売主がすでに決定しているわけです。

なお、建築条件付土地は、取引の対象が土地ですから、広告に際しては建売住宅の取引であると誤認されないようにする必要があります。建物の完成予想図や間取り図を大きく掲載したり、土地と建物の総額を大きな文字で表示することなどは、広告表示の開始時期の制限に違反するとともに建売住宅と誤認される不当表示に該当するおそれがありますので注意が必要です。

表示例は以下のとおりです。



■「友の会」の会員等を対象とした優先販売を行う場合の注意点を教えてください

従来、「優先販売」といわれているものには、次のようなものがあります。

1. 不動産会社が常時「友の会会員」を募集しており、その利点の1つとして特定の物件を友の会会員に対して優先販売対象とする場合には、既存会員に対し特定の物件の存在を一般に告知する前に優先的に情報を提供し購入を希望する者に売却した後に、残った住戸を一般に広告して販売することとなるもの。
2. 開発許可又は建築確認を受ける際に当該物件の所在地を

管轄する地方公共団体（市町村等）から地元民に対する優先分譲枠の設定を求められ、地元民への優先購入対象物件を特定、かつ、明示して、これらを含めて広告において購入者を募るもの。

3. 通常の販売方法によると購入希望者が殺到することが予想される場合などに、取引をする相手方（購入者）を決定する方法として、抽選を採用せず、物件の販売広告（予告広告を含む。）において、一般消費者に一定の行為をすることを条件付け、その条件のすべてを満たした者のみに購入申込資格を付与することとするときに、「〇〇マンション友の会優先会員販売」等と称するもの。

一般に、優先とは、「他のものより先に扱うこと」をいいますから、優先販売とは、特定の者が他の消費者よりも先んじて物件を購入することができる販売方法ということができます。

この意味で「優先販売」といえるものは、前記の1.及び2.の場合だけで、3.の場合は「優先販売」には当たらないと考えられます。

つまり、1.は特定の不動産会社の供給する物件に関心がある一般消費者が友の会会員となっているのが一般的で、その会員に対して、特定の物件を優先的に購入申し込みができるというものです、その意味で「優先販売」ということができます。

したがって、この「優先販売」後に一般の人に対して販売情報を告知する場合には、特定の物件の販売広告において「会員優先販売」という文言が使用されることはありません。

なお、この場合には、一般の分譲広告（予告広告を含む。）において、例えば、「総戸数/100戸（〇〇友の会会員優先販売済み戸数30戸含む。）、今回販売戸数70戸」等と表示することになります。

次に2.は、開発許可や建築確認等の事実上の付帯条件として地元民への優先分譲をすることを要請しているもので、当該物件の所在する行政区域内の住民に対して他の市町村の住民に優先して購入申込みができる資格を与えるものですから、これも「優先販売」ということができます。

なお、1.及び2.ともに、優先して購入申込みの資格を有する者に対して一定の申込み期間を定めて申込みを受け付け、期間内に申し込みがなかった住戸を一般の方に販売することになります。

問題は、3.の場合です。結論からいってこれを「〇〇マンション友の会会員優先販売」ということはできません。

その理由は、1.及び2.とは異なり、最初の販売広告において、「〇〇マンション友の会会員募集」と称して購入見込み者の登録を促しており、登録者全員に対し購入申込み資格を付与するわけですから、そのマンションを購入したいと思う人は全員が登録者となります。そして登録者同士は全く平等に扱われることとなり、「優先販売」を受けられる人は誰もいないことになるからです。

このように、売主等が特定の物件の販売に際し、購入申込みを行うまでの手続又は条件（単一条件であるか複数条件であるかを問わない。）を定めて、これに該当する者にだけ購入申込み資格を付与し、この者たちの中から取引の相手方を決定するという販売方法を採る場合には、この方法で販売しようとする物件の広告においては、購入申込み資格を得るための条件を明示して、購入を検討したいと思う一般消費者の誰もがその手続を踏むことができる機会を与えなければなりません。

なお、最初に行った予告広告の段階では、そのような販売方法を採るつもりはなく、その後にこの方法を採用しようとする場合は、その決定をした後の広告（予告広告または本広告）において、購入申込み資格付与という販売方法（購入申込者を段階的に絞り込んでゆく方法）の内容を「購入申込み手順」等として詳しく、かつ、分かり易く説明する必要があると考えられます。

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

仮契約締結時に支払った交付金につき、 売買契約が成立したとは認められないとして、 返還の請求が認められた事例



不動産売買契約の成立に向けて、売主、買主間で仮契約を締結し、交付金が授受されたが、期限までに契約条件がまとまらなかつたため、買主が仮契約を解除し交付金の返還を請求したところ、売買契約は成立しており、買主の手付解除であるから手付金である交付金は返還しないと売主が主張した事案において、売買契約は成立していない、仮契約には解除返金特約が付されていたなどとして、買主の請求を認めた事例
(東京地裁 平成27年12月3日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Y（売主）は、A（不動産仲介業者）からYの所有する土地建物（本物件）を売却することの提案を受け、売却する意向があることを連絡し、Aはそれを受けて、購入希望者としてX（買主・不動産業者）を紹介した。Aは、売買契約書案を作成し、Yの意見を聞き、手直しを加えてYに再確認するという作業を繰り返して、最終的な売買契約書案を作成したが、そこにはXが売買代金全額の支払をするのと引換えに、Yは本物件の所有権移転登記手続に必要な書類を交付することが記載されていた。

平成24年7月、Y、X、Aが集まり、本物件の売買契約の協議をしたが、Yが本人確認できる書類を持参していなかったことなどから、X及びAは、Yに対し、その日のうちに売買契約を締結することは無理であると告げた。しかしYは、X及びAに対し、その日のうちに売買契約を締結して手付金を支払って欲しいとの要求をし続けた。協議が深夜に及び、Yの健康状態も心配されたため、仮契約（本件仮契約）を締結することとし、Xは交付金（本件交付金）250万円を支払い、Yは「手付金の一部」と記載した領収書を交付した。

＜本件仮契約の内容＞

- ①本日、手付金の一部として、250万円を買主は売主に渡します。
- ②売主は、買主に250万円の領収書を渡します。
- ③手付金残金など売買契約に関する諸条件については、平成24年9月初旬に両者が協議して決めることとします。

その後、Aは契約条件を調整しようとしたが、Yは、Xより売買代金全額が支払われても、Yが引越を終えるまで、本物件の所有権移転登記手続を拒絶する旨を通知し、また、本件交付金をXに返還することも拒絶した。

Xは、Yに対し、本件仮契約の解除及び本件交付金

の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(1) 平成24年7月に作成された契約書は、「売買仮契約書」という題目自体、売買契約書そのものではなく、その前提となる契約であることを示す記載がなされている。記載された契約条項も、交付金の交付及び受領の確認と仮契約締結後に協議が続けられることを定めたものとなっており、諸条件の協議が整えば売買契約を締結するという停止条件付きのもの又は売買契約締結に向けた協議継続の合意を表したものにすぎないと解釈されるべきである。

また、不動産売買契約においては、買主が売買代金全額の支払をすると引換に売主から所有権移転登記手続に必要な書類を得て、同登記手続を完了することがほぼ例外なく必要になるのに対し、これを拒絶するYの態度は本物件につき売買契約が成立したことと相反するものである。

Yは、売買代金全額が支払われたとしても、本物件を所持し続けたいという意思を有していたものと推認され、Yに売買契約を成立させた自覚や売買契約上の債務の履行に備える自覚があったとは認められず、本件仮契約締結時に、本物件をXが買い、Yが売るという意思の合致があったと認めることはできない。

加えて、Y自身、本件交付金で手付金の交付は完了していないと認識していたと認められ、X及びY双方とも、本件仮契約締結時においては、手付金全額の交付という本物件の売買契約が成立したことを前提とした行為をしないことで合致していたと認められる。

以上を照らせば、本件仮契約は、売買契約そのものではなく、X及びYに、売買契約成立のための準備を行う義務があることを確認した契約に過ぎず、本件交付金は、民法557条1項所定の手付金ではなく、売買代金の一部の前渡金に過ぎない。

