

TAKKEN  
YAMANASHI  
March 2020  
Vol.177

宅建  
やまなし



山伏川の桜並木(河東中島区)



町の花 れんげ



風土伝承館 杉浦醫院

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9 「入居後の諸手続きを済ませる」

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 — 建物の瑕疵 —

- 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 ③  
相続財産に債務がある場合

8 いいじゃん  
このまち 昭和町

10 知って得する支援制度

12 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』  
しませんか?

20 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、廃業者・退会者

INFORMATION

- 10 令和元年度 空き家・空き店舗バンク事業意見  
交換会報告  
13 消費者のための不動産無料相談所  
「オール山梨 空き家セミナー&空き家相談会  
2019」に参加・協力しました!  
14 宅建業者支援セミナー&個別相談会  
15 全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!  
令和2年度 宅地建物取引士 法定講習会開  
催日程のお知らせ  
16 改正民法に対応した全宅連策定契約書の公開について  
安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン  
17 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!!  
山梨県居住支援協議会からのお願い  
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 ご存じでしたか? 届出必要 Q&A  
22 弁護士による法律相談会  
官報広告掲載料金の計算方法変更に伴う料金改定について  
23 令和2年度(公社)山梨県宅地建物取引業協会 定  
時総会(第55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47回総会)開催のお知らせ  
パソコンでもスマートフォンで視聴可能!  
全宅保証 Web研修動画 配信中!  
24 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会  
開催報告  
宅地建物取引業者研修会 開催報告  
25 中古住宅流通活性化特別委員会管 活用説明  
会 開催報告  
宅建親睦ボウリング大会開催報告

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

昭和町

併せてP8、9の「いいじゃん このまち」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—

ステップ  
**9**

## 入居後の諸手続きを 済ませる



無事に代金の支払いが終わり、家の引渡しを受けたら、ようやく入居ですが、まだまだやらなければならない手続きがたくさんあります。  
一気に片づけてしまいましょう！

### 1 ガス・水道・電気・電話などは 早めに連絡をしよう！

引越しを経験したことのある人なら分かると思いますが、意外と忘れてしまって、当日になってあわてる人が多いのが、ガスの開栓手続きと電話の開通手続きです。ガス、電話、ケーブルテレビは、事前に工事の予約をしておかなければなりませんし、工事には本人が立ち会う必要があります。引越しのタイミングに合わせて工事予約をしておかなければ、「引越しで汗をかいたのに、お風呂に入れない…」なんてことにもなりかねません。なお、水道と電気は開通しているのが一般的ですから、引越しが終わった時点で備え付けの「はがき」を出すようにしましょう。マンションを購入した場合には、管理組合への加入手続きをする必要があります。駐輪場などの利用やゴミ出しなど、多くのルールがありますから、しっかりと確認しておきましょう。

### 2 購入後は、定期的に メンテナンスをしよう！

ようやく手に入れた「理想の住まい」に、いつまでも気持ちよく暮らし続けるためには、定期的なメンテナンスが重要です。壊れてから修繕するのでは、余計な費用がかかりますから、計画的な点検と補修をするようにしましょう。

経過年数	主な修繕内容
1～5年	<ul style="list-style-type: none"><li>・鉄部の塗り替え</li><li>・ベランダ防水の塗り替え</li></ul>
6～10年	<ul style="list-style-type: none"><li>・クロス（壁紙）の貼替え</li><li>・畳替え</li><li>・網戸の張替え</li><li>・防蟻処理（シロアリ対策）</li><li>・給湯器の交換</li></ul>
11年～15年	<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁の塗り替え</li><li>・サッシまわりの防水加工</li><li>・屋根の点検と塗り替え</li></ul>



不動産取得税の軽減を受けたい  
そんなときは…

#### ●原則、一定期間内に手続きを！

不動産を取得したときにかかるのが不動産取得税ですが、これには軽減措置があります。

もし、軽減措置を受けようとするならば、家用と土地用のそれぞれにある不動産取得税の減額申告書を、取得の日から条例に定める一定期間内に、都道府県税事務所に提出する必要があります。

ただし、都道府県税事務所では自主的に軽減措置の可否を判断し、処理してくれている場合もあります。そこで、納付書が届いたら、まずは軽減措置の適用可否についてチェックして、問題があれば都道府県税事務所へ問い合わせてみましょう。

