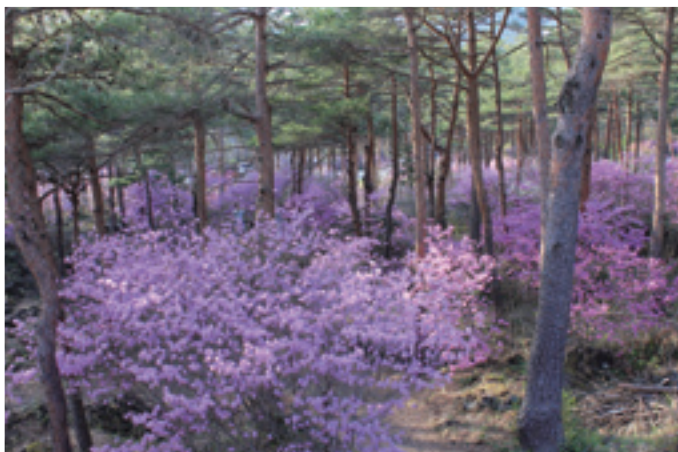


TAKKEN
YAMANASHI
November 2019
Vol.176

宅建 やまなし



奥庭初冬



満開のミツバツツジ（道の駅なるさわ）



鳴沢氷穴（国指定天然記念物）

消費者誌上セミナー

- 1 シリーズ 住まいの購入ガイドーマイホームを初めて買う方へ
ステップ8 「残代金を支払い、物件の引渡しを受ける」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●不動産広告・景品提供の相談事例
— 景品類の意味と範囲 —
●宅地建物取引の判例 — ローン特約 —

- 6 シリーズ 「ほかから不動産相談所」 弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士 中村 雅男
ほかから信託株式会社 代表取締役
失敗しない不動産相続 ②
気をつけたい!! 遺言による相続対策と相続法改正

- 8 いい
じゃん!この街 鳴沢村

- 10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか?

- 18 しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

- 21 理事会だより

- 22 こんにちは 新顔です

- 22 廃業・退会者

INFORMATION

- 11 宅建開業支援セミナー&個別相談会
12 国土交通省からのお知らせ
安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
13 応急仮設住宅として借上げ可能な民間賃貸住宅の登録をお願いします!!
山梨県不動産会館施設利用のお知らせ
年末年始休暇のお知らせ
14 国土交通省からのお知らせ
15 Web研修動画配信スタート!
16 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。
17 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
19 「山梨まるごと移住セミナー&相談会」に参加しました!
各種消費者セミナー 開催報告
20 令和元年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告
宅建親睦ゴルフ大会開催報告
官報掲載料金改定に伴う弁済業務保証金取り戻しに関わる公告料の変更について
21 山梨県居住支援協議会からのお知らせ

表紙の写真について

鳴沢村
併せてP8、9の「いいじゃん!この街」も
ご覧ください。

**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。

**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—

ステップ 8

残代金を支払い、 物件の引渡しを受ける



契約書にある約束事がすべて満たされているのかを確認した上で、残代金を支払い、物件の引渡しを受けます。

このとき、諸費用の支払いや住民票などの書類が必要になりますから、早めに準備しておきましょう。

1 残代金を支払い、 物件の引渡しを受けます

現地での最終確認が終わり、物件の引渡しに向けたすべての準備が整ったら、残代金を支払い、物件の引渡し（これを「残金決済及び引渡し」と言います）を受けることになります。買主は売買代金から手付金の額を除いた残代金すべてを支払い、売主は所有権移転登記の申請と、物件の引渡しを行います。

2 所有権移転などの登記手続きは、 司法書士にお願いします

残金決済と同時に行われるのが、売主から買主への所有権移転登記や、住宅ローンを利用する場合の抵当権設定登記です。これらの登記申請は、司法書士が、あなたから必要書類一式を預かり、代理人として法務局へ提出することになります。

登記が完了したら、「登記識別情報通知書」と「登記完了証」を司法書士から受け取りますが、これらは紛失したり破損した場合でも再発行されませんので、大切に保管するようにしてください。



夫婦でお金を出し合った そんなときは…

●共有持分の割合を決めよう

複数の人がお金を出し合って1つの不動産を購入した場合、共同で購入した資金の内容を明確にするため、共有持分を定めて不動産登記を行います。「お金を出した人がその金額に見合う持分を持つ」というのが基本です。

万一、実態にそぐわない持分を登記すると、その差額部分に対して贈与税の課税が生じる場合もありますので注意が必要です。

例

3,000万円（売買代金2,750万円、諸費用250万円）の物件を夫婦が共同で購入した場合

| 夫 | | 妻 | |
|-------|---------|-----|-------|
| 預貯金 | 200万円 | 預貯金 | 500万円 |
| 住宅ローン | 2,300万円 | | |
| 夫 計 | 2,500万円 | 妻 計 | 500万円 |

このときの共有持分の割合は……

| 夫 | | 妻 | |
|---|-----------------|---------------------------------------|-----------------|
| $\frac{2,500\text{万円}}{3,000\text{万円}}$ | $= \frac{5}{6}$ | $\frac{500\text{万円}}{3,000\text{万円}}$ | $= \frac{1}{6}$ |

「残金決済及び引渡し」手続きの流れ

登記記録の確認

司法書士が決済当日の登記事項を確認し、契約時と異なる権利変動がないかどうかを確認します。

登記申請手続き

司法書士が必要書類を確認します。また、売主・買主は司法書士へ登記申請にかかる委任状を提出します。

融資実行

登記の関係書類がすべて整ったことを確認してから、住宅ローンの融資の実行をします。

残代金の授受

買主が残代金を支払います（通常は振込み）。売主は入金を確認した後、領収書を買主へ渡します。

諸費用等の精算

固定資産税等の精算金や、マンションの場合には管理費・修繕積立金等の精算を行います。司法書士へは登記費用を支払います。

書類等の引渡し

建築確認通知書や検査済証、マンションの場合、管理規約など関係書類の原本を売主から受け取ります。

物件の引渡し

鍵の引渡しを受けした後、「売買物件引渡し確認書」に署名・押印します。

仲介手数料の支払い

最後に、宅建業者へ仲介手数料（残額）を支払えば、決済は無事終了です。

3 住宅ローン利用の場合 火災保険への加入は必要

物件の引渡しを受ければ、家の管理責任は買主に移ります。「失火の責任に関する法律」では、火災を起こした人が、もしも軽過失であるならば、損害賠償責任は免除されることになっていますが、万一に備えて、火災保険へ加入をしておく必要があります。

また、住宅ローンを利用して建物を購入する場合も、災害に伴う担保価値の減少や滅失に備えて、火災保険への加入が必要になります。

なお、火災保険は実際の損害額に見合う保険金が支払われる仕組みになっていますので、契約金額が必ずしも受け取れるとは限りません。万一の火災に対する補償内容が不十分とならないよう、加入条件や補償範囲などは十分に検討してから加入しましょう。

4 地震保険の加入も 検討しよう！

火災保険では、地震や津波による火災、損壊、流失などの被害が補償されません。日本は地震大国と言われるほど地震の多い国ですから、ぜひ、地震保険にも加入しておきましょう。なお、地震保険は火災保険とセットで加入することになっていて、申込み時の確認欄に「地震保険を希望しない」という捺印をしない限り、地震保険に加入することになります。

（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・景品提供の相談事例

景品類の意味と範囲

1 「〇〇キャンペーン実施期間中に限り、礼金2か月のところ1か月で契約可」と広告したい。

事実である限り、値引きと認められますので問題はありません。

ただし、借り手が少なくなり、礼金を1か月分に値下げしたのに、お尋ねのように広告する場合は、不当表示となるおそれがありますのでご注意ください。

2 「〇月〇日まで 当社通常仲介手数料の50%をキャッシュバックします。」と広告したい。

媒介という役務は、不動産自体とは異なり代替性のあるものですから、市価又は自店平常価格が存在し、期間を限定してこれよりも安い価格で取引する場合がありますのは当然です。