したがって、本物件についての売買契約は成立していないから、Xは、いわゆる手付流しによらなければ、売買契約を解除できない地位に置かれているものではない。本件交付金は、XとY間における本物件についての売買契約が成立しないことが確定した場合には、Xに返還されるべきものである。

(2) 仮契約書第3条の記載からすれば、Y自身、本物件の売買のためには、仮契約後もXと協議を重ねなければならず、その協議が整わなければ、売買契約が成立に至らない可能性が残っていることを自覚していたと言わざるを得ない。

さらに、Yは、本件交付金が手付金のすべてでないと認識していたのであるから、交付金が一種の前渡金であり、売買契約が成立しなければ返還しなければならない金員であることも自覚していたと認められる。

これらのことと、仮契約書において、売買のための諸条件の調整時期が平成24年9月と定められていたことに照らせば、本件仮契約には、解除返金特約が付されていたというべきである。XとYとの間において、売買契約に関する諸条件は、平成24年12月時点で調整できなかったのであり、Xは、解除返金特約により本件仮契約を解除し、本件交付金の返還を請求しうる。

以上により、Xの請求は理由があるから認容する。

3 まとめ

本件仮契約締結時に、交付金が手付金の一部として授受されていたとしても、X及びY間の売買意思の合致があったとは認められず、売買契約が成立したとは認められない、本件仮契約には解除返金特約が付されていたとする本件判示は、申込証拠金等の授受がある仮契約や購入申込をした後に、キャンセルとなり申込証拠金等の取扱いについて争いがあったときの参考になるものと思われる。

(調査研究部調査役)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構「RETIO」より



耐震性不足による明渡しについて

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

Bは、A所有のアパート甲(以下「甲アパート」という。)の1室を月額5万円で借りて住んでいる。甲アパートは、昭和48年に建築されたもので、最近、耐震診断を受けたところ、震度6弱の地震が起きたときは直ちに倒壊するおそれがあるとの結果が出た。Aは、甲アパートについては、老朽化・設備の陳腐化により空室率も高く収益性が低いため、建て替えたいと考えていた。そのようなAからBは明け渡しを求められた。Bとしては、場所は勤務地から近く、相場の賃料よりも安いこともあって退去したくないと考えている。どうすればよいか。

賃貸人 A



賃借人 B



今回は、立ち退きの問題、とくに建物の耐震性が不足することを理由とする立ち退きの問題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 建物の明渡しの要件

Q子(以下「QJ」)：先生、今回のテーマは「耐震性不足の立ち退き」ですが、建物が倒壊すれば建物内の賃借人はケガをしたり最悪死亡したりするのですから、立ち退いてもらえるのは当然のような気がするのですが……。

N弁護士(以下「NJ」)：直感的にはそれが当然かもしれません、法律上は、賃貸人が建物の明渡しを一方的に求めることになりますので、借地借家法の要件が揃っているかが重要です。借地借家法28条を見てみましょう。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第28条 建物の賃貸人による(中略)建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(中略)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は

建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

Q：長い条文ですね。つまり、どういうことでしょうか。

N：賃貸人がアパートの賃貸借を解約したいと賃借人に申し入れるには、賃貸人と賃借人がそれぞれその建物を使用する必要性があること等に加えて立退料を考慮して「正当事由」がなければならないということです。

Q：諸般の事情に立退料を考慮して「正当事由」が必要ということですか。立退料を払えば立ち退いてもらえるというわけではないんですね。

N：そうです。賃貸人自身が建物を使用する必要性や建物を建て替える必要性が存在し、それを補完するものとしての立退料を踏まえて、裁判所は、建物賃貸借の解約とそれに基づく建物の明渡しを認めることになります。まず、立退料よりも、その建物を賃借人に立ち退いてもらわなければならない事情が必要なのです。

2 旧耐震基準と正当事由

Q：今回の事例の甲アパートは、昭和48年に建築されたということで、いわゆる旧耐震基準での建物ということになりますが、これは「正当事由」を認める根拠の

一つになるでしょうか。

N：昭和56年に施行された建築基準法、いわゆる新耐震基準により建築された建物は、震度5強で建物損傷を生じない、震度6から7の地震であっても人命損傷を生じないといわれています。旧耐震基準による建物はこの基準に達していないということですから、昨今、大規模地震が高い確率で発生すると予測されている状況では、明け渡しを求めるについて「正当事由」があるとされることもあります。実際に、裁判例でも、築70年以上の木造2階建ての建物で、現在の耐震基準に適合せず、震度6強から7の地震が発生したら倒壊のおそれが極めて高いなどの事情から、建物内の人間の安全性だけでなく建物周辺の人間の安全を確保する見地から取壊しをする必要性が高いと判断され、正当事由があるとされました（東京地裁平成23年8月10日判決・LLI【ID番号】06630453）。

Q：ちょっと待ってください。今紹介していただいた裁判例ですが、旧耐震基準であったことというよりも、大きな地震に遭ったときにその建物が耐えられるかどうかを問題にしているように思います。

N：これから指摘しようとしたことを先に言われてしまいました。まさに、そのとおりで、抽象的に旧耐震基準であることから正当事由の有無を判断するのではなく、その建物が地震に遭ったときに倒壊や崩壊の危険性がどのくらいあるのかが認定された上で正当事由の有無を判断するとされているようです。ですから、その危険性を客観的に証明するためにも、耐震診断の実施が必要になります。

Q：賃借人の側としては、たとえば、賃貸人から「もう古くて危ないから立ち退いてほしい」と言われても、耐震診断は受けたかどうか、その結果はどのようなものであるかの確認を求めることがありますね。

3 耐震補強でも十分なときは？

Q：ところで、耐震診断の結果が、建物の倒壊ありというものだったとして、当然に建物の取壊しということになるでしょうか。たとえば、私の通っていたこの近くの小学校の校舎は窓のところに筋交いを入れて耐震性を補強しているようです。事例の甲アパートでも、建て替えではなく、耐震補強工事でも十分であれば、賃貸借契約の解約申入れと明渡しの正当事由はないとされることはないでしょうか。

N：結論から言いますと、耐震補強工事で十分であるときであっても、裁判所は、正当事由があるとして建物の明渡しを認めています。

Q：たとえば、どのような場合でしょうか？

N：耐震補強工事に多額の費用が必要になる場合や、その工事をすることが経済合理性に疑問があるような場合には、耐震工事によって補強することができるときであっても、建て替えを前提とする明渡しを認めるようです。

4 賃借人から耐震補強を求められるか

Q：これまで、賃貸人が建て替えたいという話でしたが、賃借人から耐震補強してほしいと賃貸人に対して求めることはできますか？私の友人は、旧耐震基準のアパートに住んでいますが、東北や九州の大地震の中継を見て、大きな地震が来れば、自分のアパートも倒壊するのではと不安に感じているようです。

N：民法で賃貸人には賃貸建物について修繕するべき義務があるとされています（同法606条）。耐震補強工事がこの「修繕」義務に含まれれば、賃借人は賃貸人に対して工事を求めることができるといえます。

Q：裁判所はどのように判断していますか？

N：東京地裁立川支部平成24年3月28日判決は、「民法の定める修繕義務は、賃貸借契約の締結時にもともと設備されているか、あるいは設備されているべきものとして契約の内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として、その破損のために使用収益に著しい支障が生じる場合に、賃貸人が賃貸借の目的物を使用収益に支障のない状態に回復すべき作為義務をいうのであって、契約締結時に予定されていた目的物以上のものに改善することを賃借人において要求できる権利まで含むものではない。」としています。

Q：どういうことでしょうか？

N：修繕義務とは、賃貸借契約を締結した時に前提としていた目的物が破損して使えなくなってしまったときにこれを回復すべき義務であって、締結時よりもより良いものに改善する義務ではないということです。耐震性でいいますと、賃貸借契約の時に、旧耐震基準であることを前提に締結されたならば、その建物は旧耐震基準であればよく、その後基準が改正されてより厳しい基準になったとしても、賃貸人はその新しい基準に合わせて補強工事をしなければならないというわけではないということです。

