

TAKKEN  
YAMANASHI  
july 2019  
Vol.175

# 宅建 やまなし



河口湖ハーブフェスティバル（大石公園）



河口湖湖上祭



奇跡の魚「クニマス」  
(西湖ネイチャーセンター)

消費者誌上セミナー

- 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7 「住宅ローンを申し込む」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●不動産広告の相談事例  
—一般定期借地権付き物件の表示方法— 誤った表示の対処方法(訂正広告)  
●宅地建物取引の判例 —原状回復費用—

- 6 シリーズ「ほがらか不動産相談所」  
失敗しない不動産相続 ①  
相続対策なにもしないとどうなる!?

- 8 いい  
じゃん!この街 富士河口湖町

- 10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』  
しませんか?

- 14 既存住宅の調査(インスペクション)  
費用を助成します!

- 20 会長あいさつ

- 22 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

- 26 こんにちは 新顔です

- 26 組織替入会者  
廃業・退会者

INFORMATION

- 11 オール山梨空き家セミナー&相談会2019開催  
応急仮設住宅として借上げ可能な民間賃貸住宅を募集中!!  
12 消費者セミナー開催のご案内  
夏期(お盆)休暇のお知らせ  
クールビズの実施について  
13 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン  
宅地建物取引士 法定講習会 開催日程  
15 宅地建物取引士資格試験 受験申込受付中!  
16 宅建開業支援セミナー&個別相談会のご案内  
相談員研修会開催のお知らせ  
17 宅地建物取引業者研修会開催  
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催  
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!!  
会費納入のお願い  
21 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催報告  
協会からのお知らせをメールで受け取りませんか?  
23 山中湖村「空き家・空き店舗バンク」媒介業務  
について協定締結  
24 ハトマークサイト LIFULL HOME'S B2B 連動オプションのご案内  
25 平成28年(ワ)第263号 社員総会 決議取消  
等 請求事件について

山梨県収入証紙を  
販売しています。

(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、山梨県収入証紙を販売しています。宅地建物取引士証の交付申請や宅建業免許の更新時には、是非宅建協会窓口にて「山梨県収入証紙」をお買い求めください。

表紙の写真について

富士河口湖町  
併せてP8、9の「いいじゃん!この街」も  
ご覧ください。

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/>

# 住まいの購入ガイド

## —マイホームを初めて買う方へ—

消費者  
誌上セミナー

ステップ  
7

## 住宅ローンを申し込む



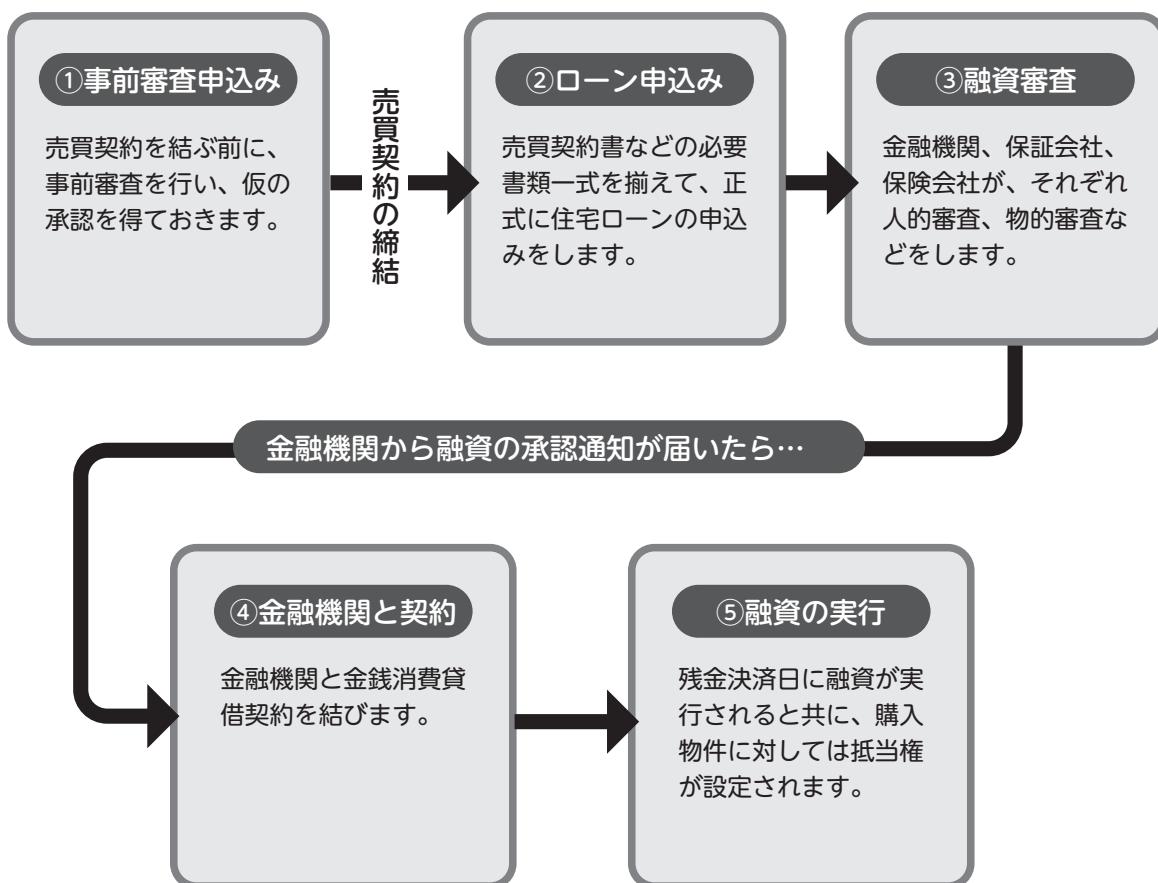
売買契約が無事に終わったら、すみやかに住宅ローンの申込み手続きを行いましょう。

また、引渡し日が近づいてきたら、物件が引渡し可能な状態かどうか、物件の最終確認を行います。

### 1 | 住宅ローン手続きの流れ

住宅ローンの手続きには、意外と時間のかかるものです。ローンの申込みから融資が実行されるまでは、おおむね3~4週間かかります。また、売買契約書に

定めたローン特約の解除期日内に融資承認を得る必要がありますので、売買契約を結んだ後は、すみやかに申込み手続きを行うようにしましょう。



## 2 | 物件の最終確認

物件の引渡日が近づいてきたら、売主、買主双方立会いのもと、物件の状況を最終確認します。

これは、引渡し後のトラブルを防止するために行うもので、売買契約で約束した通りに物件が引渡し可能な状態になっているのかどうかを確認したり、敷地の境界を確認したりします。

この物件の最終確認では、必ず「売買契約書」等の記載内容と現地の状況が合致しているかどうか確認するようにしましょう。



### 現地での主な確認ポイント

#### 物件状況等の確認

雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食や給排水管の故障など、物件の現況が売主から契約時に告知を受けた通りかどうか確認しましょう。

#### 設備等の確認

照明器具やエアコン等の付帯設備が設備の一覧表の記載と一致しているか確認しましょう。また、家電設備などは動作確認もしましょう。

#### 敷地の境界の確認

地積測量図や現地での境界標などを参考にして、売主から敷地について境界の明示を受けましょう。

#### その他の確認

ガス・水道・電気などの連絡先や、器具の使用方法、町内会やゴミ出しのルールなど生活にかかわる細かいことも確認しておきましょう。

敷地の境界は、後日トラブルになりやすい部分ですから、しっかりと現地にて確認しましょう。

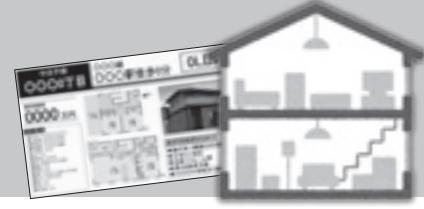


### 残金決済に向けて準備するもの

- 印鑑（実印）
  - 残代金
  - 印鑑証明書（抵当権を設定する場合）
  - 住民票（所有権移転登記用）
  - 登記費用（登録免許税・司法書士への報酬）
  - 仲介手数料の残額
  - 固定資産税・都市計画税の精算金
  - 管理費等の精算金（マンションの場合）
- 上記の項目は、あくまでも一般例です。契約時には他の書類等が必要になることがあります。

(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



## 一般定期借地権付き物件の表示方法

借地借家法第22条の規定による一般定期借地権について、消費者に正しく理解してもらうには、少なくとも次の事項を表示する必要があると考えられます。

1. その特約の内容（契約の更新がないこと、建物の築造による期間の延長がないこと、借地借家法第13条の建物買取り請求ができないこと）
2. 地代の改訂に関する定めがあるときはその概要
3. 権利金等一般定期借地権の設定の対価を必要とするときはその旨及びその額並びに当該金銭の法的性格
4. 保証金、敷金等を必要とするときは、その旨及びその額並びに当該金銭授受の法的性格（償却する場合はその旨及びその額並びに方法）
5. 当該借地権の譲渡又は転貸の可否及びその条件
6. 当該借地権の登記の可否
7. 契約期間満了時における借地権者の義務