お尋ねの場合、キャッシュバックと表現していますが、これは値引きと認められる行為ですから、景品規約上の問題もなく、また、事実である限り、表示規約で規定する不当な二重価格表示には該当しませんので、特に問題はありません。

3 入会金不要の住宅友の会に、一定期間内に入会した方全員に200万円の住宅購入値引券を提供したい。

住宅友の会に入会することを条件として、経済上の利益を提供することは景品類の提供に該当すると考えられますが、「自己の供給する不動産又は不動産の取引において用いられる割引券その他割引を約する証票（特定の不動産又は役務と引き換えることにしか用いることができないものを除く。）」（景品規約施行規則第6条第1項第7号）と認められますから、総付景品の限度額（物件価格の10%または100万円のいずれか低い額の範囲内）を定めた規定の適用が除外されます。したがって、お尋ねの場合は問題がありません。

ただし、提供の相手方を限定（例：抽選で〇名）し、またはその経済上の利益が著しい特典であるかのように強調するような広告をしてはならないこととされています（施行規則第6条第2項）。

4 媒介で取引した中古住宅を清掃して引き渡すサービスをする旨を広告したい。

景品規約第2条第3項ただし書は、「正常な商慣習に照らして値引き又はアフターサービスと認められる経済上の利益及び正常な商慣習に照らして不動産若し

くは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益」は景品類に該当しないものと規定しています。そして、施行規則第3条は、「正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益」とは、不動産と構造上若しくは機能上密接な関連を有するもの若しくは用途上不可分の関係にある設備その他のもの、又は不動産と一体となって直接不動産の機能若しくは効用を高めるためのもの並びに媒介業務等に密接な関連を有する便益をいうものと規定しています。

お尋ねの場合は、原則として「媒介業務等に密接な関連を有する便益」に該当するものと考えられます。

ただし、清掃サービスの提供の相手方を抽選で選ぶときは懸賞景品と、著しい特典のように強調する場合は総付け景品類の提供として取り扱われます。

なお、懸賞景品は10万円以内の額の範囲内、総付景品は媒介報酬の10%以内の額の範囲内であれば問題はありません。

5 「新築住宅（5,000万円）と〇〇クラブ会員権（100万円）をセット価格で5,050万円」と広告して販売したい。

このケースは、「商品又は役務を二つ以上組合せて販売していることが明らかな場合」に当たりますから、原則として景品類の提供に該当しませんので問題はありません。

6 3か月の媒介契約期間内に当社が査定した価格よりも安い価格でしか売れなかった場合は、その差額を当社が支払う、いわゆる売却保証をする旨を広告したい。

お尋ねの場合は、媒介という役務の取引に附随して、売買対象物件の査定価格で売れることを保証し、もしその価格で売れなければ貴社がその差額を補填するというものですが、貴社は中古住宅等の売買当事者ではなく、あくまでも媒介報酬を得ることを事業目的としているのですから、売買代金の不足分を補填することは値引きと考えることはできず、景品類の提供となります。

宅地建物取引の判例

（ローン特約）

ローン特約に基づく売買契約の解除に伴う買主の売主に対する手付金の返還請求が認められた事例

（東京地判 平28・4・14 ウエストロー・ジャパン）



法人間取引で、買主が、売買代金に係る融資が得られなかったため、売主に対して、融資利用特約に基づいて売買契約を解除したと主張して、手付金の返還を求めた事案において、その請求が認められた事例（東京地裁 平成28年4月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X株式会社（原告）及びX代表者は、平成26年6月10日、仲介業者Aを通じ、売主Y株式会社（不動産業者：被告）と本件不動産について、売買代金を2億円として、下記の内容の売買契約（本件売買契約）を締結し、同日、Yに対し、手付金として1000万円（本件手付金）を送金した。

○融資利用の特約：17条 ①買主は、本件売買契約締結後速やかにその融資の申込手続をする（1項）。②融資承認取得期日である平成26年6月27日までに、買主が前項の融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日である平成26年6月27日までであれば、本件売買契約を解除することができる（2項）。③前項により本件売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還する（3項）。

○本件別紙特約5条 ①買主は、平成26年6月27日までに融資申込先を確定させ、売主に通知するものとする（1項）。②買主は、融資が否認された場合、融資申込先から否認を証する書類を取得し、売主に通知するものとする（2項）。

売買契約に先立ち、Aは、平成26年6月5日、Yに対し、「融資申込先 甲銀行法人営業部若しくは乙信用金庫丁支店」などとする売買契約書の案文を送付したが、Yが融資利用特約を入れることに難色を示し、Y側の仲介業者であるBが、融資申込先について、上記の2か所に限定しないものに変更することを求めたため、Aは、同月8日、本件別紙特約5条1項に該当する記載を加えた上で、申込先を「指定金融機関」から「都銀・地銀等」に変更した。

Xは、同月9日より前に、甲銀行法人営業部の担当者から、融資は難しいとの連絡を受けたため、同行への融資の相談は打ち切る旨をAに伝え、AはBにその旨を伝えた。同月9日、Aは、BとYの事務所を訪れ、売買契約の内容について話し合い、Yの要望を受けて本件別紙特約5条2項を契約内容に追加した。

Aは、同月26日、乙信用金庫丁支店からの融資が否認されたとの連絡を受け、同支店の担当者の作成した、融資が否認されたことが分かる書面（本件回答書）を受領した。



同月27日、Aは、BとYの事務所を訪れ、Yに対し、Xは本件売買契約を解除すると伝え、本件回答書をYに提示した。

Xは、平成26年8月20日、Yに対し、本件売買契約17条3項に基づき、本件手付金の返還を求める旨の通知書を発送したが、Yはこれに応じず、Xは、本件手付金及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、融資承認取得期日である平成26年6月27日までに、乙信用金庫丁支店からの融資を否認されているから、本件売買契約17条2項に該当し、契約解除期日である同日までであれば、同項に基づいて本件売買契約を解除することができる。そして、Xは、同日、Aを介しYに対し、本件売買契約を解除する旨を伝えているため、同日、本件売買契約は解除されたというべきである。したがって、Yは、Xに対し、本件手付金を返還する義務を負う。

(2) 本件別紙特約5条2項は、融資が否認されたことについて虚偽の報告がされることを防止するために設けられた規定であると解される。他方、本件売買契約17条2項に規定された解除の要件として、本件別紙特約5条2項による書類を取得して売主に提示することは挙げられていないから、上記書類の提示がない限り、本件売買契約を解除することができないとは解されない。そして、XとYとの間で、本件売買契約17条2項による解除をするためには、本件別紙特約5条2項による書類を提示することが必要であるとの合意がされたことを認めるに足りる証拠もない。

なお、本件回答書は、融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるから、本件別紙特約5条2項の書類に該当するというべきである。

(3) Yは、甲銀行法人営業部、乙信用金庫丁支店及びノンバンク等の金融機関の少なくとも3か所に融資の申込みをし、融資が否認されたことを証明する

書類は、申込みをした全ての金融機関から取得すべきであると主張するが、XとYとの間で、少なくとも3か所の金融機関に融資の申込みをするとの合意がされたことを認めるに足りる証拠はない。

また、Yは、X代表者も融資の申込みをする義務があり、その申込みがないため本件融資利用特約による解除の要件は履行されていない旨を主張するが、XとYの間で、X代表者が、Xとは別に融資の申込みを行うこと自体が予定されていたとはいえない。

(4) 以上のとおり、本件融資利用特約による解除の要件が履行されていないというYの主張は、いずれも理由がないものである。

よって、Xは、Yに対し、本件手付金1000万円及びこれに対する請求の日の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金を請求することができる。

3 まとめ

本件は、法人間の取引においてローン特約による解除が認められた事例であるが、買主側の主張がほぼ採用され、手付金の返還等が命じられている。

本件では、金融機関の担当者が作成した書面は融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるとされたが、実務では同種の書面が作成されないこともあり、融資の否認を証する書類に係る、左記(2)の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、ローン特約に基づき売買契約が適正に解除されたにもかかわらず、売主業者が手付金の返還に応じない場合は、不当な履行遅延（宅建業法44条）として行政処分の対象になるとされている。