Q：賃借人から耐震補強工事を求めることはできないですね。

5 立退料をもらったら税金がかかる

Q：先生、事例のBさんがAさんから立退料をもらつとして、税金はかかりますか？

N：Qさん、いいところに気がつきましたね。立退料の目的によって扱いが異なります。

Q：どのようなものがありますか？

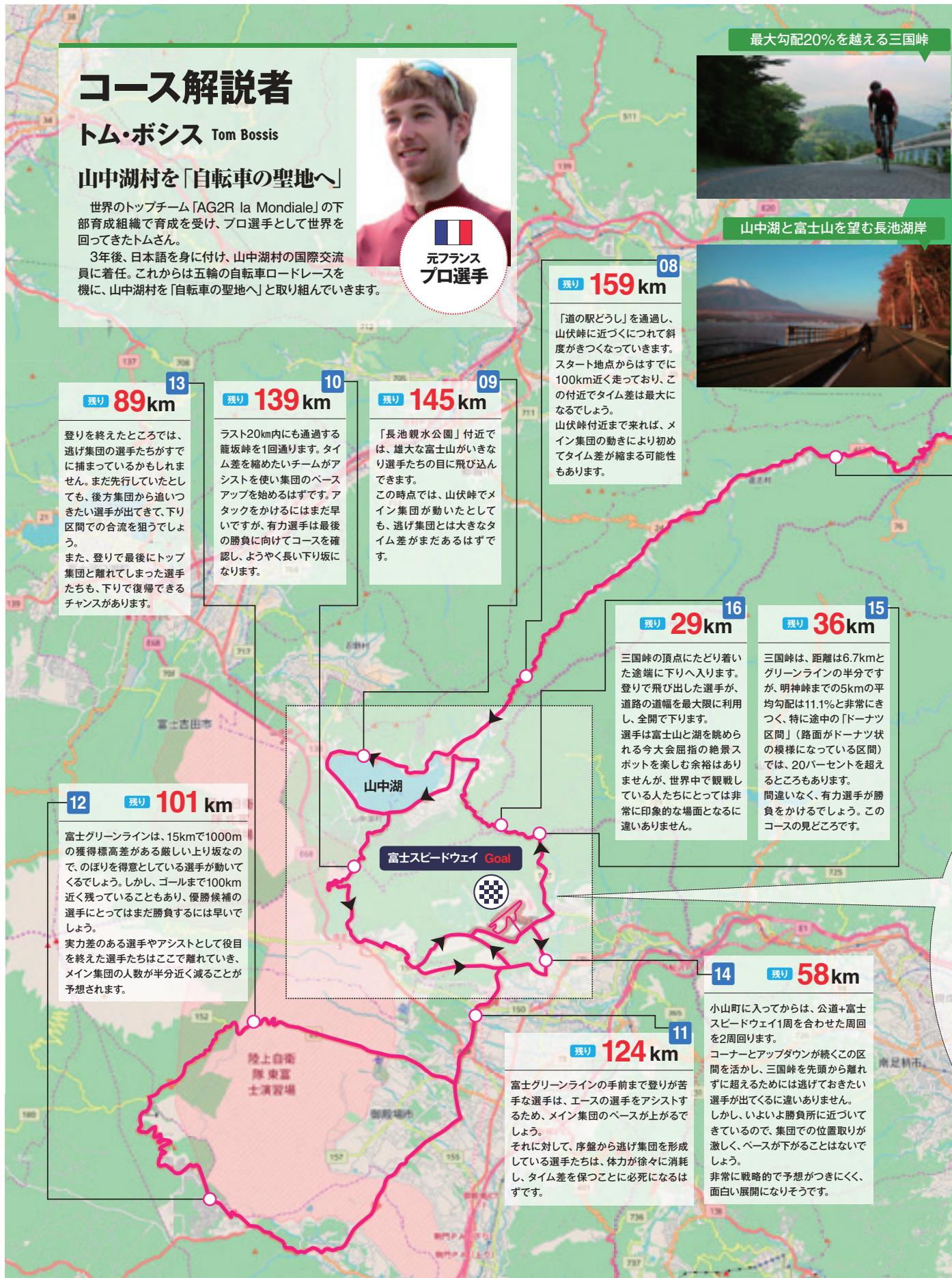
N：立退料の目的が、借家権を消滅させる目的ならば引越し費用等を控除した残りは一時所得になります。繁華街の飲食店などで借家権を第三者に譲渡した際に受け取ったときは譲渡所得になります。借家人が事業者で立退料に営業補償が含まれているならば、その部分は事業所得になります。

Q：色々ありますね。申告漏れにならないように要注意ですね。

N：詳しくは税理士に相談しましょう。

祝 山中湖村がオリンピック競技自転車ロードレース会場に決定!

第32回オリンピック競技大会（2020/東京）自転車競技ロードレースのコースが決定し、山中湖村が東京2020オリンピック競技大会の正式な大会会場となりました。山梨県では、史上初のオリンピック大会会場となります。



東京2020オリンピック自転車ロードレース競技コース解説

トム・ボシス山中湖村国際交流員（自転車ロードレース元プロ選手）が実際に東京2020オリンピック自転車競技ロードレースコースを走り、感じたコースの見所や勝負所を解説します。



（山中湖村ホームページより転載）

いい
じ
やん！この街



山中湖村

人口●5,816人
世帯●2,372世帯
面積●53.05km²
平成31年1月1日現在

取材協力：山中湖村役場 企画まちづくり課

山中湖村の紹介

山中湖村は山梨県の東南部に位置し、神奈川県と静岡県の県境に接しています。世界遺産の富士山にいちばん近い湖「山中湖」を中心に、明るくなだらかな山々が囲む、豊かな自然環境に恵まれています。標高1,000mの高原地帯で、夏でも冷涼な気候と、富士山と湖を望む美しい景観から、県内有数の観光地として毎年多くの方が訪れています。

平成30年8月9日に「東京2020オリンピック自転車競技ロードレース」のコース会場に決定し、国内外からの期待と注目が集まるこの絶好の機会に、だれもが訪れてみたいと思う「自転車の聖地」を目指し、まちづくりを行っています。



山中湖に映る逆さ富士

イベント スポニチ山中湖ロードレース

1万人以上のランナーが、全国から富士山を仰ぐ山中湖に集まる「山中湖ロードレース」は、毎年5月の最終日曜日に開催されています。湖畔が新緑で最も美しい季節に行われ、残雪の富士山や湖畔を走る爽快なレースで、初心者から上級者まで楽しめます。

開催日■2019年5月26日（日）

開催場所■山中湖中学校

（スタート：役場交差点前 フィニッシュ：山中湖中学校）



観光スポット① 山中湖花の都公園

標高1,000mの高原に位置する、富士山が間近に迫る30万坪の広大なお花畠です。四季折々に咲く花々を、富士山を背景にご覧いただけます。また、フローラルドーム「ふらら」では真冬でも熱帯の植物がご覧いただけます。花の都公園では年間を通して様々なイベントが行われています。

所在地■山中湖村山中1650

営業時間■ 4月16日～10月15日（午前8時30分～午後5時30分）

10月16日～ 4月15日（午前9時～午後4時30分）



施設案内 山中湖交流プラザきらら



富士山と山中湖の絶好のロケーションに恵まれた湖畔に広がる、交流プラザ「きらら」は、その立地を生かした多彩な取り組みを行っています。野外劇場「ひびき」、散策が

楽しめる自然公園、様々なスポーツが楽しめるフィールドの3つのエリアで構成されています。

ダイヤモンド富士の撮影スポットとしても人気です。

所在地■山中湖村平野479-2

特産品 山中湖のワカサギ

山中湖村は富士山麓ならではの特色ある食材が、ここならではの郷土料理を生み、今に伝えられています。

冬の味覚で一番に上げられるのがワカサギです。山中湖のワカサギは形が美しく、身が柔らかく旨味があります。湖畔の料理店でも食べることができます。



観光スポット② 山中湖温泉紅富士の湯

山中湖村には日帰り温泉施設が2つあります。

富士山を間近に仰ぐ「紅富士の湯」はまさにその名のごとく、湯船につかりながら冬は紅富士を、夏は富士の山の灯をご覧いただける温泉として人気を博しています。また12～2月の土・日・祝