なお、3.の権利金等及び4.の保証金等の額については、価格の表示に続けて明示する必要があります。

## ■ 一般定期借地権付き新築住宅の表示例

◆建物価格／2,500万円

◆借地の権利金／200万円（借地権設定対価）

◆保証金／300万円

### 【土地の権利形態】

一般定期借地権（賃借権）、存続期間／50年、期間満了時に更地返還要。建物の買取り請求、契約更新及び改築等による期間延長不可。地代／月額○○円（3年ごとに改定）。権利金は借地権設定対価であり返還されません。保証金は期間満了時に全額返還（無利息）。借地権の譲渡・転貸／可。ただし地主の承諾要（承諾料不要）。借地権設定登記／可。

また、分譲マンションの場合も上記新築住宅の場合と同様の事項を表示すればよく、通常の所有権の場合に必要な表示事項を記載した上で定期借地権特有の事項を表示すればよいでしょう。

なお、定期借地権付き物件は所有権に比べ「有利」とか「安い」等の表示をすると、不当表示となるおそれがありますのでご注意ください。

## 誤った表示の対処方法（訂正広告）

■ チラシ広告において、売地の土地面積を実際には、103.21m<sup>2</sup>であるのに「130.21m<sup>2</sup>」と誤って表示されていたため、直ちに新聞への折り込みを中止するよう手配したのですが、折り込み予定枚数5万枚のうち約20%（約1万枚）については、回収は不可能ということでした。どのように対処したらよいでしょうか。

この誤った表示は、土地面積について、実際のものよりも広いと誤認される不当表示に該当しますので、これをそのまま放置せず、その誤認を排除するために訂正広告を行うことが必要です。なお、その顛末については最寄りの不動産公正取引協議会に報告することも併せて行ってください。

実施いただく訂正広告は、次の条件をすべて満たしている必要があります。

1. 回収できなかった地域の新聞紙の読者に対し、新聞折込チラシにより訂正広告を行うか、又はその地域をカバーする新聞に訂正広告を掲載すること。
2. その内容については、一般消費者の誤認を排除するに適切なものであること。

なお、訂正広告の内容及びその方法が適切でないとき、例えば、新聞折込チラシ等の下部に申し訳程度に小さく訂正広告をしているケースや、訂正内容についても抽象的に「広告表示の内容に一部誤りがありました」等と、具体的な内容が明らかになっていない場合には、訂正広告を実施したとは認められず、消費者の誤認が排除されたとは認められませんので、訂正広告の大きさや配置及び内容等に充分配慮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

# 宅地建物取引の判例

(原 状 回 復 費 用)

## 賃貸マンションの退去時における原状回復費用について、 通常損耗を超える部分が賃借人の負担とされた事例

(東京地判 平28・6・28 ウエストロー・ジャパン)



賃貸マンションに約2年間居住した賃借人に対し、賃貸人が原状回復費用を請求した事案において、タバコのヤニ汚れや壁の穴など賃借人の故意過失による損耗が大部分であるとして、賃貸人の請求がほぼ認められた事例（東京地裁 平成28年6月28日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成25年2月4日、賃借人Y（被告・個人）は、賃貸人X（原告・個人）から、東京都所在のマンション（以下「本件マンション」）の105号室（以下「本件建物」）を、月額賃料7万9,000円、敷金7万9,000円、という条件で賃借した（以下「本件賃貸借契約」）。

なお、本件賃貸借契約には、以下の特約が付されていた。

- 明渡後の室内クリーニング及びエアコンクリーニングは特段の定めのない限り、Yの費用負担により行う。
- Yの故意、過失による物件内の設備及び備品等の破損又は故障や自然損耗ではないクロス、カーペット、フローリング、クッションフロア、畳、襖、障子等の汚損、破損においては、Yの負担とし、部分又は全面張替えを行うものとする。

平成26年12月31日、本件賃貸借契約はYの解約申

し入れにより終了し、同日YはXに対し、本件建物を明け渡した。

- Yは、本件賃貸借契約の期間中に、本件建物内の壁、ドア、収納扉、ユニットバス、化粧台の各所に穴、傷等の通常の使用方法では生じえないような破損又は故障を生じさせ、また喫煙等により本件建物内の壁のクロス等をヤニで変色させ、臭いを付着させるなど自然損耗ではない汚損を生じさせた。
- Xは、Yの行為により賃貸期間中に本件建物に損傷、汚損等が生じた部分を回復、補修等するための費用として45万2,520円を要した。
- 原告は、平成27年1月26日、Yに対し、原状回復費用について敷金を控除した残額を請求したが、Yからは同年4月3日にXに対し10万円の支払いがあったにすぎない。

と主張して、Yに対し、45万2,520円から敷金7万9,000円及び受領済の10万円を差し引いた27万3,520円を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、本件賃貸借契約に定める原状回復特約については認めるものの、喫煙によるヤニ汚れは入居前から存在しており、また、収納扉の作り替えや化粧鏡の交換費用は高額に過ぎると反論した。



## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求のうち、以下の⑦諸経費5万円を除いた22万3,520円を認めた。

### (1) 各損害額について

#### ①天井クリーニング及び壁クリーニング

いずれもヤニ汚れを除去するための費用であり、自然損耗ではない汚損であると認められるから、Yに支払義務がある。エアコン洗浄及び室内クリーニングについては、特約に基づく支払義務がある。

#### ②壁の穴

壁に穴があいており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払義務がある。

#### ③収納扉の作り替え

証拠によれば、収納扉が破損しており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払義務がある。金額としても不相当とは認められない。

#### ④壁クロス張替え

ヤニ汚れによる汚損であり、自然損耗ではない汚損であると認められる。汚損の内容に照らし、数量的、場所的な限定は不可能であり、全額を相当と認める。

#### ⑤発生材処分費

少なくとも過失による破損の結果、損傷部分を交換し、不要になったものであるので、処分費として相当と認める。

#### ⑥ユニットバス化粧鏡交換

証拠によれば破損が認められ、Yが平成25年2月に賃借開始後、平成26年8月頃に落下したことであり、その他入居時点ですでに不具合があり、破損が不可抗力であったと認めるに足りる証拠はない。Yは、化粧棚のみ交換することで足りると主張し、より安い額で交換が可能であるとの証拠を提出しているが、化粧台と化粧鏡は一式セットで併せて交換しなければならなかつたとのことであり、修繕は同種同等のものをもってすべきであるから、全額について相当と認める。

### ⑦諸経費

現場監督費とのことであるが、必要性を認めるに足りる証拠はないから、費用として認められない。

#### (2) Yが主張するより安い見積書

Yは、費用の相当性について、より安い金額で可能であると主張し、見積書を提出するが、同見積書は、実際に本件建物を検分して見積もりを作成しているものではなく、同見積書の存在によりただちにX主張の費用額が不相当であるとはいえない。

## 3 まとめ

本件は、賃貸住宅の退去にあたり、原状回復費用について争われた事案である。

当機構では不動産取引に関する電話相談を受付けており、原状回復費用の負担割合に関する相談は多く寄せられているが、いずれにしても、原状回復や敷金返還をめぐるトラブル防止のためには、媒介業者が入居時に賃借人に対し十分な説明を行い、用法順守や費用負担について理解を得ることが望まれる。

一般財団法人不動産適正取引推進機構「RETIO」より



# ほがらか不動産相談所

## 失敗しない不動産相続 ①



### 相続対策なにもしないとどうなる!?

中村 雅男

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

Aは、妻W、長男X、二男Y、長女Zの5人家族である。資産内容は、次のとおりである。

- ①自宅（戸建て住宅） 1戸
- ②賃貸用アパート 2棟 ※ローン残高あり
- ③預貯金
- ④資産管理会社（賃貸アパートを3棟所有）の株式



今回から全3回に渡り、“失敗しない不動産相続”をテーマにし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 相続対策がどうして必要か

Q子（以下「Q」）：先生、私が長くお付き合いしている不動産オーナーのAさんからそろそろ相続について考えなければならないから、相談に乗ってくれと頼まれたのですが。

N弁護士（以下「N」）：そうですか。相続がきっかけになって、それまで仲の良かった家族が泥沼の紛争に巻き込まれてしまうこともあります。どのように紛争を防ぐかを考える前に、まず、どうして家族間で紛争になってしまうのかを考えてみましょう。

Q：分かりました。

#### 2 相続人は誰か、相続財産は何か

N：相続について考えるときは、その人が亡くなった場合に誰が財産を引き継ぐか（相続人は誰か）と、どのような財産が対象になるか（相続財産は何か）を確認しましょう。

Q：相続人はどのようにして決まるのですか。

N：民法に定めがあります。まず、配偶者は必ず相続人になります。また、子どもがいるときはその子どもが、いなければ父母（直系尊属）、それもいなければ兄弟姉妹が相続人になります。