また、ローン特約をめぐるトラブル防止のため、申込金融機関や利用条件等は、具体的に約定し説明しておく必要があることは、従来から指摘されているとおりである。

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 ②

気をつけたい!! 遺言による相続対策と相続法改正



中村 雅男

弁護士法人中村総合法律事務所 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 件
- 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



1 はじめに

Q子（以下「Q」）：先生、前回から相続についてご相談を受けている不動産オーナーのAさんから、相続対策の必要性は分かったから具体的にどのようにすればよいのか聞きたいと言われているのですが。

N弁護士（以下「N」）：そうですね。相続対策と聞くと、相続税を減らすための方策を思い浮かべる人も多いかもしれませんが、失敗しない相続のために、税金のことよりも、確実に渡したい人に確実に渡すことを優先して、どうすればよいのかについて考えたいと思います。

Q：分かりました。

2 遺言を書けば大丈夫？

N：Q子さんは相続対策と聞くとどんなことを思い浮かべますか？

Q：そうですね……。遺言書（ゆいごんしょ、いごんしょ）を書くことでしょうか。

N：たしかに、Aさんの場合は、相続人が妻W、長男X、二男Yそして長女Zの4人がいらっしゃいますから、たとえば、自宅は引き続き妻に住ませたいとか、賃貸用アパートのうち1棟は長男にあげたいというように、特定の財産を特定の相続人に対して渡すためには遺言が必要になります。遺言がないと、遺産分割という相続人4人での話し合いや裁判所での手続きが必要になることは前回お話したとおりです。

Q：具体的にはどのような遺言を書けばよいのでしょうか？

N：妻Wに自宅を渡したいというときは、たとえば、「遺言者は、自宅を妻Wに相続させる」などと書くことになります。

Q：なるほど、結構カンタンですね。その調子で長男Xにアパートを、二男Yに株式をそれぞれ相続させるなどと書けばよいのですね。

N：たしかに、2019年の6月末日までに起きた相続では、それでよかったのですが、7月1日からはそう簡単にはいなくなってしまうのです。

Q：!?……先生どうということでしょうか？

3 法律改正の内容

N：たとえば、先ほどの例の、妻Wに自宅を相続させるというように、特定の相続人に特定の財産を承継させる遺言を、民法では「特定財産承継遺言（1014条2項）」と呼びます。この特定財産承継遺言を書いた場合の取扱いが法律の改正によって変わったのです。

Q：どのように変わったのでしょうか？

N：法律改正前は、特定財産承継遺言を書いた遺言者（事例でのA）が亡くなると、「相続させる」とされていた受益相続人（事例では妻W）は、その遺言をもって法務局へ行き、夫A名義の自宅不動産を自分（W）名義にすることができました。他の相続人の協力も要りません。たとえば、Aの死亡後の四十九日の法要が終わったあたりで遺言書を取り出し、その内容を相続人間で確認し、自分が「相続させる」となっている財産について自分名義にするための手続きをすればよかった

たのです。

Q：私の祖父が亡くなったときも、父から四十九日の法要で兄妹が集まったときに遺言書の内容をみんなで確認したと聞きました。

N：しかし、法律の改正によってそれほど悠長に構えていられない場合が出てくるかもしれないのです。

Q：四十九日まで待ってられないということでしょうか。

N：そのとおりです。法律改正により民法899条の2という規定が新設されました。これによると、さきほどの特定財産承継遺言がなされた場合であっても、相続させるとされている財産（事例でいうと自宅）の価値がその受益相続人（事例でいうと妻W）の法定相続分（事例では1/2）を超える場合には、その超える部分については不動産登記をしないと権利の全部を取得することができなくなってしまうかもしれないのです。たとえば、Aさんの家と関係のない第三者との共有になってしまうこともありえます。

4 自宅はどうなるか

Q：もう少し詳しく説明してください。

N：たとえば、二男Yが個人事業者で他人から借入れをしているとします。二男Yにお金を貸した人を仮に債権者Pとしましょう。このPは、Aさんの相続開始後、自宅不動産について二男Yの共有持分（1/6）を差し押さえることができます。また、二男Yは同じ持分を債権者Pに代物弁済等により譲渡することもできます。

Q：え？しかし、自宅は妻Wに相続させるという遺言がある以上、自宅は妻Wの物であって、債権者Pが差し押さえたり、二男Yが譲渡したりしても、それは無権利者によるもので無効なのではないですか？

N：そこがまさに改正された点なのです。法律改正前は、妻Wが自宅の所有権を取得し、二男Yには自宅の権利は何もないということだったのです。それが改正後は、法定相続分については特定財産承継遺言により権利が承継されるのですが、法定相続分を超える部分については、債権者Pのような第三者との間では登記の先後で誰が権利を取得することができるかを決めるというルールに変わったのです。

Q：それでは、債権者Pに差押の登記や持分移転の登記をされてしまった自宅はどうなるのですか。

N：妻Wと債権者Pとの間の共有ということになります。

Q：共有になると、どうなるのでしょうか。

N：まず、自宅を売却するには共有者全員の合意が必要です（民法251条）。たとえば、妻Wが加齢により自宅での生活が難しく、高齢者施設に入所するための資金を工面しようと自宅の売却が必要になっても、債権者Pと合意できない限り、自宅を売却することはできません。土地に抵当権を付けてローンを組もうにも、やはり債権者Pとの合意が必要になります。資金調達が難しくなります。

Q：生活設計自体が大きく制約されてしまいますね。他はどうでしょうか。

N：共有者のうち一部の者のみが共有不動産を使用している場合には、他の共有者に対する利用料に相当するお

金の支払が必要になります。これは、実際に利用することができない共有者に対して、その見返りにお金を支払うという意味では当然のことなのですが、その不動産が自宅となると、それまでは家賃などかかることなく住むことができたのに、急に家賃負担が発生したようなもので、支払の煩わしさとともに、妻Wの生活を逼迫させることになります。

Q：自宅を売るべきときに売ることができなくなるばかりか、家賃のようなものまで支払わなくてはならなくなるのですか。

N：そうです。さらに、共有物の場合は、共有物分割請求（民法256条）という手続があり、共有者間での話し合いがまとまらなければ、裁判所での手続が必要になるのです。

Q：先ほどは、遺言がないと遺産分割という話し合いや裁判所での手続が必要になるから遺言書を書いておくといよいというお話だったと思うのですが、遺言書書いても話し合い等が必要になるということですか。しかも、勝手知ったる親族であればともかく、債権者Pなどのまったく知らない他人との間での話し合いなんて、私でも嫌ですし、お年を召した方には酷ですよ。

N：たしかにそのとおりなのです。しかし、2019年7月1日以降に開始した相続については、これまで述べてきたような状況になることもありうるようになってしまったのです。

5 確実に承継させるためにはどうすればよいか

Q：先生、どうすればよいのでしょうか。

N：まず、法律改正により、遺言書だけでは確実に承継できない場合があることが分かってもらえたと思います。ただ、遺言書は書きましょう。遺言すらなくて10年以上遺産分割手続をしている家族もいます。

Q：たしかに、遺言がないと最後は法定相続分に従って裁判所に決めてもらうことになってしまいますね。

N：あとは、特定財産承継遺言に従って、いち早く登記等の手続ができるように備えておく方法が考えられます。四十九日の法要まで待っていたら債権者Pのような者が現れてしまうかもしれません。自筆証書遺言（原則すべて手書きをして書く遺言）を机の引き出しにしまっている人もいるかもしれませんが、遺言書が見つかったころには、債権者Pのような者に先を越されていたということが起きえます。遺言書の所在は、信頼できる相続人に知らせておき、万が一の時に迅速に登記等の手続ができる手配が必要です。

Q：たしかに四十九日まで待っていらなくなりましたね。

N：さらに、詳細は省きますが、信託という方法もあります。相続開始前に所有権を移してしまうので、債権者Pとの優劣が問題になることがありません。信託は認知症対策でメディアで扱われる機会が増えましたが、確実な相続対策としての使い方にも注目してよいと思います。