日は朝6時からオープンしています。

所在地■山中湖村山中865-776

営業時間■午前10時～午後9時まで（最終受付は午後8時30分）

定休日■毎週火曜日



山中湖村所在会員の 山中湖のおもてなしスポット をご紹介します

紹介者 ■ (有)エム・ジャパン
西野 進さん

CO.SA-LA

山中湖平野にあるCO.SA-LAは更科蕎麦の店舗とグランピングが楽しめ、蕎麦は手打ちの更科です。つゆと蕎麦のバランスが良く万人に受け入れられる食べやすさを誇ります。蕎麦屋らしからぬ店名にあるように、ちょっと洒落た器に盛られた蕎麦と店内でゆっくり時間を過ごせ、ペットと食事の出来る個室も完備しています。庭には1日1組限定でグランピングの予約も受付中。ベルギー製の大型テントでゆったり自然を感じながら快適なキャンプが体験できますよ。



- 住所／山中湖村平野506-558
- 営業時間／11:30～14:30 LO
- 定休日／毎週水木曜日
- 電話・予約／0555-62-9506 (事前にご連絡ください。)



- 住所／山中湖村平野506-136
- 営業時間／9:00～17:00
(月火は19:00まで)
- 電話・予約／0555-72-8684
- URL／<http://satorinagomi.jimdo.com>

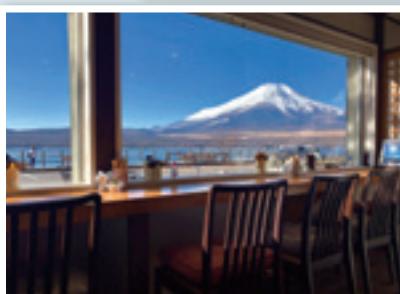
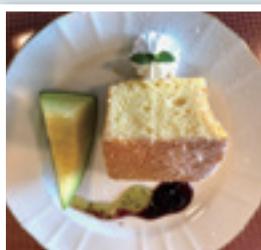
カフェ ノア

山中湖畔にあり、テラスやカウンター席から湖と富士山を一望できます。空気が澄んでいる冬はダイヤモンド富士や逆さ富士が一段と映え、山中湖一の絶景スポットとして旅行雑誌「じゃらん」やTVなどにも紹介されています。

窓越しに広がる景色を眺めながら食事やお茶を楽しんで、ゆっくりとした時間をお過ごし下さい。

※シホンケーキは季節により付け合わせの果物が変わります。

- 住所／山中湖村平野
3213-2
- 営業時間／10:00～18:00
- 定休日／木曜日
- 電話・予約／0555-62-1418



クラフトの里 ダラスヴィレッジ

富士を間近に望む2,500坪の敷地には、吹きガラス、とんぼ玉、陶芸、シルバー細工等13種類の体験工房とレストランが併設しています。食べて遊んで一日楽しめる山中湖の人気スポットです。

丁寧な指導で初めてでも楽しめるクラフト体験は旅の思い出に最適で、BBQメインのレストランは軽食・喫茶も可となっています。

全店内ペットOK、キッズルーム、バリアフリー・車椅子トイレ等完備と親切&充実の設備も嬉しいです。

団体プランも有ります（要予約）。

- 住所／山中湖村平野479-29
- 営業時間／工房：10:00～18:00
レストラン：11:00～18:00(土曜、GW、8月はL.O 21:00)
- 定休日／木曜日 (GW、8月、9月、年末年始は無休)
- 電話／0555-62-2774



空き家バンク で

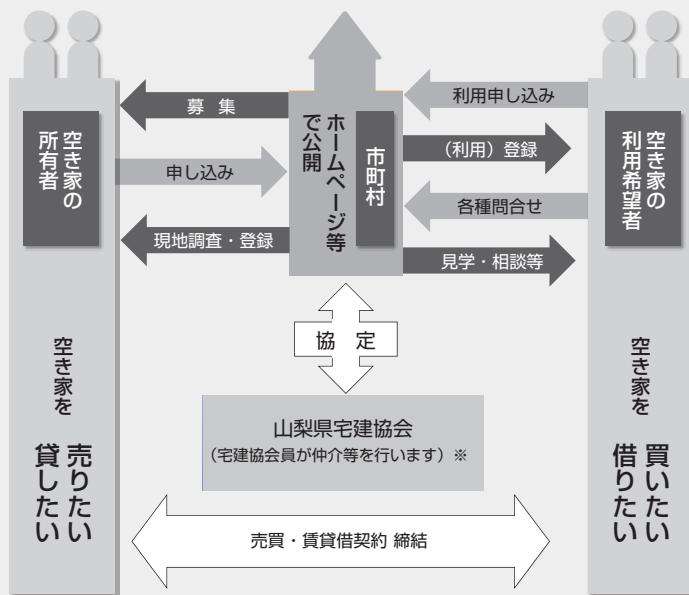
空き家の活用 田舎暮らし しませんか?

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
 - 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
 - 山中湖村（3月中旬協定締結予定）



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。

「オール山梨 空き家セミナー&相談会2018」 に参加・協力しました！

消費者支援業務委員長 新谷 繁

山梨県が主催する「オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2018」が県内4会場（平成30年9月29日 甲府会場、11月4日 身延会場、11月17日 甲州会場、12月1日 富士吉田会場）で開催され、当協会が事務局を担うとともに参加・協力をしました。

空き家セミナーでは、県内外の有識者が講師となり、空き家の所有者だけでなく、自治体職員や各種専門家にとってもより幅広い見識を深める機会となりました。無料相談会では、空き家所有者の抱える様々な問題解決を図る為、当協会のほか様々な専門家団体（山梨県弁護士会、山梨県司法書士会、山梨県行政書士会、（公社）全日本不動産協会山梨県本部、（一社）山梨県不動産鑑定士協会、山梨県土地家屋調査士会、（一社）山梨県建築士会、東京地方税理士会山梨県会）が参加・協力し、チームを構成した上で、ワンストップ相談を展開しました。

2019年度においても、県内4会場（場所未定）で開催される予定です。空き家をお持ちの方、近い将来お持ちになる方など、是非ご参加ください。



空き家セミナーの様子



空き家無料相談会の様子



お知らせ

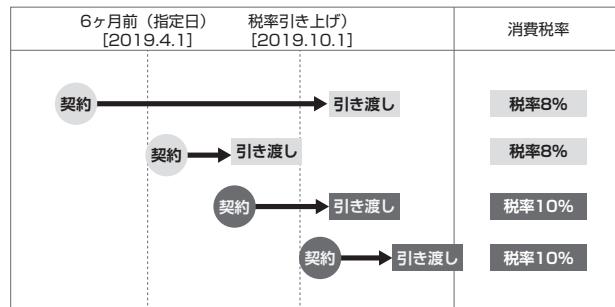
不動産取引等に係る消費税増税の影響

消費税が2019年10月1日より10%に引き上げられます。

住宅の売買等で消費税が課税されるのは、住宅の引き渡し時点です。したがって、契約締結は2019年9月30日以前であっても、2019年10月1日以降に引き渡しを受ける場合は10%の消費税率が適用されます。ただし、経過措置として、以下の場合は旧税率が適用されます。

- ・注文住宅などで、工事請負契約を指定日（2019年4月1日）前までに締結した場合、引き渡しが税率改正後であっても旧税率が適用されます。
- ・新築分譲住宅などは売買契約なので、原則として引き渡し時点の税率が適用されます。しかし、建物の譲渡に関する契約の場合で、その建物の内外装や設備などについて譲渡を受ける人の注文に応じて作られる契約を指定日（2019年4月1日）前に締結した場合は、引き渡しが税率改正後であっても旧税率が適用されます。