Q：Aさんが亡くなったとすると、妻のWさん、長男の

Xさん、二男のYさん、長女のZさんが相続人ですね。

N：そのとおりです。また、それぞれ相続分という取り分も法律で定められていて、妻のWさんは1/2、長男Xさんが1/6、二男Yさんが1/6、長女Zさんが1/6となります。

Q：法律で取り分も定められているのですね。相続財産の方はどうですか。

N：原則、被相続人が亡くなった時に有していた財産一切が相続財産となります。

Q：Aさんの場合だと、ご自宅、賃貸用アパート、預貯金、資産管理会社の株式ですね。ローンが残っているようですが、これも含まれますか。

N：はい。プラスの財産だけでなくマイナスの財産（負債）も相続人が引き継ぐことになります。

#### 3 遺言等がない場合

Q：これまでの話をまとめて、Aさんが亡くなった場合を考えてみると、Aさんがお持ちのご自宅、賃貸用アパート、預貯金と資産管理会社の株式を相続人であるWさんが1/2、Xさんが1/6、Yさんが1/6、Zさんが1/6の取り分をそれぞれ持っているということですね。

N：そのとおりです。

Q：先生、それぞれの人が取り分をもっているということですが、たとえば、自宅にWさんがこれまでどおり住み続けたいとか、賃貸用アパートについてはXさんがもらって、預貯金はYさんがもらうなどはどのようにして決まりますか。

**N**：どの財産を誰がもらうことにするかを決めるのが遺産分割という手続きです。まずは、話し合い（協議）をして、まとまらなければ、家庭裁判所で第三者（調停委員）を間に立てての話し合い（調停）、さらにまとまらなければ、裁判官に決めてもらうことになります（審判）。

**Q**：ずいぶん色々ありますね。時間もかかりそうですね。

**N**：そうですね。相続が起きて10年以上争っているご家族もいらっしゃいます。

**Q**：10年ですか！揉めないための相続対策をしないわけにはいきませんね。

**N**：そのとおりです。次に、Aさんがお持ちの財産について、何も対策しないとどのようになるのかを確認しましょう。

#### 4 自宅はどうなるか

**Q**：Aさんが亡くなった後も妻Wさんは引き続きご自宅に住みたいと思いますが……。

**N**：先ほど見ましたが、Aさんのご自宅は、Wさんだけでなく、子ども（XYZ）との共有になります。

**Q**：それでは、子どもから出していくように言われたらWさんは出ていかなくてはならないのですか。

**N**：いいえ。Wさんも1/2の権利がありますので、追い出されることはないと、子どもたちの権利の分をタダで使うことはできませんので、その分の利用料（賃金）を支払う必要があります。

**Q**：それまでは当然タダで住めたはずなのにお金がかかるなんて大変ですね。

**N**：遺産分割で自宅の所有権を妻Wさんがもらうことになれば、利用料はかかりませんが、共有のままだとお金がかかることになります。

**Q**：敷地の権利が借地権の場合はどうですか。

**N**：たとえば、賃借権であれば、Aさんの賃借人の地位を相続人で引き継ぐことになります。

**Q**：たとえば、子どもが結託して賃貸借契約を解除してお母さんを追い出さようなどはありませんか。

**N**：賃貸借契約を解除するには、過半数の持分が必要です。Wさんの場合は、1/2の取り分がありますので、子どもたちだけでは契約を解除することはできません。

**Q**：賃料は誰が払うのですか？

**N**：一個の建物の敷地に対する対価ですので、それぞれの相続人が地代を請求されたら、全額を支払わなければなりません。たとえば、Xさんが請求されたらまず全額を支払って、他の相続人との間で精算（求償）をすることになります。

**Q**：先生、民法が改正されて配偶者居住権という制度ができると聞きましたが……。

**N**：よくご存じですね。配偶者居住権は2020年4月1日から施行されます。次回以降説明しましょう。

#### 5 賃貸用アパートはどうなるか

**Q**：賃貸用アパートについては、その物件自体、賃貸人としての地位、毎月支払われる賃料、未収の賃料債権が問題になると思いますが……。

**N**：そうですね。まず、建物自体については自宅と同様にその所有権を相続分に従って共有することになります。

**Q**：賃貸人としての地位についてはどうですか？

**N**：先ほどの敷地が賃借権だった場合の裏返しで、やはり相続分と同じ割合で共同相続人全員で賃貸人になります。たとえば、賃料不払いの入居者に退去を求めるときは、Aさんの家の場合は、相続人全員名義（持分の過半数）で行うことになります。

**Q**：入居者からの毎月の賃料はどうなりますか？

**N**：判例によれば、相続開始時から遺産分割に至るまでの間の不動産賃料は法定相続分に従って当然に分割されるとされていますので（最高裁平成17年9月8日判決民集59-7-1931）、たとえば月額の賃料が12万円であれば、Wさんが6万円、XYZさんがそれぞれ2万円を入居者に対してそれぞれ請求することができるこ

とになります。

**Q**：Aさんが亡くなる前の未収賃料はどうなりますか？

**N**：これも各相続人に相続分に従って分割されますので、先ほどの毎月支払われる賃料と同じく相続分に従って分けられます。

#### 6 預貯金はどうなるか

**Q**：Aさん名義の預貯金はどうでしょうか。

**N**：普通預貯金や定期預貯金については、先ほどのご自宅や賃貸アパートの場合と同じように相続人全員の共有になります。

**Q**：共有になるということはどういうことでしょうか？

**N**：たとえば、共有不動産が共有者全員でないと売却できないのと同じように、相続人全員でないと預金が引き出せないということです。

**Q**：それは困りますね。たとえば、Aさんの葬儀費用や急な修繕費を支払うためにAさん名義の預金から引き出したくても、遺産分割が終わらない限りできないということですね。

**N**：そのとおりです。もっとも、2019年7月1日から施行された改正民法により、一定の要件が揃えば、遺産分割前に預金の一部を引き出すことができます。

**Q**：なるほど、それは助かりますが、それでも全部の引き出しはできないのですね。

#### 7 資産管理会社の株式はどうなるか

**Q**：資産管理会社の株式も相続人全員の共有ですね。

**N**：そのとおりです。会社に対して株主としての権利（議決権等）を行使するには、共有者の持分の過半数で決定しなければなりません。

**Q**：Wさんと子どもたちが仲違いしたら会社経営も止まってしまいます。

**N**：以上みてきたように、遺されるご家族が自分たちの話し合いで遺産を分割することができないかぎり、家庭裁判所での長い手続きを経なければならなくなります。次回は、そのような負担を家族に負わせないための相続対策について説明します。

**Q**：次回もお願いします。



大石公園

## イベント 富士河口湖町紅葉まつり

色鮮やかな紅葉に染まった河口湖北岸で開催します。見どころは、ゆっくり、ゆったり心を癒す「もみじ回廊」。会場内の特設ステージではイベントを盛り上げる様々な催しも。周辺は飲食やお土産、クラフト市などの出店で賑わいます。日没から22時までの幻想的なライトアップも楽しんでください。

開催時期■2019年11月上旬～11月下旬

開催場所■河口湖北岸（河口地区）



## 富士河口湖町の紹介

富士河口湖町は富士山の北側に位置し、青木ヶ原樹海や富士ヶ嶺高原、富士五湖のうち河口湖、西湖、精進湖、本栖湖と特徴の異なる4つの湖を有し、ほぼ全域が富士箱根伊豆国立公園区域に指定される町です。町内のいたるところから富士山が眺望でき、豊かな自然が織り成す四季折々の風景は日本有数の美しい景観を形成しています。

平成19年に、全国に先駆けて「富士河口湖町観光立町推進条例」を制定して以来、観光立町の実現を目指し様々な施策を総合的かつ計画的に推進しており、現在は日本屈指の観光地として、国内はもちろん、世界各国から年間を通して多くの観光客が訪れる国際観光都市となっています。

**DATE** 人口●26,540人  
世帯●10,618世帯  
面積●158.40km<sup>2</sup>  
令和元年6月1日現在

取材協力：富士河口湖町役場 政策企画課

## 観光スポット① 大石公園

大石公園は、河口湖の北岸の大石地区にある河口湖畔に面した公園です。

南岸にある八木崎公園と並んでラベンダーの公園として知られ、6月下旬から7月中旬に開催される河口湖ハーブフェスティバルのメイン会場となります。ラベンダー以外にも四季折々の花が咲きますので、一年を通じて「富士山と花」の美しい景観が堪能できます。

公園周辺の北岸エリアには大石紬伝統工芸館など様々な観光施設が点在しています。

所 在 地■富士河口湖町大石2525-11

## 特産品



シカ肉ジビエ

古くからフランスの貴族階級に親しまれてきた獣料理「ジビエ」は、日本でも注目を集めています。

町では、富士山麓で捕獲されたシカを特産品として有効活用するため、食肉加工施設を整備し、厳しい品質管理の下で「おいしく安全なシカ肉」を飲食店に提供しています。本栖湖の富士桜林で狩猟した富士山麓の質の高いジビエをぜひ堪能ください。