Q：先生、ありがとうございました。

鳴沢村

鳴沢村の紹介 村の紹介と取組

世界遺産の富士山の麓にある鳴沢村は、富士五湖の中間に位置し総面積が89.58km²で標高980メートルにある自然豊かな村です。村の全域が富士箱根伊豆国立公園区域に指定されており、富士山から青木ヶ原樹海へ広がる大自然は、抜群のロケーションを誇り、ゴルフ・スキー・トレッキング・温泉等四季を通じて楽しめます。

また、冷涼な気候を活かしたキャベツ、とうもろこし、ブルーベリーなどの高原野菜等の栽培が盛んで、朝取りの野菜は、道の駅なるさわで購入することができます。人口3,000人余りの小さな村ですが、「小さくても輝く村づくり」を目指し取り組んでおります。

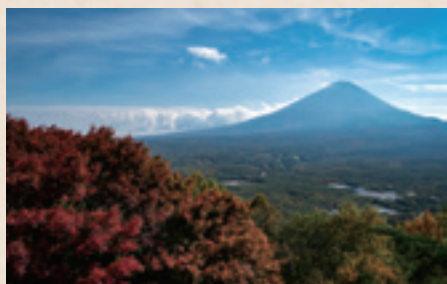
DATA 人口●3,158人
世帯●1,265世帯
面積●89.58km²
令和元年11月1日現在

取材協力：鳴沢村役場 企画課 商工観光・企画政策係

観光スポット①

足和田山 紅葉台・五湖台

東海自然歩道の足和田山は、尾根歩きのゆるやかな道でファミリーハイクに最適です。紅葉台からは360度の大パノラマが広がり、富士山や青木ヶ原樹海が一望できます。紅葉の時期の眺望は特に素晴らしいです。



特産品



鳴沢村特産高原野菜

富士山北麓に広がる標高900メートルから1,000メートルの高冷地で栽培される高原野菜は、昼夜の寒暖差が引き出す豊かな甘みと鮮やかな色合いが特徴です。夏秋キャベツやとうもろこし、ブルーベリーの他にも、江戸時代から栽培されている鳴沢菜は、かぶが赤紫色で柔らかく漬物などで食されている伝統野菜です。

イベント

富士・鳴沢紅葉ロードレース大会

毎年10月第4日曜日に開催される「富士・鳴沢紅葉ロードレース大会」は、雄大な富士山と鮮やかな紅葉が織りなす絶景コースです。例年2,000人以上のランナーが村内を駆け巡ります。レース後に味わえる鳴沢村郷土料理の、「せんどそば」や、鳴沢村特産高原野菜など選べる参加賞は毎年好評です。

開催日■10月 第4日曜日
開催場所■鳴沢村活き活き広場
(鳴沢村鳴沢8531-45)



観光施設 道の駅 なるさわ



視界を遮るものなく富士山を眺望できる絶好のロケーションに位置している道の駅なるさわ。観光案内所をはじめ、物産館では朝取りの地元高原野菜、軽食堂は、鳴沢菜まぜご飯、せんどそばなどの郷土料理や、地元野菜をふんだんに取り入れたメニューを味わうことができます。富士桜ソフトクリームは、道の駅なるさわ限定商品で人気があります。

所在地■鳴沢村8532-63

営業時間■物産館 9:00~18:00

軽食堂 9:00~17:30

※夏期は延長・年中無休

問合せ先■0555-85-3366(物産館)

観光スポット② 富士山奥庭・御庭・御中道

標高2,200メートルから2,400メートル地点の富士山中腹で楽しめる絶景が富士山奥庭・御庭・御中道です。富士スバルラインからも近くて、気軽に富士山を散策することができます。庭という地名から庭園を思わせるような自然の楽園が広がり、大迫力の溶岩、風雪に耐え矮小化したコメツガやカラマツ、様々な高山植物や富士山の雄大な景色が広がります。

所在地■鳴沢村富士山



鳴沢村のおもてなしスポットをご紹介します

紹介者／■ 富士観光開発(株) 富士桜高原別荘地 小林一雅さん



ふじてんスノーリゾート

富士山の麓にあるスキー場「ふじてんスノーリゾート」は12月中旬～4月上旬までスキーやスノーボードが楽しめます。富士山をバックに初心者～上級者まで楽しめる7つのコースは、ファミリーでも安心のそりグレンデ「ちびっこ愛ランド」やアイテム充実のスノーパーク等バラエティに富んでいます。スキー場の楽しみといえば食事ですが、名物の「富士山カレー」はその姿とボリュームでふじてん一押しの人気メニューです。



- 所在地／鳴沢村宇富士山8545-1
- 営業時間／平日8:30～17:00
土日祝8:00～17:00
ナイター16:00～22:00
(土日祝及び年末年始)
- 電話／0555-85-2000
- URL／<https://www.fujiten.net>

富士緑の休暇村

道の駅なるさわのすぐ近くにある「富士緑の休暇村」は富士五湖地域のレジャーにぴったりのファミリーやグループにおすすめの宿泊施設です。リラックスできる和室を中心に88室の部屋があり、富士山を望める部屋もあります。おすすめはとっても大きな大浴場。富士山を見ながらゆっくりできる露天風呂があり朝6時から利用できます。さらに秋～冬にかけては季節の食材を使ったバイキングメニューが充実しています。

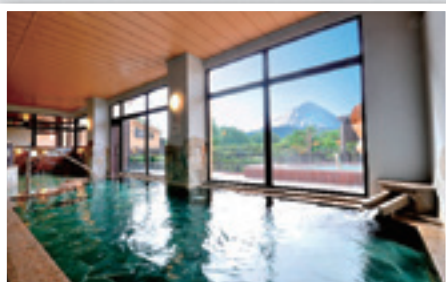


- 所在地／鳴沢村8532-5
- 電話／0555-85-2236
- URL／<http://www.kyukamura.jp>



富士眺望の湯ゆらり

道の駅なるさわの奥にある日帰り温泉「富士眺望の湯ゆらり」はその名の通り富士山を眺めながら温泉を楽しめる温泉施設です。富士山の眺望抜群のパノラマ風呂や霊峰露天風呂など16種類のお風呂が楽しめます。また、「あかすり」や「ボディマッサージ」などボディリフレッシュも充実しており、日頃の溜まった疲れを癒すのに最適です。さらに毎月26日の「お風呂の日」にはパノラマ風呂が変わり湯になるイベントもあります。

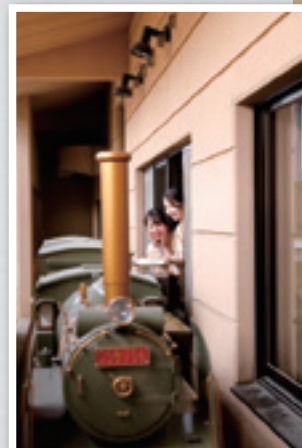


- 所在地／鳴沢村8532-5
- 営業時間／10:00～22:00(最終入館21:00) 年中無休
- 電話／0555-85-3126
- URL／<https://www.fuji-yurari.jp/>

お食事処 お狩場

富士眺望の湯ゆらり内にある「お狩場」はすべて個室になっており子供連れのファミリーやグループにおすすめのお食事処です。部屋までは懐かしのSLが料理を運びお子様も大喜びです。料理は山梨名物の「ほうとう鍋」や甲州牛を使った「すき焼き」、甲州富士桜ポークの「豚しゃぶ」など地元山梨の食材を使った鍋料理が味わえます。また、ゆらりの入浴料とお食事がセットになった「ゆけむりプラン」もあるのでお得に利用できます。

- 所在地／鳴沢村8532-5
- 営業時間／11:00～21:00(最終受付19:30)
- 電話／0555-85-3126
- URL／<https://www.fuji-yurari.jp/eat.html>