消費税10%への引き上げ時の経過措置



ポイント

- 消費税額は原則として引渡し時点の税率により決定
- 指定日（2019年4月1日）前に契約された住宅は引き上げ前の税率が適用
- 請負契約だけではなくマンション等の売買契約も概ね対象

○売買契約の場合

マンション等の売買契約でも、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっている場合には、同様の経過措置が適用されます。

知って得する支援制度

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

市町村名	対象者	内 容	交付金額
甲府市	中央部地域等の空き家の購入者または貸主	空き家の修繕、補修等に対する助成	経費の1/3(上限30万円)
	中央部地域等で家賃を支払っている子育て世帯または新婚世帯	民間賃貸住宅の入居者に対する家賃補助	上限2万円/月(最長36ヶ月間)
富士吉田市	新婚世帯	市内賃貸住宅に入居する新婚世帯への家賃補助	1万円/月(最大1.5万円)
	バンク利用者(買主・借主)	空き家バンク物件利用に対する家賃補助(住居/店舗)	1万円~3万円/月
	転入し住宅を取得した者	新築/中古物件購入に対する補助	50万円~100万円(最大150万円)
	家賃補助・住宅取得補助受給者	遠距離通勤に対する補助	1万円/月
	バンク利用者(買主・借主)	バンク登録物件改修費に対する補助	上限50万円
都留市	バンク利用者(買主・借主)	契約が締結された登録物件のうち、市内施工業者が行う台所、浴室、便所、洗面所、内装、もしくは外壁等のリフォームまたは屋根の葺き替え費用補助	経費の1/2(上限50万円)
	転入し住宅を取得する子育て世帯	市内に転入し新たに住宅を取得した場合に取得や改修に要した経費に対する補助	3%(上限40万円)※加算あり
山梨市	バンク利用者(買主・借主)	住宅リフォーム補助金(空き家バンクでの成約者を対象に交付、市内業者利用など条件あり)	工事金額の10%(上限10万円)
	バンク物件登録者(売主・貸主)	空き家提供奨励金(空き家バンクでの成約時に奨励金を交付)	10万円
大月市	バンク物件登録者(売主・貸主)	大月市空き家バンクに物件登録し、売買の成約に至った際の奨励金	3万円
	バンク利用者(買主・借主)	空き家の安全性、居住性、機能性等を維持又は向上させるために行う修繕、補修、取替え費用に対する補助	経費の1/2(上限10万円)
	大月市内の中古住宅を取得した者	中古住宅を取得した者に対する助成	上限20万円(加算型)
	大月市内の新築住宅を取得した者	新築住宅を取得した者に対する助成	市内申請者: 上限40万円(加算型) 市外申請者: 上限50万円(加算型)
	賃貸住宅に入居する新婚世帯	賃貸住宅に入居する新婚世帯への家賃助成	上限1万円/月(最長24ヶ月間)
	賃貸住宅に入居する転入子育て世帯	賃貸住宅に入居する転入子育て世帯への家賃助成	上限1万円/月(最長24ヶ月間)
韮崎市	バンク物件登録者(売主・貸主)	空き家バンク制度に基づき、市外からの転入を予定している個人の成約者を対象に交付	10万円
	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	空き家バンク登録物件のリフォーム費用、家財道具の処分費を助成(市内業者利用など条件あり)	リフォーム: 最大100万円 家財処分: 最大10万円
	新婚世帯(所得制限あり)	申請時に、本市に住所を有する新婚世帯へ、新居購入費、家賃、引越し費用を助成(年齢・所得など条件あり)	上限24万円
	転入者・市内在住者の住宅取得者	持家住宅定住促進助成金	最大150万円
南アルプス市	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	住宅の機能向上のための改修費補助	経費の1/2(上限100万円)
	住宅及び土地を取得する若者世帯	市内に住宅及び土地を取得する若者世帯への補助	30万円(扶養する子が3子以上の場合は50万円)
	住宅の所有者	市内の施工業者により行う住宅リフォーム工事費等を補助	一律 10万円
北杜市	バンク物件所有者(売主・貸主)	空き家バンク登録物件の家財処分費用、賃貸物件内の設備等に係る改修費用の補助	経費の1/2(上限20万円)
笛吹市	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	空き家バンク物件の家財処理・建物補修改修補助	経費の1/2(上限20万円)
	新たに住宅を取得する子育て世帯	子育て世代住宅取得補助金(新たに市内に住宅を取得する子育て世帯への補助)	新築30万円 中古25万円
上野原市	バンク物件登録者・利用者(貸主・借主)	要件に該当する場合に、リフォーム経費を補助	経費の1/2(上限50万円)
	新たに住宅を取得等して移住する者	要件に該当する場合には住宅ローン残高の5%を補助	上限150万円
甲州市	市外から転入し建物を購入又は借りた者	市内業者によるリフォーム代の一部を助成	経費の1/5(上限20万)
	バンク物件登録者(売主・貸主)	清掃や家財道具等の処分等を業者に依頼した費用の一部を助成	経費の1/2(上限20万)
中央市	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	空き家の安全性、居住性、機能性等の維持、または向上のために行う住宅に対する修繕、模様替え、増築等の工事費用補助	経費の1/2(上限20万円)
	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	空き家において使用されず残された状態の家電製品、家具、食器、その他の家財道具を処分する経費補助	経費の1/2(上限5万円)

市町村名	対象者	内 容	交付金額
市川三郷町	バンク物件登録者・利用者 (売主・貸主・買主・借主)	契約成立した物件に対し、改修工事や家財道具等処分を行う場合、補助金を交付	改修工事：経費の1/2(上限100万円) 家財処分：上限10万円
	住宅の購入者である夫婦いすれかが40歳以下であること	夫婦いすれかが40歳以下の世帯で、町内に住宅を取得した方に補助金を交付	上限100万円
身延町	バンク利用者(買主)	住宅購入祝金(中古物件を購入した者への祝金)	上限20万円
	バンク利用者(借主)	引越祝金(転入した者への祝金)	上限10万円
南部町	南部町民	町内住宅関連事業者により自己の居住するための家屋を新築及びリフォームを行う場合に要する費用及び建築資材等購入費に対して、商品券を補助金として交付	経費の1/5 上限：リフォーム 10万円 新築 20万円
富士川町	住宅建築主	住宅用地を購入し、住宅を建築した者、既存住宅を購入した者に対する補助	固定資産税相当額5年間
	バンク利用者 (買主・借主)	空き家バンク物件への入居者に物件の改修費補助	経費の1/2(上限25万円)
道志村	バンク物件登録者 (売主・貸主)	道志村空き家バンク登録促進報奨金 (売買・賃貸成約時に支給)	3万円
	U・Iターン者(40歳未満)	道志村移住定住奨励助成金 (移住世帯主に5万円)	5万円
	U・Iターン者(40歳未満)	道志村移住者通勤支援補助金 (月10日以上の村外通勤者に支給)	5,000円/月
	移住希望者	道志村体験宿泊費補助金 (移住支援センターにて移住相談を受けている者)	宿泊費の1/2
	35歳以下の単身者、45歳以下の夫婦、50歳以下で子どもがいる世帯	道志村若者定住応援制度 (住宅の新築・増築・改築補助、中古物件・土地購入補助)	経費の1/2(上限200万円)
	創業・第2創業をする者	道志村創業支援事業補助金 (道志村創業支援計画の認定を受けた者)	経費の1/2(上限100万円)

※支援制度の情報は平成31年1月1日現在の情報になります。

※支援を受けるには条件が定められています。 詳細は各市町村にお問合せください。

宅建協会
だより

消費者支援業務委員会 所管

平成30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30年11月9日(金)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30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17市町村の担当職員と12市町村の協会事務取扱責任者、山梨県 地域創生・人口対策課及び住宅対策室の職員、消費者支援業務委員の計41名が出席・参加しました。

最初に座長より事前アンケートによる現況報告がなされた後、「他市町村に対する質問」と「宅建業者・協会に対する質問」について、各市町村と宅建業者からの意見を聴取する中で解決を図りました。