### 3 | 税務署から「お尋ね」が来たら…

家を購入すると、税務署から「新築、買入れまたは賃借された家屋等についてのお尋ね」または「お買いになつた資産の買入価額などについてのお尋ね」というものが郵送されてくる場合があります。

これは、税務署が行うアンケート調査で、住宅購入資金の中に贈与税の課税対象となる部分がないかどうかなどを確認しています。なお、この「お尋ね」はアンケートですから、一応任意の回答となっていますが、もし回答しなければ、再び税務署から回答を促されることもあります。

### 4 | 住宅ローン控除を受けるためには、 翌年の申告が必要です！

住宅ローンを利用して家を買った場合、一定の要件を満たせば、10年間にわたって年末の借入残高（対象限度額は毎年変わります）に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除することができます。これを「住宅ローン控除」と呼んでいます。この制度を利用するためには、原則として取得した住宅に入居した翌年の2月16日から3月15日までの間に申告を行う必要があります。会社員などの給与所得者には、少し馴染みのない手続きとなります。自分でやらなければ、大切なお金が戻ってきません。なお、2年目からは会社の年末調整で手続きが完了します。

また、両親から住宅購入資金の援助を受け、「相続時精算課税制度」など贈与税の特例の適用を希望している場合にも、原則として贈与を受けた翌年の2月1日から3月15日までに申告（届出）をする必要があります。

●今後については変更される可能性もありますのでご注意ください。

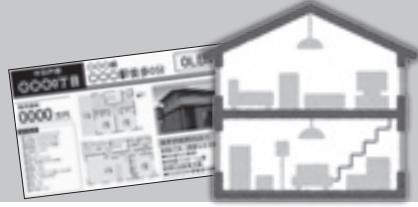
#### 申告に必要な書類

##### 【サラリーマン（給与所得者）の場合】

- 所得税の確定申告書（または還付申告書）
- 源泉徴収票
- 購入した物件の登記事項証明書
- 住民票
- 売買契約書
- 銀行等が発行する残高証明書

●申告にあたっては、事前に必要書類等を税務署に確認しておきましょう。





# 不動産広告・景品提供の相談事例

## 景品類の意味と範囲

### ① 購入者の持っている古い家具を最低30万円で買い取ることとし、その旨を広告したい。

ある商品の売却に際し、他の商品を相手方から買取る行為は、その商品の買い取り価格が市場価格であるときは、別の取引の対価と考えられますので、全く問題はありません。

しかし、相手方から買取る中古家具の市場価格がたとえ0円であったとしても最低30万円で買取るというものであるときは、表現次第で景品類の提供として取り扱われる場合もあれば、値引きと認められる場合もあると考えられますが、「※お持ちの古い家具を下取りいたします。最低保証価格30万円」というように、著しい特典であると認識されない表現で広告する場合は、原則として値引きと認められるものであると考えられます。

また、著しい特典であるかのように表示して、景品類に該当する場合であっても、高く買取る額が100万円以内であれば問題はありません。

### ② 分譲マンションの販売と同時に、家具の販売を行い、購入者には家具を50%引きで販売したい。

マンション購入を条件として、家具を50%引きで販売することは、取引に附隨して取引の相手方に家具が安く買えるという経済上の利益を提供することですから、景品類の提供に該当します。

したがって、家具の割引額がマンションの価格の10%又は100万円のいずれか低い額以内であれば問題はありません。家具の割引額がこれを超える場合は景品規約に違反することになります。

### ③ 購入者等を紹介してくれた人に謝礼（紹介者謝礼）を提供したい。

自己の供給する商品の購入者を紹介してくれた者に対する謝礼は、景品類には該当しません。したがって、額の制限もありません。

### ④ 販売中のマンション全住戸に150万円相当の家具や家電製品をつけて販売したいと考えています。キャッチコピーは「全戸エアコン、家具付」としたいのですが、可能であれば「特典」等のインパクトのある表現を使いたい。

景品規約では、もれなく景品を提供する場合（総付景品）の上限は、取引価格の10%又は100万円のいずれか低い価額までと規定しています。

「全戸エアコン、家具付」と表示する場合は、これらは不動産に付属するものとして取り扱われますから、問題はありませんが、「特典」等の表現を用いる場合は、150万円相当の景品を提供するものとして取り扱われ（景品規約施行規則4条2号）、景品規約に違反することになります。