空き家バンクで

空き家の活用
田舎暮らし

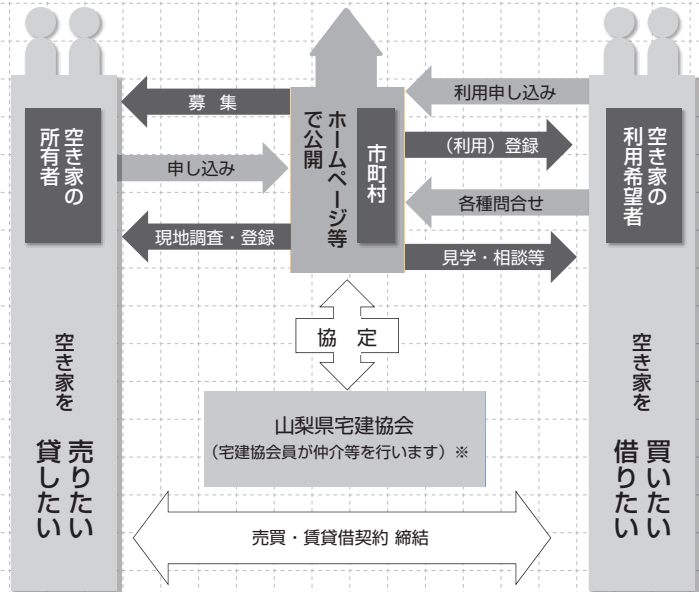
しませんか？

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 | ○山中湖村 | ○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/>)



売りたい！
貸したい！

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

※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。



宅建業を開業したい・・・宅建業に興味がある・・・
様々なお悩みがあるのではないのでしょうか？

宅建 開業支援セミナー & 個別相談会

参加費無料

(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。
山梨県内の宅建業者の約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いただきます。
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！

| | | | | |
|-----|---------------------------------|------------------|-------------------------|----------|
| 開催日 | 令和元年 12月4日（水） | 令和2年 1月11日（土） | 2月12日（水） | 3月14日（土） |
| 時間 | 13時30分～ | 場所 | 甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館） | |
| 内容 | ① 開業までの流れ ② 宅建協会とは ③ 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。 | | | |

会員の皆様へ

～開業するなら「ハトマークの宅建協会」～



宅建業を開業される方をご紹介します！

お知り合いの方で宅建業を始める方がいらっしゃいましたら、
開業から入会まで様々なお手伝いをさせていただきますので
「(公社) 山梨県宅地建物取引業協会」をご紹介します。

- ✓ 開業から入会までの流れを丁寧に、わかりやすくご説明します。
- ✓ 免許申請書や入会申込書の作成をお手伝いいたします。
- ✓ 開業の不明点、疑問点の解決に、全力でサポートさせていただきます。

開業の相談をうけた場合は...

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会をご案内してください。

- お問い合わせ ■
- ホームページ ■

TEL 055-243-4300 FAX 055-243-4301
<http://yamanashi-takken.or.jp/>

不動産取引時のハザードマップを活用した 水害リスクの情報提供について

平成30年7月豪雨等により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、引き続き水害リスクの周知を図っていくことが求められていることから、今般国土交通省より「宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が作成・公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供すること」について協力の要請がございましたのでお知らせいたします。

内容の詳細につきましては、協会ホームページにてご確認ください。



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まると、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/>]



受講者に感想を
聞きました！

CoCo グローバル合同会社 重廣みどり 様



キャリアパーソン、ヨシ！
スキルアップ、ヨシ！

最新の不動産の取引に関する知識をテキストとWEBで学べる！この受講料で！びっくりしました。以前から知ってはいましたが、実際に自分が受講してみてもの正直な感想です。わかりやすく丁寧な動画を繰り返し視聴でき、また、説明をするその姿勢もお手本にさせていただきました。不動産業に携わるために、アメリカでは「RE セールスパーソン」中国では「不動産經紀人就業資格」などのライセンスが必要だそうです。「不動産キャリアパーソン」の資格がもっと広く浸透していき、不動産業の活性化につながることを期待しています。



ハトのマークと
ダブルでアピール

応急仮設住宅として借上げ可能な 民間賃貸住宅の登録をお願いします!!

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)

住宅要件

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

契約の主な基本事項

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。

事前登録の方法

①宅建協会の方

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。

※ご不明な点がございましたら、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>

山梨県不動産会館施設利用のお知らせ

山梨県不動産会館の会議室や隣地駐車場をご利用いただけます。

詳しくは、山梨県宅地建物取引業協会(電話：055-243-4300)までお問い合わせください。



年末年始休暇のお知らせ

誠に勝手ながら、令和元年12月28日(土)～令和2年1月5日(日)まで年末年始休暇とさせていただきます。
ご不便をお掛けいたしますが、何卒ご了承くださいませ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

台風19号災害による被災者への宅建業に関する各種特例措置について

台風19号による災害の発生に伴う対応について、下記のとおり措置されたのでお知らせ致します。

1. 特定非常災害特別措置法に関する措置

特定非常災害特別措置法第2条第1項の特定非常災害として、令和元年台風第19号による災害が指定されたことを受け、宅地建物取引業法、マンション管理適正化法、住宅宿泊事業法、賃貸住宅管理業者登録規程（及び不動産特定共同事業法）について、宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長等の特例措置が設けられることとなりました。

特定被災地域内（※）に主たる事務所等を有する以下のものについて、有効期間が令和元年10月10日以後に満了するもの（但し、既に更新されている場合などは原則除かれます）は、当該有効期間の満了日が一律に令和2年3月31日までに延長されます。

- ・宅地建物取引業者の免許
- ・宅地建物取引士証の交付 など

※特定被災地域内【山梨県内】（令和元年10月19日現在）
富士吉田市、都留市、山梨市、大月市、韭崎市、南アル

ブス市、北杜市、笛吹市、上野原市、甲州市、市川三郷町、早川町、身延町、南部町、富士川町、道志村、鳴沢村、富士河口湖町、小菅村、丹波山村

2. マネロン法施行規則に関する措置

台風第19号による災害の発生を受け、警察庁及び国土交通省ほか共管省庁にて、マネロン法施行規則の一部改正を行いました。宅地建物取引業者が宅地建物の売買に際し、取引の相手方に対し本人特定事項等を確認することが義務付けられているところ、令和元年台風第19号に係る寄付に関しては、200万円以下であれば上記の確認が不要となる等の特例が設けられています。

3. 租税特別措置法に関する措置

「不動産の譲渡に関する契約書」に関する印紙税について非課税措置の対象となる自然災害について、令和元年台風第15号から台風第19号までの一連の災害（千葉県（県内全域））等が適用となりました。

国土交通省からのお知らせ

消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う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の改正について

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」（平成24年法律第68号）等による消費税法の一部改正に伴い、令和元年10月1日より消費税率及び地方消費税率の税率が10%に引き上げられることとなった。これに伴い、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（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」という。）について下記1. のとおり改正を行うとともに、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）についても下記2. のとおり改正を行った。なお、下記1. 及び2. の改正とともに、令和元年10月1日から施行するものとする。

記

1. 報酬告示の改正

消費税率及び地方消費税率の税率が8%から10%へ引き上げられることに伴い、所要の改正を行う。

○報酬告示の改正内容

【第二】

二百万円以下の金額

百分の五・四 → 百分の五・五

二百万円を超え四百万円以下の金額

百分の四・三二 → 百分の四・四

四百万円を超える金額

百分の三・二四 → 百分の三・三

【第四】

借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額 → 一・一倍

借賃の一月分の〇・五四倍に相当する金額 → 〇・五五倍

【第五】

借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額 → 一・一倍 ※2箇所

【第七】

十八万円の一・〇八倍に相当する金額 → 一・一倍

【第九】

算出した額に百分の八の百を乗じて得た額 → 百分の百

※社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律における消費税率の経過措置の適用を受ける代理・媒介契約が一部想定されるため、所要の経過措置を設けることとする。