続いて、甲州市・大月市・富士川町より全国版空き家・空き地バンク運営業者2社のメリット・デメリットを比較しつつ発表してもらうとともに、物件登録数の多い北杜市・韮崎市より主な取組みと具体的な成果等が発表されました。韮崎市の「空き家暮らし大作戦」と題した取組みでは、各地区に設置された移住定住支援員(空き家コーディネーター)により、空き家の情報収集や空き家の掘り起こしが行われ、多くの物件が空き家バンクへの登録に繋がったとのことでした。

最後に本会事務局より、昨年1月1日から施行された報酬告示改正の概要や農地付き空き家の提供の流れ等について情報提供を行いました。

本意見交換会は、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。



不動産に関する
お悩みはこちら予約不要
無 料

消費者のための不動産無料相談所

消費者支援業務委員会では、以下の日時・会場において、消費者のための不動産無料相談所を開設しております。不動産全般の疑問、不安や悩みについて、お気軽にご相談ください！

■不動産会館相談所：甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館2階 電話：055-243-4304
毎週 火曜日・金曜日 午前10時～正午 午後1時～午後4時

■甲府市：市役所 本庁舎 4階 市民相談室
午後1時30分～午後4時
平成31年 4/18(木)・5/16(木)・6/20(木)・
7/18(木)・8/22(木)・9/19(木)・
10/17(木)・11/21(木)・12/19(木)・
平成32年 1/16(木)・2/20(木)・3/19(木)

■富士吉田市：市役所 東庁舎 2階 会議室
午後1時～午後4時
平成31年 4/19(金)・5/20(月)・6/20(木)・
7/19(金)・8/20(火)・9/20(金)・
10/21(月)・11/20(水)・12/20(金)・
平成32年 1/20(月)・2/20(木)・3/19(木)
※ 9/20(金) 弁護士による相談
午前10時～正午・午後1時～午後4時

■南アルプス市：市役所 白根支所 2階 大会議室
午後1時30分～午後4時
平成31年 4/24(水)・5/15(水)・6/19(水)・
7/17(水)・8/21(水)・9/18(水)・
10/16(水)・11/20(水)・12/18(水)・
平成32年 1/15(水)・2/19(水)・3/18(水)
※ 7/17 2階 A・B会議室

■山梨市：市役所 西館 2階 会議室
午前10時～正午・午後1時～午後3時
平成31年 4/19(金)・5/20(月)・6/20(木)・
7/19(金)・8/20(火)・9/20(金)・
10/21(月)・11/20(水)・12/20(金)・
平成32年 1/20(月)・2/20(木)・3/19(木)

■甲州市：甲州市民文化会館 3階 第1研修室
午後1時～午後3時
平成31年 4/18(木)・5/16(木)・6/20(木)・
7/18(木)・8/22(木)・9/19(木)・
10/17(木)・11/21(木)・12/19(木)・
平成32年 1/16(木)・2/20(木)・3/19(木)

■笛吹市：市役所 本庁舎 2階201会議室
午前10時～正午・午後1時～午後3時
平成31年 4/17(水)・6/19(水)・8/21(水)・
10/16(水)・12/18(水)・
平成32年 2/19(水)

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ぬ…」「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31年 4月10日(水) 5月11日(土) 6月12日(水) 7月13日(土) 8月7日(水) 9月14日(土)
10月9日(水) 11月9日(土) 12月4日(水)
平成32年 1月11日(土) 2月12日(水) 3月14日(土)

【時間】午後1時30分～

【場所】山梨県不動産会館3階会議室(甲府市下小河原町237-5)

【内容】・開業までの流れ・宅建協会とは・個別相談会

【申込】予約制 お電話(055-243-4300)でお申込みください。

※受講者には山梨県へ提出する免許申請書類をお渡ししております。

詳細につきましては右記お問い合わせ先までよろしくお願ひ致します。

【問合せ先】

公益社団法人
山梨県宅地建物取引業協会
事務局 開業支援セミナー担当
〒400-0853 甲府市下小河原町237-5
山梨県不動産会館
電話: 055-243-4300
Fax: 055-243-4301
URL: <http://yamanashi-takken.or.jp>

不動産取引の基礎知識を学びませんか？

安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン



「不動産キャリアパーソン」は「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前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

不動産キャリアパーソンの資格登録がインターネットからでも申請できるようになりました！

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/>】



受講者に感想を聞きました！



入口にステッカーを貼ってアピール！

エステート結（同） 矢崎 守仁 様

宅地建物取引士の資格を取得して不動産会社を設立、協会に加入と同時に「不動産キャリアパーソン」の申し込みをしました。宅急便で教材が送られ、分厚いテキストが2冊あり少し不安になりましたが、テキストとインターネット講義を交互に見ながら受講することで内容も理解できるようになりました。安心から安心に変わりました。実際の業務の向上にとても役に立つ講座なので、受講して良かったです。



キャリアパーソン合格でスキルアップ！

お知らせ

平成31年度 宅地建物取引士 法定講習会 開催日程のお知らせ

平成31年度の宅地建物取引士 法定講習会の日程は以下の通りとなりますので、ご確認下さい。
なお、講習は有効期間満了日の6ヶ月前より受講可能です。

第1回 受付：4月8日（月）～
4月12日（金）

講習日：4月26日（金）

提出書類

- (1) 宅地建物取引士証交付申請書
- (2) 同一のカラー写真3枚 縦3cm×横2.4cm(正面上半身・無帽・無背景)
*1枚は(1)に貼付し、残りの2枚は裏面に氏名を必ず記入して下さい。
- (3) 受講料・手数料 16,500円

第2回 受付：9月2日（月）～
9月6日（金）

講習日：9月27日（金）

申込方法

●持参による申込み

提出書類(1)～(3)を期間内に本会までお持ち下さい。
なお、(1)交付申請書は、あらかじめ記入、押印の上ご持参いただけますようお願い致します。

●郵送による申込み

提出書類(1)～(3)を期間内に現金書留にて本会宛ご送付下さい。

受付後、講習会の案内と領収書を送付致します。

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

お知らせ

協会からの情報、通知をメールで受け取りませんか？

山梨県宅建協会では、利便性の向上、情報の迅速性を図るため、希望者には、効率的なメールでの受け取りをおすすめします。今までFAXで送らせていただいている研修会の開催通知、情報提供依頼などはメールでも受け取ることが可能です。メール登録をしていただくと……

メリット1 早い！

離れていても、早くて数秒と受信時間が短いためすぐに受け取ることができます。

メリット2 便利！

メールの場合、ネット環境があれば、いつでも、どこでも、好きな時間帯にチェックできます。

メリット3 効率的！

インターネット上のやりとりなので、FAXにかかる紙代の削減につながります。

複数枚に渡る通知については、FAX送信の時間が長くなり、夜遅くまで送信処理がかかることがありました。

この機会に是非、メール登録のご検討よろしくお願い致します!!