景品類の提供と認識される表示をする場合は、提供する商品の価額は取引価額の10%か100万円のいずれか低い額にする必要があります。

### ⑤ 購入者の中から抽選で数名の者に100万円の値引き（キャッシュバック）をしたい。

景品類等の指定の告示の運用基準（平成8年2月16日公正取引委員会事務局長通達第1号）第6項第4号では、「対価の減額又は割戻しあっても、懸賞による場合、減額し若しくは割り戻した金銭の使途を制限する場合（例：旅行費用に充当させる場合など）又は同一の企画において景品類の提供とを併せて行う場合（例：取引の相手方に金銭又は招待旅行のいずれかを選択させる場合）」は、値引きに該当せず、景品類に該当するものとしています。

お尋ねの場合は、購入者の中から抽選で景品類の提供を受けることができる者を決定するため、懸賞景品となります。したがって、懸賞景品の限度額は10万円ですから、100万円の景品類を提供することはできません。

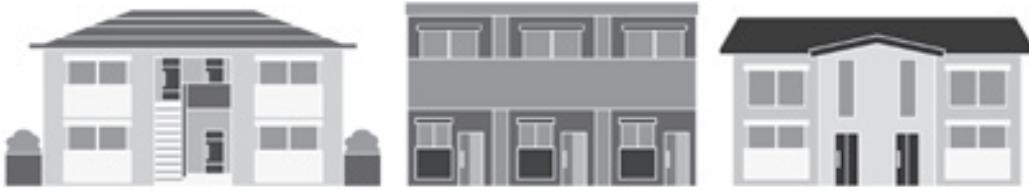
# 宅地建物取引の判例

## (建 物 の 瑕 痘)

雨漏り・給湯設備の瑕疵を理由とした、買主の売主に対する原状回復費、

### 防水工事費の請求が一部認められた事例

(東京地判 平30・7・9 ウエストロー・ジャパン)



購入した共同住宅に雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、買主が、売主に対し、原状回復工事費用、防水工事費用等を請求した事案において、一部が認められた事例（東京地裁 平成30年7月9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（原告）は、平成27年11月、売主Y（被告）との間で、鉄筋コンクリート造5階建ての共同住宅（賃貸用マンション）につき、売買契約を締結し、同年12月に引渡を受けた。本件契約には、①売主は、引渡し後3か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水設備の故障についてのみ、買主に対して責任を負う、②瑕疵が発見された場合、売主は、自己の負担において、その瑕疵を修復しなければならない。なお、買主は売主に対し、瑕疵の修復以外、損害賠償の請求をすることはできないと定められていた。

平成28年1月、5階の一室の入居者が退去し、立会い業者が室内を確認したところ、天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリートの天井が湿っていることを確認した。Xは、Yに対し、平成28年2月に雨漏りの事実を伝えたが、Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏り

について苦情はなかったなどとして、修繕工事に応じることはなかった。

また、本件建物は、セントラル給湯方式を採用しているが、平成28年2月、入居者から、お湯が出ないとの苦情があり、給湯器の交換をXの費用で行った。しかし、同年3月、入居者からお湯の温度が低いとの苦情が入ったため、調査したところ、循環ポンプの力が弱まっていることが判明し、同年4月、Xは、循環ポンプ及び給湯管の工事を行った。これらの工事費用に関しても、Yは、経年劣化であるなどとして、支払うことはなかった。

Xは、Yに対し、雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、売買契約の瑕疵担保責任に基づき、原状回復工事費用、防水工事費用等として、675万円余の支払を求めて提訴した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（雨漏りの瑕疵）

（1）平成28年2月、立会い業者が本件居室の天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリート躯体に湿気があることを確認したこと、平成29年7月には壁紙を剥がした箇所の部分に水が滴り落ちた跡があったことから、それらの時点で雨漏り



が生じていたと認められる。雨漏りの原因が、屋上の防水層の切れ目からコンクリート躯体に雨水が浸透し、それが本件居室まで到達したことが原因であることからすると、ある程度の期間をかけてコンクリート躯体への浸透が進行したと考えられることに照らせば、本件建物の引渡日である平成27年12月時点で、既に雨漏りが生じていたと認められる。

Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏りについて苦情はなかったと主張するが、雨漏りの程度からすると、入居者が苦情を申し立てないこともあながち不合理とはいえないから、前記認識を左右しない。また、Yは、天井壁紙の染みは、結露や入居者の使用方法によっても生じ得るものであると主張するが、天井には現に水が溜まっており、それが雨漏りであることは明らかであることに照らせば、雨漏り以外の原因によって天井に水分が生じたと認めることはできない。したがって、本件建物引渡時点において、隠れた瑕疵が存在したことが認められる。