2. ガイドラインの改正

報酬告示の改正にあわせて、ガイドラインについても所要の改正を行う。

○ガイドラインの改正内容

【第46条第1項関係】

1 告示の運用について

（2）告示第三関係①

200万円以下の金額

100分の10.8 → 100分の11

200万円を超え400万円以下の金額

100分の8.64 → 100分の8.8

400万円を超える金額

100分の6.48 → 100分の6.6

（3）告示第四関係⑤

借賃の1月分の0.54倍に相当する金額 → 0.55倍

借賃の1月分の1.08倍に相当する金額 → 1.1倍

（4）告示第五関係

借賃の1月分の1.08倍に相当する金額 → 1.1倍

5 消費税率の免税事業者の仕入れに係る消費税率の円滑かつ適正な転嫁について

108分の100を乗じて得た額 → 110分の100

税抜金額の0.032倍を限度とする → 0.04倍

パソコンでも、スマートフォンでも視聴可能！

常時、約20以上の
研修動画を配信中

Web 研修動画 配信スタート！

全宅保証では、宅地建物取引に関する従業員等の専門的知識の向上や紛争の未然防止のため、Web研修動画を配信しています。※視聴にはハトサポのログインID・パスワードが必要です。

全宅保証HPから観る

<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



ハトサポから観る

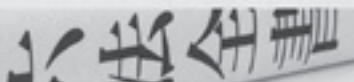
<https://www.zentaku.or.jp/member/>



本会会員の
利用料は

無料

法令改正 講義動画



- おとり広告の禁止について **NEW**
- 外国人との不動産取引について **NEW**
- 平成30年度 宅建業法の改正
～重説・契約書の変更、400万円以下の物件の手数料について～
- 既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント(その1)
- 既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント(その2)

実務セミナー



- 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
- 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
- 既存住宅取引についての宅建業法改正の要点と実務上の留意点
- 既存住宅売買の物件調査を巡るトラブル事例と未然防止のポイント

トピックス シンポジウム等



シンポジウム「不動産トラブルを裁判所の民事調停で解決しよう！」

判例解説 講義動画



- 賃借人の貸室内での死亡について善管注意義務違反の有無 **NEW**
- デイト商法による投資用不動産の販売 **NEW**
- 所有者になりすました第三者が売買契約を締結した場合の所有者の責任 **NEW**
- 住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任 **NEW**
- がけ条例に関する説明義務違反、多額の損害賠償責任を負う！
- 不利益事実の不告知を理由とする売買契約の取消し
- 不動産業者による立ち退き交渉と弁護士法違反
- 過去の集中豪雨被害について、説明すべき義務はあるか？
- 瑕疵・重要事項説明の問題点
- 高齢者と不動産売買の注意点
- 定期建物賃貸借契約における特約に基づく賃貸人からの中途解約の問題点
- 売買と瑕疵の問題点
- 売買仲介における周辺環境の説明義務
- 事業目的を媒介とする建物賃貸借契約を媒介する場合の注意点



公益社団法人

全国宅地建物取引業保証協会

！ 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「報酬額表」「業者票」は会員限定で無料配布しています！

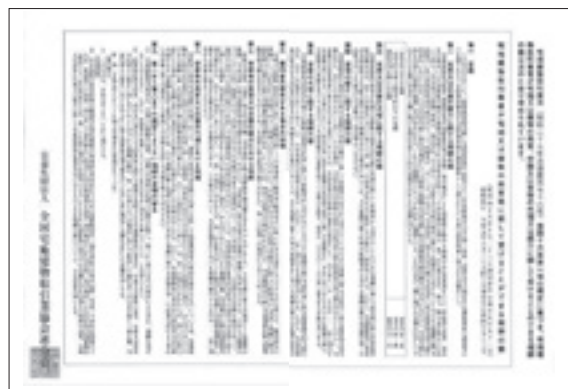
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

◆ NEW 報酬額表【最新版への差替】

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、令和元年10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「令和元年8月30日 国土交通省告示第493号」となっております。

■ 必ず最新の報酬額表を掲示してください ■



◆ 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。

◆ 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、名簿記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記載事項変更届出書」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

| 変更事項 \ 届出先 | 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、韭崎市、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じ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。

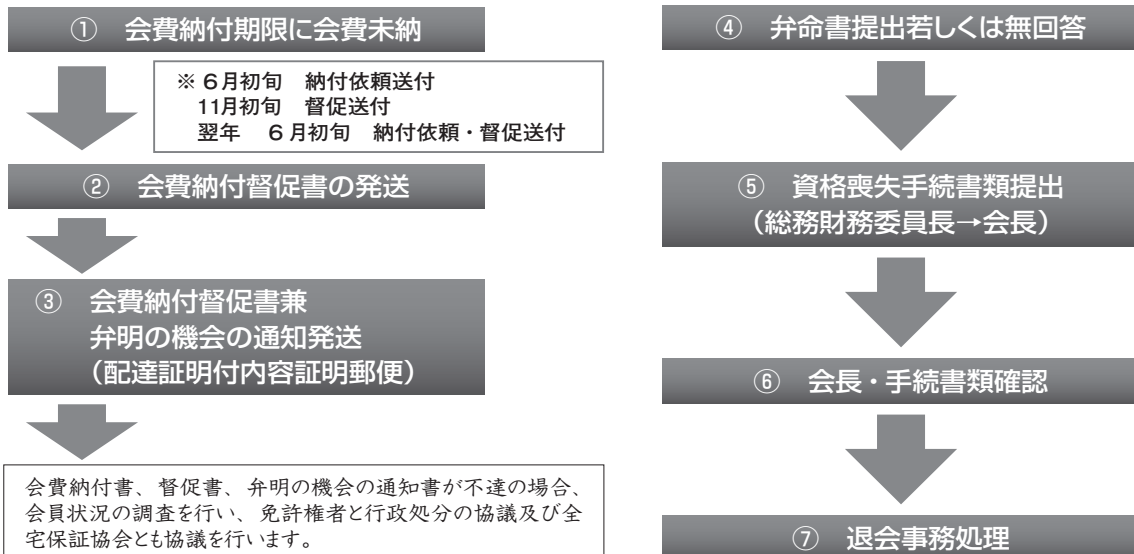
注意!

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



※ (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



次期レインズシステムについて

次期レインズシステム構築に関し、主な機能などの概要についてお知らせいたします。

質問① 次期レインズシステムの稼働時期は。

2021年 1 月 4 日 (月) 7 時～

※システム移行リハーサルによるシステム停止予定

2020年 4 ～ 5 月ゴールデンウィーク 及び 8 月お盆期間辺りを予定しております。

質問② 主な追加・変更機能は。

会員並びにサブセンター要望事項への対応を中心に実施されます。

| 項目・機能 | 概 要 |
|----------------------------|---|
| 登録画面の操作性向上 | ○操作の手数が多く作業効率が悪い。 →画像アップロードの方式追加（ドラッグアンドドロップ）や入力補助画面の方式変更。 →物件登録画面の入力項目の配置変更、入力画面の T A B 形式採用し、入力効率を高める。 |
| 登録入力項目の削減 | ○入力項目が多く、わかりにくい。 →入力項目に入力されていない、少ないという項目については、削減する。 ※団体系等の FTP 送信項目については、現状どおり。 |
| 検索画面の操作性向上 | ○条件検索項目が多く、わかりにくい。 →条件入力項目の整理ならびに簡易検索と通常検索に分ける。 |
| 図面/画像 PDF ファイルを登録可能とする | ○物件登録において、図面ファイルのファイル形式（P D F）が未対応の為、PDF ファイルが登録出来ない。 →物件登録、物件変更等で、図面 PDF ファイル登録を可とする。 |
| マルチブラウザ（動作保証のみ） | ○ユーザーがアクセスするために利用するクライアント環境は多様化しており、「Google Chrome や Safari に対応」して欲しいという要望への対応。 →フルテストを実施するメインブラウザと動作確認のみを行うサポートブラウザを定義し、テストを実施。 メインブラウザ：Google Chrome サポートブラウザ：Internet Explorer 11、Safari |
| スマートフォン表示（一部）対応 | ○ユーザーがアクセスするために利用するクライアント環境は多様化しており、「最新のスマートデバイスに対応」して欲しいという要望がある。 →①タブレット、スマートフォンを対象にした専用アプリを開発しないが、モバイル用ブラウザよりレインズへアクセスした場合を考慮する。 ②システムの特性上、スマートフォンで利用することが想定される機能は限定的であり、全画面機能に対してスマートフォン対応は行わない。（考慮する機能：検索機能） |
| FTP（物件一括登録）処理方式改善 | ○4 回／1 日の反映では 1 回あたりの処理件数が増大し時間を要する。 →実行回数を増やすことにより、物件更新間隔を短縮することで検索対象を早める。また、1 回あたりの処理件数、負荷を分散する。 |
| FTP ファイル（物件一括登録ファイル）圧縮方式変更 | ○LZH 形式では、将来的なセキュリティ面に懸念がある。 →LZH の圧縮データはウィルス対策ソフトが検疫できず、LZH 開発者でもセキュリティの脆弱性により、開発の停止と利用中止を呼びかけた。これを受け Microsoft も Windows 10 から LZH 形式の展開機能を削除しており、将来的に扱えなくなる可能性がある為、標準的な ZIP 形式への変更を行う。 |
| セキュリティを考慮したログインへの対応 | ○定期的なパスワード変更を促す等、セキュリティ面への対応がなされていない。 →パスワード変更がなされていない会員について、メインメニューにパスワード変更を促すアラート表示を実施する。 ※強制的なパスワード変更は実施しない |