メールアドレス登録希望者

メールでの受け取りを希望される方は、宅建協会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 TEL: 055-243-4300

平成31年度 (公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会 (第54回 総会) (公社) 全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部総会 (第46回 総会) 開催のお知らせ

標記について、5月28日（火）午後1時30分（受付：午後1時～）より、昭和町アピオ甲府にて開催致します。

ご多忙中とは存じますが、是非とも会員各位のご出席をお願い申し上げます。

なお、当日ご欠席される場合につきましては、お手数ですが総会資料に同封の委任状はがきを提出いただけますようお願い致します。

（※総会資料及び委任状はがきの発送は、5月10日（金）を予定しております）

「建築基準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

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、その一部規定については、同年9月25日に施行されました。これに伴い、建築基準法の一部を改正する法律の一部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建業法施行令についても次の通り改正し、平成30年9月25日から施行されました。以下、概要になります。

概要

改正法による改正後の建築基準法第43条第2項においては、建築物の敷地が道路に2メートル以上接することを求める規制（以下「接道規制」という。）が適用されない建築物として、同項第2号に該当するもの（改正前の建築基準法第43条第1項ただし書に該当するもの）のほか、新たに、その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に關し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないものと認めるものが加えられた。

宅建業法第33条及び第36条においては、宅建業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、又は、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅建業法施行令第2条の5において定めている。

改正法による改正後の建築基準法第43条第2項第1号において新たに接道規制に係る認定の制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該認定を宅建業法施行令第2条の5に定める許認可等に追加する改正を行った。

なお、宅建業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅建業者に宅建業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

宅建業法第35条第1項の規定に基づく重要事項の説明においても、改正法による改正後の建築基準法の接道規制に係る認定制度の創設を踏まえ、遗漏なきよう説明をされたい。

なお、全宅連策定の重要事項説明書資料〔都市計画法・建築基準法の法令に基づく制限の概要（法律概要一括47頁）「建築基準法」〕は対応済みとなっております。

◆しっかりチェック！レインズルール

レインズ F & Q

～（公財）東日本不動産流通機構に問合せがあった具体的な事例のご紹介～

（※（公財）東日本不動産流通機構 会報誌「れいんすVol.95」より、一部修正の上抜粋）

事例① 登録した店舗と異なる別部署名による図面登録

物件を登録した会員店舗とは異なる（同一会社の）別部署名による販売図面が掲載されているので修正するよう指導してほしい。

解説・対応

A社に連絡したところ、担当者が前任部署で作成した図面を使用していたことが確認できました。機構事務局により図面の修正を指示しました。

事例② レインズ会員あての間違い電話

当社は不動産業とは別業種だが、電話番号を変えたところ覚えのない不動産会社あての電話がかかるようになった。電話をかけてきた相手に聞いたところ、レインズに掲載されている情報を見て連絡したと言っている。

解説・対応

B社の電話番号は変更されていましたが、レインズの会員情報に掲載されている電話番号の変更手続きを行っていなかったため、同社が登録している物件情報には以前の電話番号（相談者の会社の電話番号）が掲載されていました。

機構より会員に、所属しているサブセンターに連絡して会員情報（電話番号）を変更する手続きを行うよう、指示しました。

事例③ 事務所賃料の税表示

賃貸事務所資料の入力は消費税込みか消費税抜きか。消費税込みとすれば、消費税はどこに入れればよいか。

解説・対応

レインズの登録では、売買物件の価格、賃貸物件の賃料ともに消費税込みで入力してください。消費税は価格や賃料に隣接する「うち価格（賃料）消費税」欄があるのでそこに入力してください（土地や居住用賃貸物件は除く）。

お知らせ

次の3つの行為は禁止されています！

レインズでは次の3つの行為は禁止されています。こうした行為は行わないでください。規程やガイドライン（IP型ホームページのメインメニューの上部）を確認の上、適正な利用をお願いします。

1 情報の大量取得によるレインズの安定稼働の妨げとなる利用

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一時かつ大量に取得する行為によって、レインズ回線逼迫やシステムエラーが発生しています。レインズの安定稼働の妨げとなっていますので、やめてください。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、今後は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いませんので、ご注意ください。

2 ユーザID・パスワードの第三者への無断貸与

業務上の必要があつても業務委託先等第三者に対して、機構の承認を得ずにユーザID・PWを貸与してレインズを利用させることはできません。なお、IDやパスワードの管理については、安易に紙などに記載して事務所内に表示しておくことはせず、パスワードは定期的に更新してください。レインズを利用していた従業員が退職した場合は直ちにパスワードを変更するなどの措置を取ってください。

3 「建物名」「所在地3」欄への広告費など不適切入力

規定では、会員はレインズの各入力項目に対応する適切な情報を登録するものとし、隠語または特定の会員のみが認識できる記号・暗号等を登録することは禁じられています。「建物名」欄には建物名、「所在地3」欄には番地・号以外の入力はしないでください。すでに登録している物件について、そのような入力を行っている場合は、速やかに修正してください。



ハトマークサイトからのお知らせ

「LIFULL HOME'S B2B連動オプション」申込開始のご案内

ハトマークサイト登録・検索システムから株式会社LIFULLの運営するポータルサイト「LIFULL HOME'S B2B(業者間サイト)」へ物件情報の掲載が可能となる「ハトマークサイトLIFULL HOME'S B2B連動オプション」が平成31年2月1日(金)より開始されております。

本オプションをご利用いただくには、事前にお申込みいただく必要があります。

○本オプションの概要・利用条件及びお申込み方法等

1. 利用条件

(1) 利用可能な企業

ハトマークサイトを利用できる企業(ハトマークサイトIDを所有している会員)で、かつ、株式会社LIFULLの審査を経た企業

(2) 利用料金

無料

2. オプションの概要

「ハトマークサイト登録・検索システム」にて登録した客付け可物件を、株式会社LIFULLが提供する業者間サイト「LIFULL HOME'S B2B」(<https://www.homes.co.jp/pro/bb/>)へ連動し、LIFULL HOME'Sを契約している不動産会社へ公開することができるサービスです。

3. お申込み方法

「LIFULL HOME'S B2B」連動オプションお申込フォーム(<https://goo.gl/forms/uFy4HpXC1FDhbqxD2>)により、ご利用のお申込みをお願いいたします。

原則、毎月10日までにお申込みいただくと、翌月の1日から利用可能になります。

なお、お申込いただく前に、詳しい制度概要を必ずお読みください。

4. 「LIFULL HOME'S B2B」とは

「LIFULL HOME'S B2B」は、物件情報の掲載・閲覧・図面ダウンロードが制限なく無料でご利用いただける、不動産会社さま向け物件流通サービスです。

「ハトマークサイト登録・検索システム」を利用できる宅建協会会員(ハトマークサイトIDを所有している会員)で、LIFULLと連動申込み・設定を行った不動産会社さまが利用することができます。

5. 注意点

本連動オプションで物件情報が公開されるのは、業者間サイト(「LIFULL HOME'S B2B」)のみとなります。

一般消費者向けサイト(LIFULL HOME'S)に物件情報を公開するには、別途株式会社LIFULLとご契約が必要です。

「ハトマークサイト登録・検索システム」からは行えません。

株式会社LIFULLの提供する物件登録システム、またはコンバート機能がある物件登録システム等を利用していく必要があります。

6. お問い合わせ先

■ハトマークサイト「LIFULL HOME'S B2B」連動オプションの概要に関するお問合せ

<(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 事業部>

TEL: 03-5821-8113

■ハトマークサイト「LIFULL HOME'S B2B」連動オプション「HOME'S B2B」等に関するお問合せ

<株式会社LIFULL>

TEL: 0120-462-389 9:00~19:00(土・日・祝日を除く)

※携帯電話からは050-5577-7460までお問合せください。

メール: support@homes.co.jp

FAX: 03-6862-9964

お知らせ

弁護士による法律相談会

会員限定

会員の皆様を対象に、毎月1回、「弁護士による法律相談会」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。

開催日 毎月 第3木曜日 ※8月のみ第4木曜日

平成31年 4/18(木)・5/16(木)・6/20(木)・7/18(木)・8/22(木)・9/19(木)・10/17(木)・
11/21(木)・12/19(木)

平成32年 1/16(木)・2/20(木)・3/19(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）

開催場所 山梨県不動産会館

○原則予約制のため、電話もしくは協会窓口で予約をしてください。

○ご予約をされなかった場合、当日午後1時30分～午後2時30分の間にご来館頂ければ、予約状況によりご相談できます。

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 電話:055-243-4300

～注意事項～

- 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。

理事会だより

第9回二団体合同理事会・幹事会平成31年1月30日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 相談役 名誉会長の委嘱について
- (3) 会員名簿の発行について
- (4) 協会 平成31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
- (5) 保証 平成31年度 事業計画（案）・収支予算（案）について
- (6) 協会 施行規則 様式の一部改正について
(レインズI P型／ハトマークサイト山梨利用申込書)
- (7) 全宅連 協会版ビジョン策定ワーキンググループ参加要請及びチーム委員の推薦について
- (8) 定時総会・本部総会までの日程等について