問合せ■富士河口湖町役場 農林課

0555-72-1115

## 施設案内 西湖ネイチャーセンター



西湖やその周辺の自然を学ぶことができる体験施設です。

約70年前に絶滅したとされていたクニマスの生態展示を行なう「奇跡の魚クニマス展示館」、総延長350m以上と富士山麓で最大級の溶岩洞窟である「西湖コウモリ穴」などがあります。ひんやりとした洞窟内は、天然の冷房として避暑目当てのお客さんにも大人気。公認ガイドと樹海を歩く「ネイチャーガイドツアー」も楽しめます。

所 在 地■富士河口湖町西湖2068-1

## 観光スポット② 富士御室浅間神社



699年に富士山二合目に創建されたとされる富士山最古の社。1974年に保存のため河口湖畔の勝山地区に遷祀されました。戦国時代には武田家をはじめ有力な武将の祈願所として崇拝され、信玄公が愛娘のために自ら奉納した安産祈願文など多数の古文書が社宝として今も保管されています。

所 在 地■富士河口湖町勝山3951

# 富士河口湖町のおもてなしスポットをご紹介します



## きんぎよ

もともとは「みやもり食堂」として主にお昼メイントでしたが、去年リニューアルし店舗も広げ、夜メイントとして再オープン。

多彩で手の込んだ料理はどれも絶品です。とくに串揚げは美味しいですよ。

無尽なども金額に合わせて親切に対応してくれます。

アットホームな雰囲気で内装も店主のこだわりが感じられ、とてもオシャレです。

座敷もありますのでご家族連れでも安心です。



- 所在地／南都留郡富士河口湖町 船津3395-1
- 営業時間／17:30～23:00 (L.O.22:30)
- 定休日／火曜日
- 電話／0555-75-2236

紹介者／■(株)加取 白壁竜次さん

## 塩梅

洗練された店内と丁寧につくられたこだわりの逸品。

和洋問わない美味しい料理と落ち着いた空間で、気さくな奥様と会話して、癒されてみてはいかがですか？

ご夫婦手づくりのお庭にも注目してみてください。

ドリンクも種類豊富なので男性、女性共に嬉しいです。

ぜひ「塩梅」で至福のひとときを過ごしてみてください。



- 所在地／南都留郡富士河口湖町小立3984-3
- 営業時間／【昼】11:30～L.O.14:00  
【夜】17:30～L.O.23:00
- 定休日／火曜日 第3水曜日
- 電話／0555-72-3607

## 青木ヶ原樹海

もともとは富士山の北側に位置した直径4キロほどの湖。およそ1200年前に噴火で、湖に溶岩が流れ込み、冷えた溶岩の上に植物が生えて生まれたまだ若い森。なので土が少なく、腐葉土が数センチある程度。溶岩の上にそのまま樹が育っているので、根が地を這って大きくなり、成長すると自分の重さで倒れてしまう。



その倒れた樹が腐って土になり……ということをずっと繰り返しています。

富士山噴火の絶大な力を物語る数々の溶岩洞窟（風穴・氷穴）もおススメです。

遊歩道はしっかりあり、標識もたくさんある安全な場所です。とにかく想像を超える神祕の場所。ゆったりと森林浴を楽しみながら散策してみてください。

ガイドツアーはいろいろなところに連れて行ってくれるのでおススメです。

### 風穴

- 所在地／南都留郡富士河口湖町西湖青木ヶ原2068-1
- 電話／0555-85-2300

### 氷穴

- 所在地／南都留郡鳴沢村8533
- 電話／0555-85-3089



## 母の白滝

河口浅間神社のわき道から上へ10分程度上るとあります、母の白滝。

近くまで車で行けるので、気軽にに行くことができ、滝はとてもきれいでマイナスイオンをたっぷりと浴びることができます。

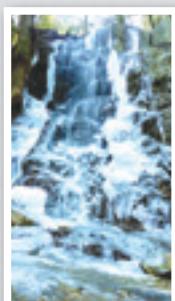
また、冬は滝が凍るのでその滝もおススメです。

母の白滝の上には父の白滝がありますので、そちらも探してみてください。

富士山も絶景で、夜は天の川も見れ、富士山と河口湖と星のコントラストは見に来て良かったと誰もが思うはずです。

ぜひ行ってみてください。

- 所在地／南都留郡富士河口湖町河口



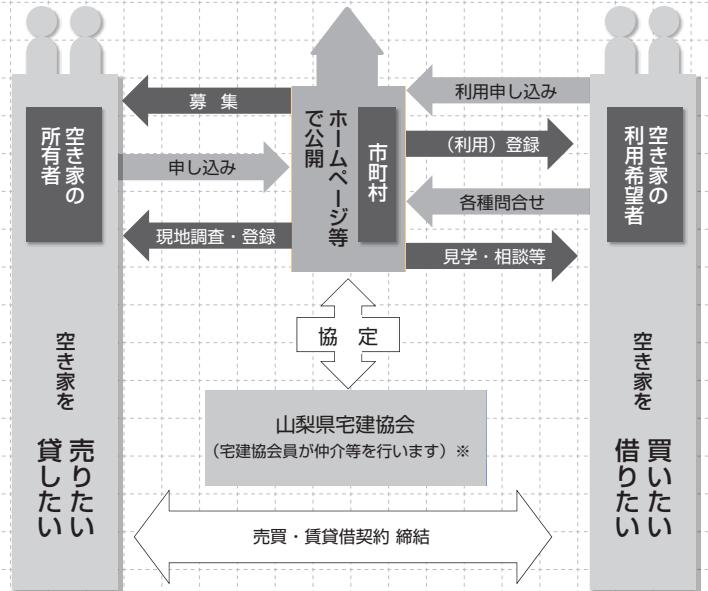
# 空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らし しませんか？

## 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20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 |

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。



### 売りたい！ 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。

### 買いたい！ 借りたい！ 空き家バンクを利用しよう！

- ①市町村ホームページ等で空き家バンク登録物件の検索
- ②利用したい物件が所在する市町村に連絡  
・利用登録申込書等の提出
- ③希望する物件の見学  
・宅建協会員（宅建業者）と見学する日程を調整。
- ④契約

山梨県宅建協会のホームページには、各市町村の空き家バンクページへのリンクがあります。  
(<http://yamanashi-takken.or.jp/inaka/>)



※市町村によって、異なる場合があります。詳しくは、各市町村にお問い合わせください。  
※媒介業務を宅建協会員に依頼する「間接型」の場合になります。

## オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会2019開催

今年度も山梨県内4会場で県主催「オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会」が開催されます。日程・会場等の詳細は決まり次第、当協会ホームページでお知らせいたします。



## 空き家をお持ちの方のお悩みに、各種専門家が無料でアドバイス！

県内に空き家をお持ちの方、近い将来空き家をお持ちになる方など、どなたでもご参加ください！  
事前にご予約いただくと、専門家チームがあなたのお悩みに対応！

## 応急仮設住宅として借上げ可能な民間賃貸住宅を募集中!!

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

被災された方が、できるだけ早く応急仮設住宅へ入居できるよう、民間賃貸住宅借上げの事前登録にご協力ください。（入居を制限するものではありません）

①原則として昭和56年6月以降に建設されたもの

②家賃（月額）：9万円以内

※その他の費用の金額：災害時の国との協議等により決定します

①県、被災者、貸主による定期建物賃貸借契約

②契約期間：2年以内

③費用負担

県 ⇒ 家賃、共益費、敷金、礼金、火災保険料、仲介手数料、その他の契約に不可欠な費用  
被災者 ⇒ 電気・水道・ガス代、家賃に含まれない駐車場料金 等

## 【注意】

- ・被災者が選定し、県に対し借上げの申請をした住宅について、県が入居者要件、住宅要件等を審査の上、借り上げます。
- ・敷金は修繕に要した費用を退去後に負担します。
- ・仲介手数料は家賃0.5か月分+税です。
- ・記載の内容は、今後の国との協議等により変更となる場合があります。

①宅建協会員の方

ハトマークサイトより物件を登録して頂き、「被災者向け住宅」の欄に、（チェック）を入れてください。

※ご不明な点がありましたら、協会事務局までお問い合わせください。

②不動産団体に所属しない方（賃貸オーナー・大家・貸し主など）

物件情報等を記載する「届出書」を下記まで郵送、FAX又はメールをしてください。

山梨県 県土整備部 建築住宅課 企画担当

住 所：〒400-8501 甲府市丸の内1-6-1

T E L：055-223-1730

F A X：055-223-1736

メール：kenchikujutaku@pref.yamanashi.lg.jp

※詳しくは建築住宅課のホームページをご覧ください。（「届出書」のダウンロードが出来ます）

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

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を図るため、一般消費者並びに宅建協会会員を対象に、消費者セミナーを開催致します。