質問③ 廃止される機能は。

情報管理の適正化並びに費用低減化への対応を中心に実施されます。

| 項目・機能 | 概 要 |
|-----------------------|--|
| B i z F A X の廃止 | ●FAX の利用減並びに FAX のレインズ利用の普及促進など FAX の一定の役割は終えたと判断すると共に、FAX 配信機能開発コストとのバランスを考慮し、廃止とする。 →レインズ I P 型にて、証明書等が取得可能である為、周知期間を十分に確保することで対応する。 |
| 日報配信の停止 | ●FAX でのレインズ情報提供は、会員の通信料金の軽減、情報のリアルタイム性に欠ける為、廃止とする。 →レインズ I P 型の検索、ワンタッチ、マッチング機能を分かりやすく、利便性のよいものにする事で対応する。 また、会員への理解を得る為、周知期間を十分に確保することで対応する。 ※「マッチング登録」機能を活用、ワンタッチ条件、マッチング登録数の拡充。 |
| 検索 C S V データダウンロードの廃止 | ●二次利用等の不正利用防止の為、レインズ I P 型ホームページ検索機能にて物件情報を取得する事を前提とする。 ※ My レインズの自社物件管理機能においては現状通りとする。 ※サブセンター経由でのデータ提供（ルール化等協議）＜東日本＞ |



山梨県が主催する「山梨まるごと移住セミナー&相談会」が、11月4日（月・祝）に東京交通会館12階カトレアサロンで開催され、移住に関する相談対応やハトマークサイトを通じた物件検索方法の周知を行うため、参加してきました。

当日は、先輩移住者によるセミナーのほか、矢部太郎さんのトークショー、山梨就農セミナー&相談会、山梨物産抽選会と、盛りだくさんの移住イベントでした。また、個別相談ブースでは、当協会のブースを含め、56団体が参加し、仕事や住まい、子育て環境など暮らしに関する様々な相談対応を行っていました。

住まいに関する総合相談窓口として出展した当協会の相談ブースでは、7組12名の相談者がお越しになり、物件を購入する際の注意点や山梨の住環境に関する相談などに対し、助言等を行いました。

今後引き続き、県内宅建業者の約8割が加入している当協会のスケールメリットを活かし、移住者の支援をして参ります。

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、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。

○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～

演 題：「売るとき、買うとき、失敗しない不動産取引の留意点」

講 師：（一財）不動産適正取引推進機構
調査研究部 主任研究員 中戸康文 氏

出 席 者：一般消費者 18名

協会員 71名

不動産売買取引における基礎知識や重要事項説明書のチェックポイントについて解説されました。質疑応答では、手付解除における「履行の着手」とは具体的にどのようなことが挙げられるか、瑕疵担保責任の一般的な責任追及期間について等、多くの質問がありました。

また、セミナー参加者全員には、同機構が発行する「不動産売買の手引き」と「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」を贈呈しました。



○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～（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：「『大増税時代』に失敗しない相続における不動産活用法」

講 師：株式会社夢相続 代表取締役 曾根恵子 氏

出 席 者：一般消費者 4名

協会員 81名

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について解説されました。質疑応答では、民事信託において受益者に贈与税は課税されるのか、法人の連帯保証人として個人が背負う借金は相続の対象となるのか等、多くの質問がありました。

令和元年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

令和元年度 宅地建物取引士資格試験について、10月20日（日）山梨学院大学に於いて実施しましたのでご報告致します。

山梨県に於ける受験申込者は1,098名であるところ、試験当日には877名が出席し全ての受験者が無事に試験を終了致しました。全体の受験率は79.9%となりました。

また、全国の受験者数は総計22万0,694名であり、うち一般受験者16万9,021名、登録講習修了者（5問免除）5万1,673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、下記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4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 |
| 1,098 | 877 | 79.9 | 971 | 761 | 78.4 | 127 | 116 | 91.3 |

宅建親睦ゴルフ大会開催報告

令和元年11月6日（水）、北の杜カントリー倶楽部にて「第38回宅建親睦ゴルフ大会」を開催し、10組38名の方にご参加いただきました。天候に恵まれ、富士山や甲斐駒ヶ岳の雄大な景色を見渡しながら、手に汗握る熱い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）山中商事 山中 貢一郎氏でした。ゲーム終了後には表彰式及び懇親会が行われ、お互いのプレーを中心に賑やかに歓談し、大いに盛り上がりました。ご参加頂いた皆様お疲れ様でした。

また、今年度もチャリティーホールが設けられ、33,000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。

成績は、以下のとおりとなります。

| | | | |
|-----|-----------|------------|--------|
| 優勝 | 甲府ブロック | （有）山中商事 | 山中 貢一郎 |
| 準優勝 | 甲府ブロック | （有）北宝エステート | 寶福 由秀 |
| 3位 | 富士・東部ブロック | 共栄商事(株) | 大森 孝康 |



優勝者：山中 貢一郎氏（向かって左）

官報掲載料金改定に伴う 弁済業務保証金取り戻しに関わる公告料の変更について

会員資格の喪失により、全宅保証を退会する際にご負担頂く「官報公告掲載料金」に関し、独立行政法人 国立印刷局から料金改定の通知があり、下記の通り変更されることになりました。なお、新料金は令和元年10月官報掲載分から適用となります。

| | | | | | | |
|--------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------------------|--------------|
| 1. 公告料 | 令和元年9月官報掲載まで | | | 令和元年10月官報掲載から | | |
| | 1行 7,048円（消費税込み） | | | 1行 7,178円（消費税込み） | | |
| 〈参考〉 | 年 度 番 号 | 商号又は 名 称 | 免許証 番 号 | （代表者の） 氏 名 | 主たる事務所 の所在地 | 営業保証 金相当額 |
| 2行 | 平31全保0000 | 株式会社○ ○不動産 | 山梨県知事 （1）9999 | 代表取締役 宅野 太郎 | 山梨県○○市△△町 1－2－3 | 1000万円 |
| 3行 | 平31全保9999 | 株式会社○ ○宅建エス テート | 山梨県知事 （2）8888 | 代表取締役 全宅 保夫 | 山梨県○○市△△町 9－9－9□□□マ ンションB101 | 1000万円 |

※上段は2行扱いで、官報掲載料金7,178円×2＝14,356円

下段は3行扱いで、官報掲載料金7,178円×3＝21,534円

○外国人材の受入れに係る居住支援について

当協議会では、外国人や外国人材の受入企業が円滑に住まい探しを出来るよう、外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者をリスト化し、県及び不動産関係団体の事務局窓口に備え置くこととしております。

外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる会員各位におかれましては、下記まで、お問い合わせ頂けますようお願いいたします。（「届出書」を送付いたします。）