【業務執行報告事項】

- (1) 既存住宅状況調査普及促進事業助成金交付要綱の一部改正について
- (2) 平成30年（ネオ）第823号 上告提起事件について
（平成30年（ネ）第3261号 社員総会決議取消等請求控訴事件）
- (3) 笛吹市 空き家等対策協議会 委員の推薦について
- (4) 富士吉田市 特定空き家等判定等審議会 委員の推薦について
- (5) 甲斐市 空き家に関する講演会 及び 無料相談会への協力について
- (6) オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会（身延会場・甲州会場・富士吉田会場）の開催 報告について
- (7) 甲府市 空き家セミナー・合同相談会への協力につ

いて

- (8) 山梨県 産業労働部 商業振興金融課からの依頼について
- (9) 山梨県公益認定等審議会 立入検査の結果報告について

【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 不動産広告セミナー 報告
- (2) 中古住宅流通活性化特別委員会所管 「全宅連安心R住宅事業」説明会 報告
- (3) 平成30年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告
- (4) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (5) 人材育成流通委員会所管 オーナー向けセミナー 報告
- (6) 中古住宅流通活性化特別委員会所管 インスペクション普及・啓発セミナー 報告
- (7) 平成30年度 第3回 宅地建物取引士証 法定講習会 報告
- (8) 平成30年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (9) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (10) 第4回 消費者支援業務委員会 報告
- (11) 第2回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (12) 第3回 総務財務委員会 報告

【他団体報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

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

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。

人材育成流通委員会所管

宅地建物取引業者研修会

「IT重説の現状と将来」開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸

人材育成流通委員会では、平成31年1月25日(金)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「IT重説の現状と将来」と題し、研修会を開催致しました。

本研修会は協会員のみならず全ての宅地建物取引業者を対象としており、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により周知を図りました。



講師には、涼風法律事務所より熊谷 則一弁護士を招聘し、平成29年10月から賃貸取引に限定して運用が開始されているIT重説について、重要事項説明を行うまでの手順がテレビ会議によるやり取りの実演等を通じて分かり易く解説されると共に、実務に当たっての留意点やトラブル発生時の対応等について詳細に説明がなされました。



当日の出席状況は41会員48名となりました。なお、協会員以外の宅建業者による申込み及び受講はございませんでした。

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

「賃貸管理物件の紛争・裁判時に備えて取るべき対応」開催報告

人材育成流通委員長 古屋 英幸



人材育成流通委員会では、平成30年11月29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、賃貸オーナー・大家・貸主と全ての宅地建物取引業者を対象に、「賃貸管理物件の紛争・裁判時に備えて取るべき対応」と題して研修会を開催しました。

対象者への周知については、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・貸主には山梨日日新聞への広告掲載等を通じ、広く参加を呼びかけました。

研修内容については、講師である武市法律事務所武市吉生弁護士により、賃貸管理物件に於ける主たる紛争事例等の検討がなされる中で、紛争・裁判時に宅地建物取引業者から提供を受けておくべき情報や、訴訟の提起を始め支払い督促や調停の申立てといった各種法的手続とそれらのメリット・デメリット等に関する解説がなされました。

質疑応答では、重要事項説明に於ける自然死の告知義務に関する質問等があり、講師からは、裁判例によれば長期に渡って遺体が放置されていた等の事情がある場合を除き、原則として告知義務はないものと考えられるが、告知しないことによって苦情や紛争に発展することも想定されるので、その可能性を考慮した上で告知するか否かを判断すべきといった回答がなされました。

当日の出席状況は37会員50名となり、うち賃貸オーナー・大家・貸主は4名となりました。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。



中古住宅流通活性化特別委員所管

建物状況調査（インスペクション）
普及・啓発セミナー 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12月3日(月)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、消費者及び会員を対象に「建物状況調査施行後にみる中古住宅取引の留意点」と題し、セミナーを開催致しました。

当日は、不動産鑑定士 吉野莊平氏を講師に迎え、建物状況調査の問い合わせがあった場合の初期対応から始まり、媒介契約締結時・重要事項説明時・売買契約締結時の際ににおけるそれぞれの実務上のポイントや、過去の事例からみる紛争の未然防止に向けた取り組みについて解説がなされました。

併せて、当協会の事務局から、既存住宅の建物状況調査費用助成制度・交付申請手続きのお知らせを行い、終了となりました。

なお、当日の出席状況は53会員64名（一般消費者3名含む）となりましたことをご報告致します。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 主催
平成30年度 不動産実務セミナー 開催報告

平成30年11月16日（金）午後1時より、山梨県不動産会館3階会議室において、一般消費者・宅地建物取引業に関わる者全般を対象に、「平成30年度 不動産実務セミナー」が開催され、山梨県では25名が出席しました。

今年度のセミナーは、第1部「既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と流通促進制度」、第2部「裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境的瑕疵についての傾向と取引上の留意点」の2つをテーマに、講義映像を全都道府県67会場で一斉に放映する方法で実施されました。



宅建親睦ボウリング大会開催報告

第5回「宅建親睦ボウリング大会」が11月20日（火）にラウンドワン山梨・石和店にて開催され、25名の方が参加しました。個人戦・団体戦の優勝を目指してプレーし、どのレーンも白熱した戦いが繰り広げられました。

ゲーム終了後には、表彰式・懇親会で食事を楽しみながら、参加者全員が会話に花を咲かせ、会員間の交流を深めることができました。ご参加頂いた皆様お疲れ様でした。

成績は、以下の通りです。

個人戦

優勝	巨摩ブロック	源工業(株)	仙洞田 新
準優勝	巨摩ブロック	(有)アート	佐藤 英人
3位	甲府ブロック	(株)藍工務店	高添 浩司



個人戦優勝 仙洞田 新 氏

団体戦

優勝	巨摩ブロック	源工業(株)	仙洞田 新
			平田 正
			大久保 肇
			坂本 祥郎



寄付の御礼 一あたたかい御寄付ありがとうございますー

今般、宅建 東友会〔代表：こばやし不動産 小林誠（甲府ブロック）〕様より、
「協会発展のために」と、東友会解散に伴う残余財産5万円の御寄付を賜りました。

この寄付金で不動産会館3階会議室の折りたたみ机を購入させて頂きました。
一般消費者及び協会員を対象としたセミナー・研修会等で活用して参ります。



ここにちは
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 土地交通大臣(2)7980
商号又は名称 株式会社ユニバーサルホーム
北杜店
代表者 渡邊 雄士
宅地建物取引士 渡邊 雄士
事務所所在地 北杜市長坂町小荒間字桜町179-4
電話番号 0551-32-0666
FAX番号 0551-32-0667

この度、北杜市でユニバーサルホーム北杜店を、オーブン致しました。魅力のある北杜市を今以上に知ってもらえるよう微力ながら貢献し地元の活気につなげる事が出来ればと思います。何卒よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2485
商号又は名称 矢崎企画
代表者 矢崎 太一
宅地建物取引士 矢崎 太一 村松 啓太
事務所所在地 笛吹市八代町岡143
電話番号 055-265-5066
FAX番号 055-265-1466

新規入会させていただき感謝申し上げます。不束者ですが不撓不屈の精神にて頑張ります。今後ともよろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事(1)2486
商号又は名称 株式会社JRC
代表者 篠原 俊之
宅地建物取引士 篠原 俊之
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条1700-4
電話番号 055-288-9924
FAX番号 055-288-9934

この度、新規入会させて頂きました株JRCの篠原です。
お客様に信頼される様に誠実に努力して参ります。どうぞよろしくお願い致します。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会について

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

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

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

廃業・退会者

フレンズ	小林 昭男	甲府市和戸町713-8
前田商事不動産	前田 賢	甲州市勝沼町上岩崎76-1
山梨みどりホーム	濱田 周次	笛吹市一宮町坪井149-1
(有)甲信観光開発協会	輿水 勝彌	北杜市高根町長沢488
(有)エル・エス東部地所	小沢 一徳	笛吹市石和町広瀬760
(有)グリーンライフ中島	中島 一平	甲斐市志田596-1

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>