セミナー終了後には質疑応答の時間を設けておりますので、日頃の疑問を解決してください。  
多くの方々のご参加をお待ちしております。

## 共通事項

対象：一般消費者、宅建協会会員  
参加費：無料  
会場：不動産会館 3階会議室  
(会館の場所は、本誌の裏表紙に記載してあります)  
※お車でお越しの方は、会館隣の駐車場をご利用ください  
申込方法：一般消費者の皆様は宅建協会までお問い合わせください。  
(TEL: 055-243-4300)  
会員各位には事前に開催通知を送付いたします。

## 不動産取引セミナー

### 開催日時

令和元年 8月28日（水）  
午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

### 定員

概ね70名

### 研修事項

「売るとき、買うとき、失敗しない不動産取引の留意点」  
・不動産売買取引における基礎知識  
・重要事項説明書のチェックポイント

### 講師

（一財）不動産適正取引推進機構

## 相続セミナー

### 開催日時

令和元年 9月12日（木）  
午前10時30分～正午（午前10時より受付）  
※甲府ブロック会員を対象

午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）  
※富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員を対象  
一般消費者の方はいずれかのご都合の良い時間にお申ください。  
セミナー内容は同一のものとなります。

### 定員

両時間帯とも概ね70名

### 研修事項

「『大増税時代』に失敗しない相続における不動産活用法」  
・相続対策に取り組む前のチェックポイント  
・相続対策における「不動産」活用の秘訣  
・相続のもめ事トップ3

### 講師

株式会社夢相続

## 夏期（お盆）休暇のお知らせ

令和元年 8月13日（火）～8月16日（金）は、夏期（お盆）休暇とさせて頂きます。  
ご不便をお掛けいたしますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 事務局

## クールビズの実施について

本会では、地球温暖化防止及び節電への取組が重要であることから、勤務中の服装に関して軽装（クールビズ）を実施させて頂きます。皆様のご理解をお願い致します。

また、本会にご来館される方も、軽装にてお越しください。

クールビズ期間：令和元年5月1日（水）～9月30日（月）

※10月は各自の判断で軽装をさせて頂きます。

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）

※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。

全宅連へ資格登録の申請をされると、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。

[\[https://www.zentaku.or.jp/training/career/registration/\]](https://www.zentaku.or.jp/training/career/registration/)



受講者に感想を  
聞きました！



認定証書と共に写る渡邊様

### 住マイルアップ（同） 渡邊 聖 様

当講座に挑戦してみたいと思ったのは、私自身他業種からの参入でしたので、宅建業務経験に不安があり業務の精度アップや裏付けが欲しかった事と、顧客に対する信頼度アップにつながると思い、受講しました。

受講自体はネット上の勉強となりますので、空いた時間を有効に使い、無駄なく勉強することができます。

ぜひ顧客への信頼を得るツールとしてチャレンジしたらいかがでしょう、当社でも合格ステッカーを表に掲げアピールしております。



在籍店ステッカーで注目度アップ！

## 令和元年度 宅地建物取引士 法定講習会 開催日程のお知らせ

令和元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。

### 提出書類

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

### 申込方法

#### ●持参による申込み

提出書類(1)～(3)を期間内に本会までお持ち下さい。

なお、(1)交付申請書は、あらかじめ記入、押印の上ご持参いただけますようお願い致します。

#### ●郵送による申込み

提出書類(1)～(3)を期間内に現金書留にて本会宛ご送付下さい。

受付後、講習会の案内と領収書を送付致します。

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

### 第2回

受付：9月2日（月）～  
9月6日（金）  
講習日：9月27日（金）

### 第3回

受付：11月18日（月）～  
11月22日（金）  
講習日：12月11日（水）

※先着50件

# 既存住宅の調査(インスペクション)費用を助成します！

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。※ 空き家バンク登録は不要です。

## 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

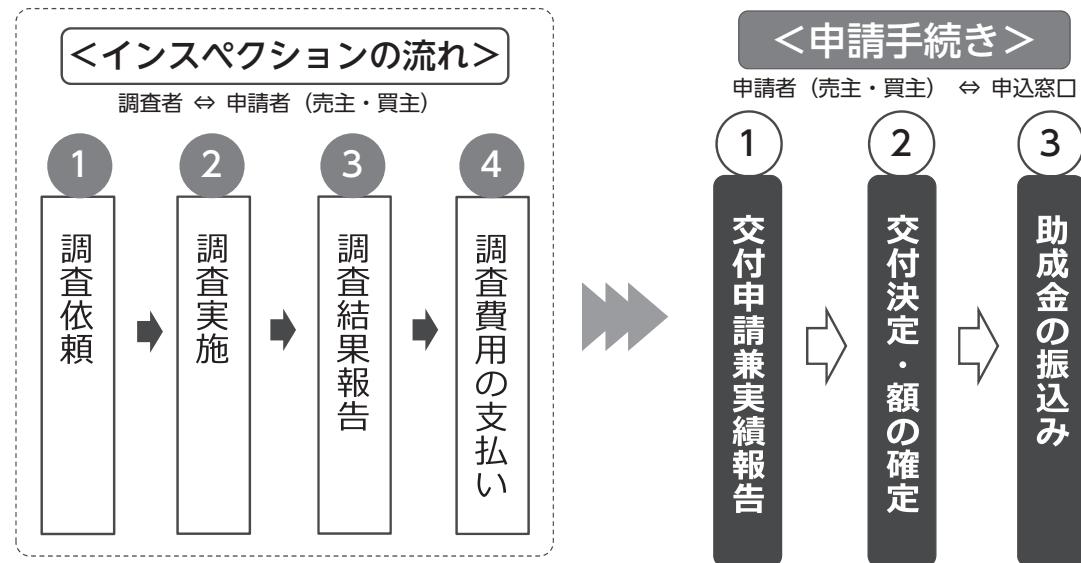
- 事前に住宅の状態などを把握できる
- 購入前にメンテナンスの見通しが立てられる
- 有資格者の客観的な調査のため安心できる

## 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4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4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）

※令和2年度までを予定。

## 調査と申請手続きの流れ



### 【注意】

- ※ 調査を実施する前に、必ず助成要綱をご確認ください。
- ※ 交付申請には次の書類が必要です。  
①交付申請書兼実績報告書（様式第1号）、②口座振替申込書、③調査報告書の写し、④調査費領収書の写し、⑤調査した者の既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書の写し、⑥その他必要とされる書類

申込窓口

### 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/>

宅建協会だより  
お知らせ

## 令和元年度 宅地建物取引士資格試験 受験申込受付中！

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

試験日 10月20日（日）

試験会場 山梨学院大学

申込書の受付期間

※インターネット 7月1日（月）9:30～7月16日（火）21:59まで

※郵送 7月1日（月）～7月31日（水）（当日消印有効）

※持参による申込みは受付けておりません。

受験手数料 7,000円

合格発表 12月4日（水）

試験案内の配布期間及び配布場所

※配布期間 7月1日（月）～7月31日（水）

※配布場所 (公社) 山梨県宅地建物取引業協会 ジュンク堂書店 岡島甲府店

朗月堂書店 BOOKS・KATOH (富士吉田本店・都留店)

天真堂書店 (本店・塩山店・甲府国母店) 宮脇書店 芽崎店

くまざわ書店 双葉店 未来屋書店 甲府昭和店

よむよむ (フレスボ甲府東店・増坪店) 卓示書店 (河口湖BELL店)

上野原市役所 都市計画課 TSUTAYA 南アルプスガーデン店

南部町役場 建設課

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

## 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ず…」「開業には不安がある…」  
様々なお悩みがあるのではないですか?

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】

令和元年 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)  
令和2年 1月11日(土) 2月12日(水) 3月14日(土)

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>

会員限定

## 相談員研修会の開催について(相談員募集のお願い)

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

この度、現在委嘱されている相談員の任期満了(令和2年3月31日)に伴い、会員の皆様から新たに相談員を募集致します。

相談業務にご協力頂ける方は、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。詳しい概要については、9月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

※現在委嘱されている相談員各位につきましては、令和2年3月31日をもって任期満了となりますので、引き続き相談業務にご協力頂ける方は、本研修会の受講をお願い致します。

日 時: 令和元年10月28日(月)、29日(火)

午後1時30分~午後3時30分(午後1時より受付)

※いずれかを受講ください。研修内容は同一のものとなります。

場 所: 不動産会館 3階 会議室

演 題: 「売買・賃貸借をめぐる最近の紛争事例」

講 師: 涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

## 宅地建物取引業者研修会 開催

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を開催しております。

今年度は改正民法の施行が間近に控えていることを見据えて、本改正が宅地建物取引業に及ぼす影響をテーマとした研修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：令和元年10月24日（木）