○「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーの配布について



当協議会では、宅建業者が被災者の住まい探しについて協力を表示する「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーを作成しております。このステッカーを入口等に表示することにより、被災者が円滑に住まい探しを出来るようになればと願っております。

同ステッカーは無料で配布しておりますので、ご活用頂ける会員各位につきましては、下記まで、お問い合わせ頂けますようお願いいたします。（「申込書」を送付いたします。）

【問合せ先】

山梨県居住支援協議会 〔(公社) 山梨県宅地建物取引業協会内〕
TEL : 055-243-4300



理事会だより

第3回二団体合同理事会・幹事会 令和元年10月30日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 会費未収金計上のルールの変更について
- (3) ハトマークグループ・ビジョン 協会版ビジョンの策定・推進について

【業務執行報告事項】

- (1) 山梨県リニア用地事務所からの依頼について
- (2) オール山梨空き家セミナー＆無料相談会事業について
- (3) 山梨市空き家等対策審議会 委員の推薦について
- (4) 甲府市空き家セミナー・合同相談会への協力について
- (5) 全会員宛発送費の経費削減について
- (6) 令和元年度 会費未納者の対応について
- (7) 平成30年度 会費未納者の対応について
- (8) 官報掲載料金改定に伴う弁済業務保証金取り戻しに関わる公告料の変更について
- (9) 会員支援組織（サポートセンター等）に関するアンケート結果について
- (10) 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
- (11) 山梨県居住支援協議会からの依頼について（外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者名簿）
- (12) 社員による法人法第278条第1項に基づく責任追及の訴えの提起の請求について（当該社員：通知人への回答）
- (13) 令和元年（ワ）第158号 損害賠償請求事件の訴訟告知について
- (14) 協会 令和元年度 中間業務・経理 監査会 保証 令和元年度 中間業務・経理 監査会について

- (15) 職務の執行状況について

- (16) 令和元年台風第19号に伴う災害見舞金について

【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 第1回 ビジョン策定・推進チーム会議 報告
- (2) 第1回 消費者支援業務委員会 報告
- (3) 第2回 ビジョン策定・推進チーム会議 報告
- (4) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (5) 第2回 総務財務委員会 報告
- (6) 第3回 ビジョン策定・推進チーム会議 報告
- (7) 令和元年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (8) 消費者支援業務委員会所管 不動産取引セミナー 報告
- (9) 消費者支援業務委員会所管 相続セミナー 報告
- (10) 第2回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告
- (11) 第4回 ビジョン策定・推進チーム会議 報告
- (12) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (13) 第2回 消費者支援業務委員会 報告

【他 団体 報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告
- (2) 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
 - ①民法（債権法）改正に対応した全宅連策定契約書の公開について（ご案内）
 - ②全宅管理マガジン（特別号）

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 国土交通大臣 (1)9190
商号又は名称 ユーミーコーポレーション株式会社 山梨支店
代表者 福地 正一
宅地建物取引士 折田 英司
事務所所在地 中巨摩郡昭和町押越98
電話番号 055-287-8797
FAX番号 055-287-8796

当社は、ユーミーマンションの建築を進めてまいりましたが、今後は賃貸管理を始めとして、入居者募集も進めてまいりたいと考えております。



免許番号 山梨県知事 (1)2494
商号又は名称 エス企画設計
代表者 志村 肇
宅地建物取引士 小澤 進一
事務所所在地 甲斐市大下条748
電話番号 055-267-0095
FAX番号 055-267-0095

測量業界から退職を期に入会させて頂きました。地域社会に貢献出来る様に努力して参ります。よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2498
商号又は名称 株式会社檜家
代表者 渡邊 光弥
宅地建物取引士 葉袋 満
事務所所在地 中巨摩郡昭和町西条29-1
電話番号 055-288-1011
FAX番号 055-288-1012

不動産及び住宅建築を通じ地域社会の発展に貢献できるよう努めて参ります。よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2501
商号又は名称 フラット グッド
代表者 平良 謙
宅地建物取引士 平良 謙
事務所所在地 笛吹市境川町小黒坂40
電話番号 055-267-8716
FAX番号 055-267-8716

初めまして「三方よし」の精神で地域貢献出来ればと思います。ご指導の程、宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2504
商号又は名称 株式会社デュアルライフ
代表者 黒田 大
宅地建物取引士 黒田 大
事務所所在地 北杜市大泉町西井出8240-680
電話番号 0551-30-7682
FAX番号 0551-30-7683

働き方改革の加速化に伴い、二地域居住希望のお客様に選ばれるリゾート不動産会社を目指します。よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2503
商号又は名称 株式会社ウッドプロジ
代表者 神宮寺 毅
宅地建物取引士 志村 久美
事務所所在地 南アルプス市浅原422-1
電話番号 055-287-9036
FAX番号 055-287-9037

この度、新規入会させて頂きました。お客様の暮らしに寄り添えるよう努めてまいります。よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2507
商号又は名称 株式会社 Futur
代表者 井上 智加
宅地建物取引士 井上 智加
事務所所在地 甲府市上今井町260-6青山並木ビル3階A
電話番号 055-225-3557
FAX番号 055-225-3217

売買仲介をメインに行います。業界での経験が浅いため、お力添えをお願いすることもあるかと思いますが、よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1)2508
商号又は名称 エステートまつの
代表者 松野 淳一
宅地建物取引士 松野 淳一
事務所所在地 南アルプス市東南湖169-3
電話番号 055-284-3226
FAX番号 055-284-0191

初めまして、宅建業者となり、嬉しいのです。



免許番号 山梨県知事 (1)2511
商号又は名称 CASE 建築研究所
代表者 渡邊 圭介
宅地建物取引士 渡邊 圭介
事務所所在地 富士吉田市旭1-3-25-4 hours A
電話番号 090-1619-7983
FAX番号 050-3730-8028

設計事務所のノウハウを活かした土地探しや宅地分譲に挑戦したいと思います。ご指導の程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おります。

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、入会が許可されております。

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

廃業・退会者

| | | |
|----------------|-------|------------------------------|
| 新日本通産(株) 昭和通り店 | 坂本 義博 | 中巨摩郡昭和町西条1700-4 |
| あおぞら不動産事務所 | 保坂 信雄 | 甲府市善光寺2-8-10 L-V I N A 甲府209 |
| (有)幸住土地 | 野呂瀬敏行 | 甲府市荒川2-6-3 |
| (有)光産業ハウス | 神谷 正光 | 甲府市元紺屋町6-9 |
| (株)東和不動産 | 小林 孝一 | 甲斐市竜王新町420-20 |
| 西東京地所 | 山本 三郎 | 甲府市上石田3-3-19 仲沢マンション105 |
| (有)おかめ鮎 | 佐久間利和 | 南巨摩郡富士川町大柵248-1 |
| (株)コンサルタントのちから | 宮下由紀夫 | 甲府市下飯田2-6-3 メゾン渡辺B棟102 |
| サングリーンハケ岳 | 山田 進 | 北杜市大泉町西井出8395 |

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



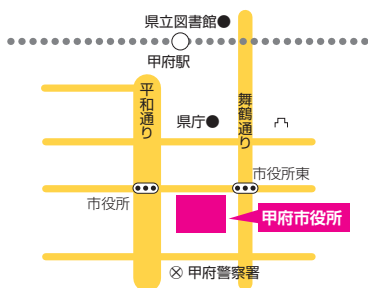
●（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は不動産無料相談所を開設しており、不動産全般の疑問、不安や悩みについて専門相談員が適切なアドバイスを致します。



●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



●甲府市役所本庁舎 4階市民相談室

富士吉田市

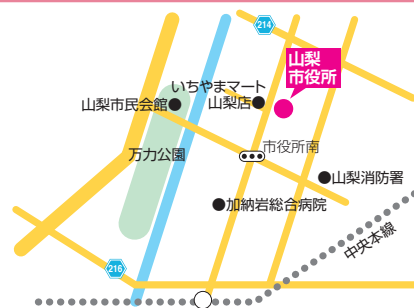
原則毎月20日
午後1時～午後4時



●富士吉田市役所本庁舎 2階東会議室

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階大会議室

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>