(2) 本件居室の壁紙の原状回復工事費用は、10万円余と認める。

屋上防水工事費用は、屋上全面の防水層を交換する費用は320万円であるところ、本件建物の雨漏りは本件居室のみであることに照らせば、当該工事は瑕疵の修補に必要な範囲を超え、過大なものと言わざるを得ない。Xは、雨漏りの原因となった箇所が特定できず、全面工事をしなければ実効性がない旨主張するが、瑕疵の修補に必要な工事を特定し、その修補費用を主張立証する責任はXが負うのであるから、特定不能を理由に全額の賠償を認めると、Yの負担の下、Xに過大な利益を与えることになり、妥当ではない。そして、本件建物の5階居室は6室であり、雨漏りが生じている箇所と防水工事を必要とする範囲は一定の相互関係にあると考えられることや、施工する単位面積にかかわらず生じる費用が一定程度あること等の諸事情に照らせば、損害額は100万円を相当と認める。

Xは、本件居室が使用できなかったことをもって、前居住者が退去してから現在に至るまでの賃料が損

害に当たると主張する。しかしながら、Xは、自らの費用で防水工事ができたのであるから、合理的期間は2か月と認められ、損害額は8万円余と認める。

なお、Yは、本件契約上、売主が負う瑕疵担保責任は修復義務に限定されると主張するが、Yが修補義務を履行する意思がないことを明らかにしている以上、損害賠償制限条項の適用を主張することは信義則に反し、許されるべきではない。したがって、Xの損害賠償請求が妨げられるものではない。

#### (給湯設備の瑕疵)

Xは、給湯設備の瑕疵は一連のものであり、瑕疵担保責任の期間内である給湯器の故障が発見された時点を基準とするべきであると主張するが、給湯器の故障と、給水ポンプの性能低下及び給水管からの漏水は別個の瑕疵であって、一体のものと解することはできない。Xは、給水ポンプ及び給水管の工事費用を請求しているところ、これらの瑕疵が発見されたのは、本件建物の引渡し日から3か月を経過しており、瑕疵担保責任の制限期間後であることが明らかであるから、Xの請求は認められない。

### 3 まとめ

本事例は、雨漏り、給湯設備の瑕疵について、事案判断により、その瑕疵担保責任の範囲を認定したものであり、実務の参考となる。また、売買契約で修補請求以外の請求を認めないと限定しても、売主に修補義務を履行する意思がないことが明らかな場合、信義則により、損害賠償請求も可能としていることも注目される。

なお、被告売主は本判決の敗訴部分の取消を求めて、原告買主は認容額の拡大を求めて、控訴しているが、いずれも高裁において棄却されている。

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③



### 相続財産に債務がある場合

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軒
- 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、前回に引き続いて不動産オーナーのAさんの件ですが、Aさんが亡くなった場合の相続を想定して、気をつけておきたいのはどのような点でしょうか。

**N弁護士**（以下「N」）：相続人となるご家族が複数人いらっしゃるので、どの財産をどのように渡すことにするかという点は、法定相続分や遺留分という法律が定める取り分を考慮に入れながら決めていく必要があります。ただ、今回注目したいのは、債務があるということですね。

Q：「※ローン残高あり」のところですね。

#### 2 借金を残して亡くなったらどうなるか

N：Aさんは、賃貸用アパートを建てるときに金融機関から借入れをしたと思われます。Aさんの意図は分かりませんが、相続税対策として、死亡するまでには完済できない借入れがなされることがあります。Aさんが亡くなったときに債務が残っていると、賃貸用アパート等のプラスの財産から残っている債務を差し引いて相続税の金額の計算をするので、その分、相続税が安くなります。

Q：Aさんには顧問の税理士の先生がいらっしゃると聞いていますので、ひょっとすると相続税対策かもしれませんね。税金については税理士さんに相談した方がよいと思いますが、借金を負ったまま亡くなった場合には、法律上どのようになるのでしょうか？

N：Aさんが亡くなったとして、そのときに冒頭に挙げた財産はすべて「相続財産」になります。この「相続財産」には、自宅やアパートといったプラスの財産だけでなく、債務といったマイナスの財産も含まれます。そのため、相続人、つまり、妻W、長男X、二男Yそして長女Zの4人がこれらを引き継ぎます。