① 10時00分 開始（9時30分より受付）

※甲府ブロック会員を対象

② 13時30分 開始（13時00分より受付）

※甲府ブロック会員以外を対象

協会員以外の宅地建物取引業者各位は、①・②いずれのお申込みも受付けております。

研修内容は同一のものとなります。

申込み状況等により、受講時間の変更をお願いする場合がございますので、予め、ご了承下さい。

※①②とも県治水課より「地域の水害リスクに関する情報の解説等」を予定（冒頭10分程度）

場 所：会館 3階 会議室

演 題：「民法改正直前！改正が宅地建物取引業に与える影響と留意すべき事項について（仮題）」

講 師：深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士

受 講 料：無料

## 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催

人材育成流通委員会では、例年賃貸オーナー・大家・貸主及び宅地建物取引業者を対象として、不動産賃貸に関する研修会を開催しております。

今年度につきましても下記の通り予定しておりますので、お知り合いの賃貸オーナー・大家・貸主の皆様方もお誘い合わせの上、ご参加ください。

なお、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：令和元年11月13日（水）

午後1時30分 開始（午後1時より受付）

※定員として、概ね70名程度を予定しております。

場 所：会館 3階 会議室

演 題：「家賃滞納・原状回復・心理的瑕疵

～不動産トラブルの現場から得た弁護士のこたえ～（仮題）」

講 師：南青山法律事務所 青木 龍一 弁護士

受 講 料：無料

！ 山梨県宅建協会  
からのお願い

大丈夫でしょうか？  
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	令和元年 11月 28日から 令和6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す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。

# ● 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

## 令和元年度 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 弁明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)

### 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

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。

※(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。

# 会長 あいさつ

長田 満



日頃は、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会務運営につきまして、会員皆様のご理解とご協力を賜り、御礼申し上げます。

さて、これから不動産を取り巻く社会環境は、空き家問題、消費税率の引き上げ、120年ぶりの民法改正、AI等を活用した不動産テック等、大きな波が押し寄せつつあります。

特に、少子高齢化、人口減少、核家族化等による空き家の急増が深刻で、空き家問題の解決は急務とされております。先日総務省が発表した、平成30年住宅・土地統計調査では、山梨県の空き家率が21.3%で、平成20年、平成25年と続いて、みたび全国ワーストとなりました。富士五湖、八ヶ岳等の約17,000戸の別荘（二次住宅）を除いた空き家率では、ワースト6位となっております。

このような状況の中、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2018年の移住希望地域調査では、山梨県は4位となりました。前年の調査より順位は落としたものの、首都圏からの交通アクセスが良く、自然が豊かなことを理由に、移住先としての人気が高いため、これからはより一層移住及び二地域居住（デュアルライフ）の促進が必要だと考えられます。また、空き家問題への取組みは行政だけでなく、関係団体等においても様々な取り組みが模索されており、公益社団法人で宅地建物取引業者を会員とした当協会は、社会から求められる使命・期待が益々大きくなっていることを感じております。

平成30年度においては、「行政及び地域社会との連携強化」を重点事項として、以下の活動をして参りました。

## 【空き家問題の解決に向けて】

### ○建物状況調査（インスペクション）費用の助成制度

中古住宅の流通促進と空き家の発生抑制を図るために、建物状況調査（インスペクション）の普及・啓発に努めており、県の補助を受け、建物状況調査実施者に対して調査費用の半額（上限5万円）を助成する事業を実施しました。本年度も、当助成事業を通じて、安心、安全な中古住宅流通に貢献して参ります。

### ○空き家バンク事業

空き家バンク事業に関する協定を山中湖村と新たに締結し、県内20市町村と空き家バンク事業を推進しました。また、当協会が主催する「意見交換会」は、宅建業者と行政が交流を持つことができ、情報交換できる有意義な会議であることから、大変好評を頂いております。

その他、富士吉田市の空き家・空き店舗の活用例が、先進事例として、全宅連が発行する『空き家対策等地域守りに関する調査研究報告書2019』で紹介されました。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、空き家の解消に努めて参ります。

### ○オール山梨 空き家セミナー&無料相談会

山梨県内の空き家問題の解決を図る為、県の業務委託を請け、当協会が事務局となり、県主催「オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2018」を県内4会場で開催しました。様々な専門家団体によるワンストップ相談会は県内初の取り組みとなり、多くの相談者がお越しになりました。今後も、公益社団法人として行政主催の事業には積極的に協力します。

### ○安心R住宅の利用促進

中古住宅流通活性化を図るため開始された、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住宅制度』に、全宅連が事業者団体として登録しました。当協会においては、会員が同制度を積極的に活用できるようサポートし、國の中古住宅流通に貢献して参りました。

## 【その他 行政との協力連携】

### ○山梨県居住支援協議会

山梨県居住支援協議会の構成団体として、地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体と連携を図り、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の確保に努めました。特に「災害時のための民間賃貸住宅借上げの事前登録制度」では、多くの物件が登録され、大きな成果が挙がりました。

### ○宅建協力会

各市町村においては、会員皆様の協力のもと「不動産無料相談」や「空き家バンク事業」等の地域貢献事業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つつあります。

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。

## 【山梨県宅建協会の今後の姿】

### ○会員のための風通しの良い協会を目指す

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ため、そして会員のため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。

### ○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、他団体との差別化等の調査研究を行いつつ、「宅建開業支援セミナー&無料相談会」の開催等を通じて、新規会員の仲間づくりに努めて参ります。

### ○後進の育成と将来像について

山梨県宅建協会の今後の姿を考える「山梨県版 ハトマークグループビジョン」の策定にあたり、各地域の若手会員に参画していただき、後進の育成と目指すべき将来像の形成に努めます。

そして、県内不動産業界最大の団体として、会員、消費者、行政、地域社会のために、先進的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、目標の実現に向け検討・協議して参ります。

最後になりましたが、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ます。

令和元年5月28日（火）昭和町アピオにおいて、（公社）山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（通算第54回）を開催しました。

横内孝文専務理事の司会により開会し、田中玉男副会長の開会のことば、物故会員への黙祷、長田満会長の挨拶と続きました。

今年度は協会の発展に尽力された退任役員に対し感謝状贈呈があり、退任役員を代表して市川三千雄前会長に感謝状及び記念品が贈呈されました。

続いて、ご来賓の方々よりご祝辞を賜り、ご来賓各位の退席後、議長として藤井信生氏、塚田智之氏の2名が選出され、瀧本兼一資格審査委員より正会員総数556会員のうち、本人出席101名、代理委任出席305名、合計406名の出席となり、本総会が有効に成立している旨が宣言され議事に入りました。

審議事項である第1号議案「平成30年度収支決算承認の件」については、慎重審議の結果、原案通り可決承認されました。



会場の様子

なお、同日開催の（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会（通算第46回）も、盛会裡に終了いたしましたことを合わせてご報告します。



感謝状贈呈



議長団

会員の皆様へ

## 協会からのお知らせをメールで受け取りませんか？

メールアドレスを  
登録して

FAXで受信されている協会からのお知らせ（研修会の開催通知、情報提供依頼など）は、メールで受け取ることができます。

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。利便性の向上、情報の迅速化を図ることが出来る「メールアドレスの登録」を、是非よろしくお願ひ致します！

メールアドレス登録はこんなに便利！



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。



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。

### メールアドレス登録方法

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

# しっかりチェック！ レインズルール

## (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.91、93、94」より、一部修正の上抜粋)

レインズ  
F & Q

### 事例① すぐに売却できない物件の登録

レインズに登録されている売中古マンションについて問い合わせをしたところ、売り主の都合ですぐに売却できない物件であるとの説明を受けた。そのような物件はレインズに登録すべきではないのではないか。

**解説  
対応** レインズを確認すると専属専任媒介物件として登録されていました。A社に確認したところ、「売り主は買い替えを希望しているが買い替え先が決まっておらず、高齢のため売却活動に疲れてしまい、買い替え先が決まるまでは案内等は控えてほしいと要請があった」との回答でした。

専属専任媒介契約の解除が行われ、レインズへの登録物件は削除されました。

### 事例② 自社ホームページへの登録情報無断転載

居住しているマンションの売却をするために、不動産会社に依頼してレインズのみに物件情報を掲載していたところ、他の不動産会社2社が無断で自社のホームページに物件情報を掲載してしまい、困っている。

**解説  
対応** B社とC社のホームページを確認したところ、レインズに登録されている物件情報が掲載されていました。両社に対して広告掲載をする場合は元付（登録）業者からの承諾が必要であることについて指導し、ホームページからの削除を指示しました。

### 事例③ 売却中止物件の削除の確認

戸建住宅の売却を専任媒介契約で依頼したが、値下げしてまで売る意向ではないので、売却を中止したいと連絡した。登録物件が削除されているか、確認してもらうことはできるか。

**解説  
対応** 相談者より専任媒介契約書と本人確認書類の写しを受領して、D社が登録している物件を確認したところ、すでに削除されていました。

削除済みであることを申し出者に伝えました。

お知らせ

### 「レインズ利用ガイドライン」の改訂について

以下の通り、「レインズ利用ガイドライン」（以下、ガイドライン）の改訂が行われ、平成31年4月1日より施行されておりますので、お知らせいたします。

#### 1 改訂の目的と方針

- (1) システム利用料の納付の義務を明確化する。
- (2) 会員情報検索や会員情報の利用について適正な利用を促す。
- (3) その他、会員のレインズの利用に関して、運用上必要な部分について明確化する。

#### 2 改訂内容

- (1) レインズの安定稼動の妨げとなる行為の禁止  
特殊なプログラム等の定義の補足  
〔2-2-解説①・②〕
- (2) システム利用料の納付  
納付義務の明確化および「システム利用料」への語

句統一

〔2-3〕

#### (3) 物件情報の登録

宅建業者の休業日について明確化

〔3-1-解説③〕

#### (4) 情報の利用目的

会員情報の目的外利用や網羅的な会員情報検索の禁止を追加

〔4-1-その他〕

#### (5) 物件情報の広告・宣伝等

レインズデータを利用して自社の優位性を示すことの禁止について補足

〔4-3-その他〕

#### 3 改訂ガイドライン内容の告知

レインズIP型ホームページ内のメインメニューの右上にある「規程・ガイドライン」欄に掲載



## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 山中湖村空き家・空き店舗バンク制度の媒介に関する協定について
- (3) 倫理規定の一部改正について（安心R住宅に伴う法律等の遵守）
- (4) 平成31年度 既存住宅状況調査促進事業助成金交付要綱について
- (5) 規則の制定について
- (6) 協会 施行規則一部改正について
- (7) E Y 新日本有限責任監査法人との業務委託について
- (8) 協会版 ビジョン策定推進チーム委員の承認について
- (9) 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について
- (10) 定時総会・本部総会の開催について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 職務の執行状況について
- (2) 平成31年（オ）第173号事件について  
(原審：東京高等裁判所 平成30年（ネ）第3261号)

## （3）協会 会費の未収金計上及び会費未収金除外について 【報告書による業務執行報告】

- (1) 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
- (2) 第4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
- (2) その他

## 第1回二団体合同理事会・幹事会 平成31年4月22日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 就業規則・非正規職員就業規則一部改正について
- (3) 協会 平成30年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (4) 協会 平成31年度 収支予算の一部補正について
- (5) 保証 平成30年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (6) 協会 定時総会 保証 本部総会への提出事項について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 協会 平成30年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 平成30年度 業務・経理 監査会について

## （3）定時総会・本部総会 当日役割について

- (4) 平成31年度 地域の無料相談所 担当者について
- (5) 平成31年（オ）第173号 上告申立事件について

(原審：東京高等裁判所 平成30年（ネ）第3261号)  
社員総会決議取消等請求控訴事件)

## 【他 団体 報告】

- (1) 第1回 総務財務委員会 報告について
- (2) (一社) 山梨県宅建サポートセンターからの報告
- (3) その他

  - (1) 行事予定について
  - (2) その他

## 第2回二団体合同理事会・幹事会 令和元年5月21日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 定時総会・保証 本部総会への対応について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 保証 平成30年度 収支決算について
- (2) 第1回 ビジョン策定・推進チーム会議の開催報告について
- (3) 定時総会・総会への出席状況について

## 【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 平成31年度 第1回 法定講習会 報告

## 【他 団体 報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンターからの報告
- (2) 山梨県居住支援協議会 報告
- (3) その他

  - (1) 行事予定について
  - (2) その他

宅建協会だより  
報 告

## 山中湖村「空き家・空き店舗バンク」媒介業務について協定締結

消費者支援業務委員長 新谷 繁

山中湖村からの要請により、平成31年3月22日付で「山中湖村空き家・空き店舗バンク制度の媒介に関する協定」を締結致しました。空き家バンクの媒介に関する協定はこれまで19市町村と締結しておりましたが、今回の協定で20市町村と締結することとなりました。山中湖村所在の会員各位におかれましては、是非ご協力をお願い致します。

総務省が行った平成30年住宅・土地統計調査では、山梨県の空き家率は21.3%と全国ワーストとなりました。前回調査の22%より改善されましたが、住宅の供給過剰に加え少子高齢化により空き家問題は、ますます深刻化していくことが予想されています。

当協会では、引き続き行政と連携を図りながら、バンク事業の活性化を図り、空き家利活用の推進をして参ります。



バンク事業説明会の様子

# ハトマークサイト

## LIFULL HOME'S B2B

### 連動オプションのご案内

ハトマークサイト LIFULL HOME'S B2B連動オプションとは、ハトマークサイト登録・検索システムに登録した客付け可物件を、株式会社LIFULLの運営する業者間サイト「LIFULL HOME'S B2B」に物件公開することができる機能です。連動・公開は無料でご利用いただけます。

### LIFULL HOME'S B2B の便利な機能をPICKUP



#### 客付依頼

複数の仲介会社に対して空室情報をメールで一斉配信することができます。曜日指定した自動配信も可能です。



#### 物件情報URL化

物件情報のURLを発行し、エンドユーザーに送付できます。今までの提案画面をPDFにして送信していた手間を省き、簡単かつスピーディーに物件をご提案することができます。



#### 画面ダウンロード

4パターンの画面デザインからお好みの画面を無制限でダウンロードできます。画面の帯情報は、仲介会社さま、元付会社さま、どちらでダウンロードするか選択可能です。



#### 内見予約

LIFULL HOME'S B2B内で物件の内見予約の受付ができる、ステータスの変更や確認などの管理をすることができます。



所要時間  
2~3分

### 連携オプション利用開始の手順

STEP  
1

ハトマークサイト  
登録・検索システムから  
ログインを行う

ハトマークサイト登録・検索システム  
「<http://hatomarksite.athome.jp/>」を開きID、PASSWORDをご入力ください。



STEP  
2

オプション概要ページへ  
アクセスする

ログイン後、ページ右側の「LIFULL HOME'S  
物件連動ご案内（無料）」バナーをクリック  
します。



STEP  
3

申請フォームに  
アクセスする

オプション概要ページから「LIFULL  
HOME'S B2B連動オプション申請フォーム」  
をクリックし、フォームから申請を行います。



### お問合せ先

#### LIFULL HOME'S B2B 連動オプションに 関するお問合せ

LIFULL HOME'S サポートデスク

営業時間：9:00~18:00

T E L：0120-462-389

※携帯電話からは 050-5577-7460 までお問合せください。

M A I L：[support@homes.co.jp](mailto:support@homes.co.jp)

F A X：03-6862-9964

#### 連動オプションの概要に関するお問合せ

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会事業部

営業時間：9:00~17:00(土、日、祝日除く)

T E L：03-5821-8113

# 平成28年(ワ)第263号 社員総会 決議取消等 請求事件について

平成28年7月1日広瀬修氏、武井毅氏、保坂武彦氏によって甲府地方裁判所へ提出された訴状は、平成28年7月7日甲府地方裁判所民事部合議B係から、平成28年(ワ)第263号社員総会決議取消等請求事件として当協会へ特別送達された。

平成28年8月23日の第1回口頭弁論から弁論準備が行われ、平成30年2月20日の口頭弁論の終結後、平成30年6月5日判決となった。

事案の要旨は、原告らは、被告 公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会の社員であり、原告 広瀬修は被告法人の平成27年度の代表理事、原告 武井毅 及び原告 保坂武彦は被告法人の同年度の監事であった者であるが、社員総会決議に關し、以下のとおり、瑕疵があるとして取り消しを求めたものである。

- (1) 被告法人の平成28年6月11日開催の定時総会においてなされた平成27年度 貸借対照表、正味財産増減計算書及び財産目録をいずれも承認する旨の決議は、定款上、原告ら監事の監査を受けなければならないのに、監査を受けないまま理事会で承認をし、本件総会に提出されたものであるから、本件総会における決議は、その方法(手続き)が定款に違反していると主張して、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(以下単に「法」という)第266条に基づき、その取り消しを求めたというものである。
- (2) また、原告ら監事は、上記監査をおこなうにあたって、原告ら監事の調査権限に基づく会計帳簿類の閲覧・謄写が妨害され、職務上の意思決定権を侵害されたとして、被告法人の代表理事で会長である被告 市川三千雄に対し、民法709条に基づき、監事らにそれぞれに、各30万円の慰謝料の支払いを求めた事案であった。

当協会では、原告ら監事らは、平成27年度会計監査については、上半期、下半期の監査会において監査を実施しており、十分な監査がなされていると主張した。また、原告ら監事は、平成28年4月18日に平成27年度に係る計算書類及びその附属明細書を受領したものであるから、規則第37条1項1号には、同日から4週間を経過した日である5月16日までに監査報告の内容を通知しなければならないと規定されているのに、同日までに原告ら監事は監査報告書を提出(通知)しなかつたから、同法規則第37条3項により、同日に監査を受けたものとみなされることとなる旨主張した。

この点、原告らは、受領した書類には附属明細書がない、領収証の写しを交付されなければ計算書類全部の受領にあたらない、あるいは、みなし規定に基づくことを決議した理事会の招集方法が違法であるなどと反論したが、当協会のみなし規定の適用(理事会の招集方法も含め)は正当であり、その上でなされた社員総会決議も有効であって何ら取り消されるべき瑕疵はないと主張した。

被告市川に対する損害賠償請求については、平成27年8月31日開催の理事会においてなされた、会内書類の持出し(謄写)を制限する旨の決議を遵守したに過ぎず、被告市川になんら不法行為は成立しないと主張した。

甲府地方裁判所は、平成28年5月24日に行われた理事会において、原告ら監事の監査報告不提出に対応して、みなし規定を適用することとし、社員総会の議案とする旨の理事会決議は、招集方法も法94条に反するものではなく有効であり、平成27年度 貸借対照表、正味財産増減計算書 及び 財産目録を原告ら監事が被告法人によって調査を妨害され、書類の閲

覧、謄写ができなかったために監査報告書を作成できなかつたとは認められないから、みなし規定を適用して社員総会の議案に付され、これに基づいてなされた社員総会決議はその方法が定款に反するものとはいえない。また、上述のとおり、被告市川が調査を妨害し原告監事らの職務上の意思決定を侵害したとはいえないとして、原告監事らの請求を、いずれも棄却した。

## 平成28年(ワ)第263号 社員総会 決議取消等 請求事件

原告 広瀬修 保坂武彦 武井毅  
被告 公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会  
代表者 代表理事 市川三千雄  
被告 市川三千雄

### 主文

- 1 原告らの請求を いずれも 棄却する
- 2 訴訟費用は 原告らの負担とする

その後、第1審判決を不服として、原告広瀬、原告武井(原告保坂は控訴せず第1審で確定)が提起した控訴審(東京高等裁判所)においても、控訴人ら(原審原告)の請求をいずれも棄却した第1審判決は相当であって、控訴には理由がないとして、平成30年10月25日、東京高等裁判所において、以下のとおり、控訴人らの控訴を棄却する判決がなされた。

## 平成30年(ネ)第3261号 社員総会 決議取消等 請求控訴事件

控訴人 広瀬修 武井毅  
被控訴人 公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会  
代表者 代表理事 市川三千雄  
被控訴人 市川三千雄

### 主文

- 1 本件控訴を いずれも 棄却する
- 2 控訴費用は 控訴人らの負担とする

さらに控訴審判決を不服として、提起された上告審(最高裁判所)において、第1審及び原審(控訴審)の判決になんらの違法はないから、上告人(第1審原告、控訴人)の上告には理由がないとして、平成31年3月26日付、以下により上告を棄却する決定がなされた(上告審は決定の告知により直ちに確定)。

## 平成31年(オ)第173号 上告申立事件

上告人 広瀬修 武井毅  
被上告人 公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会  
同代表者 監事 荻野謙一  
被上告人 市川三千雄

### 主文

- 1 本件上告を 棄却する
- 2 上告費用は 上告人らの負担とする

以上、本訴訟が三審で終了したことを会員の皆様にご報告致します。

# 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	山梨県知事(1)2487
商号又は名称	株式会社 OKITA 不動産
代表者	武井 俊
宅地建物取引士	武井 俊
事務所所在地	甲斐市長塚243-1 ウエストサイド甲府102
電話番号	055-287-7910
FAX番号	055-287-7909

明るく、元気に、爽やかに取り組んで参ります。  
よろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(1)2488
商号又は名称	有限会社雨宮工務店
代表者	雨宮 信一
宅地建物取引士	雨宮 信一
事務所所在地	甲州市塩山下塩後514-3
電話番号	0553-33-9465
FAX番号	0553-34-9465

この度は新規入会させて頂き有難うございます。  
地域活性化の為に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	国土交通大臣(1)9513
商号又は名称	株式会社ハケ岳中央地所 小淵沢支店
代表者	吉野 伸太郎
宅地建物取引士	吉野 伸太郎
事務所所在地	北杜市小淵沢町1022-4
電話番号	0551-45-8241
FAX番号	0551-45-8242

ハケ岳南麓の小淵沢、長坂、大泉を中心に、居住用、別荘用不動産のご案内をしており、相続や事業継承のご相談にも対応致します。



免許番号	山梨県知事(1)2492
商号又は名称	ロジフレックス株式会社
代表者	久米田 正明
宅地建物取引士	依田 雅徳
事務所所在地	笛吹市一宮町坪井2098-1
電話番号	0553-47-6400
FAX番号	0553-47-6401

この度当社は山梨県宅建協会の会員となることとなりました。  
会員としての責務を果し頑張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(1)2489
商号又は名称	CoCo グローバル合同会社
代表者	重廣 みどり
宅地建物取引士	重廣 みどり
事務所所在地	笛吹市石和町東高橋192
電話番号	055-261-2388
FAX番号	055-269-8040

令和元年からスタートする運びとなりました。  
暮らしに関わる情報を発信して参ります。よろしくお願い申し上げます。



免許番号	山梨県知事(1)2491
商号又は名称	株式会社コア・アセットマネジメント
代表者	杉田 英樹
宅地建物取引士	篠原 裕二
事務所所在地	甲斐市篠原780-10
電話番号	055-268-2870
FAX番号	055-268-2860

初めてまして。  
お客様に信頼され、業界の発展に寄与できるよう、がんばります。



免許番号	山梨県知事(8)1508
商号又は名称	株式会社米山住研 甲斐店
代表者	塩沢 文子
宅地建物取引士	塩沢 文子
事務所所在地	甲斐市西八幡2298-1
電話番号	055-279-3535
FAX番号	055-279-3737

不動産を通じて地域の発展に貢献できるよう努めて参ります。  
ご指導の程よろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(8)1508
商号又は名称	株式会社米山住研 南アルプス店
代表者	天野 博史
宅地建物取引士	天野 博史
事務所所在地	南アルプス市沢登971-1
電話番号	055-280-2455
FAX番号	055-280-2467

不動産の販売から、新築・リフォームまでワンストップのサービスを目指し、地域に根付いた営業活動を行いたいと考えております。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

山梨みらい農業協同組合	渡邊 敏文	甲府市下飯田3-5-12
-------------	-------	--------------

## 廃業・退会者

芙蓉建設株 都留営業所	天野 正文	都留市上谷1551-4 ベルドミールI 103号室
株望月産業	望月 裕幸	中巨摩郡昭和町河西1030-1
甲府市農業協同組合	長田 学	甲府市下飯田3-5-12
西八代郡農業協同組合	渡邊 敏文	西八代郡市川三郷町市川大門1801
株ワールドブレインズ	依田 武	甲府市中小河原町571
三澤総合建設	三澤 完広	北杜市武川町三吹2157-5
孝幸開発株	神宮寺孝允	甲府市中央4-9-7

# 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。

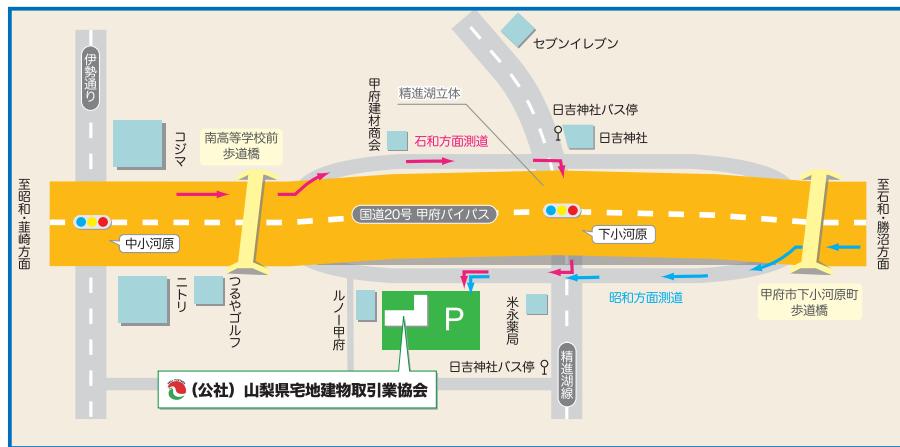
公益社団法人 **全国宅地建物取引業協会連合会**  
公益社団法人 **山梨県宅地建物取引業協会**

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



○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



●甲府市役所本庁舎 4階市民相談室

### 富士吉田市

原則毎月20日  
午後1時～午後4時



●富士吉田市役所本庁舎 2階会議室

### 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



●山梨市役所西館 2階会議室

### 南アルプス市

毎月第3水曜日  
午後1時30分～午後4時



●南アルプス市役所白根支所 2階会議室

### 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



●笛吹市役所本庁舎 2階201会議室

### 甲州市

毎月第3木曜日  
午後1時～午後3時



●甲州市民文化会館 3階第1研修室



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>