Q：一人ひとりが債務の全部を引き継ぐのでしょうか。

N：いいえ。債務は、法定相続分に従って、各相続人に分けて引き継がれます。妻Wが1/2、長男Xが1/6、二男Yが1/6、長女Zが1/6の債務をそれぞれ引き継ぎます。

Q：たとえば、ローン残高が6,000万円だとすると妻Wが3,000万円、長男Xと二男Yと長女Zが1,000万円ずつ債務を負うのですね。

N：そのとおりです。債権者は、それぞれの相続人に別々に返済を求めていくことになります。

Q：債務が分割されてしまうと、お金を貸した側は返済してもらうのも面倒ですね。相続人の中に資力がない人がいると全額回収も難しくなりそうです。

N：Aさんの例のようにローン債務、つまり金融機関が債権者である場合には、ローンで建てた物件を取得した相続人に債務を集中させることが多いと思います。法律上は、「債務引受」という手続きを行い、相続によって分散した債務を一人にまとめます。

Q：債務を負ったまま相続が起きると、相続人には金融機関とのやりとりも生じるということですね。

### 3 債務を一人だけに負わせることはできるか

- N：これまで述べたところは、遺言書などがないまま亡くなった場合の相続です。
- Q：遺言書があれば、法定相続分とは異なる割合で、どの財産を誰にどのように引き渡すのかを決められますよね。債務についても、遺言書を書いて、たとえば、妻Wにすべての債務を引き継がせるということもできるのでしょうか。
- N：遺言書に債務の引継ぎ先を書くことはできます。
- Q：やはりできるのですね。ただ、それができると困ったことになると思うのですが…。たとえば、Aさんの二男Yが定職に就かず収入がないとして、債務をそのようなYに引き継がせるといった遺言があったとすると、金融機関はローンを回収できなくなってしまうのでは…？
- N：そのとおりです。たしかに、遺言書に債務の引継ぎ先を書くことはできますが、債権者はその指定には縛られません。民法902条の2という条文があります。

(相続分の指定がある場合の債権者の権利の行使)

**第902条の2** 被相続人が相続開始の時において有した債務の債権者は、前条の規定による相続分の指定がされた場合であっても、各共同相続人に対し、第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてその権利を行使することができる。ただし、その債権者が共同相続人の一人に対してその指定された相続分に応じた債務の承継を承認したときは、この限りでない。

- Q：なるほど。これによると、遺言書に債務の引継ぎ先を書いた場合には、債権者の方で、法定相続分に従って決まる割合で各相続人にそれぞれ請求するか、遺言書の定めに従って債務を引き継いだ人に請求するかを選択することができるのですね。
- N：ポイントは、遺言書で書いても、債務については債権者の方でどのように請求するかを決める事になるという点です。先ほど、Qさんが挙げた、お金がない二男Yに債務を引き継がせる旨の遺言がなされた場合には、金融機関は、その遺言ではなく法定相続分の方に従って各債権者から取立てをすることになるでしょう。

### 4 相続放棄とは

- Q：遺言で債務の引継ぎ先を決めて、債権者は法定相続人に請求する場合があることは分かりました。Aさんの場合に、たとえば、長男Xが賃貸アパートを取得するとの遺言があったとして、二男Yも法定相続分に従って返済しなければならないとすると、場合によっては二男Yが気の毒なような気もします。極端な話、何ももらえないのに、借金だけ返すということにならないでしょうか。
- N：金融機関であれば、多くの場合、長男Xに債務引受をさせて債務を一本化するでしょうが、長男と二男の各資産内容によっては、債務引受を承認せずに、あえて分割させたままということもあります。

- Q：債務引受のほかに、二男Yが債務を免れるにはどうすればいいのでしょうか？

N：相続放棄という手続きをとるしかないですね。

Q：具体的にはどのような手続きなのですか？

N：Aさんが亡くなつて二男Yさんが相続放棄をする場合を例にしますと、二男YさんがAさんの自宅がある場所（Aさんの最後の住所地）を管轄する家庭裁判所に「相続放棄の申述書」という書面を、Aさんが亡くなつたことを知った時から3ヶ月以内に提出して受理してもらう必要があります。

Q：家庭裁判所に書面を提出しなければならないのですね。たんに「自分は相続では何ももらわない」と言うだけではダメなのですね。あと、3ヶ月という期間制限もあるのですね。それが過ぎてしまったら、もう手遅れなのでしょうか？

### 5 後から債務があることが分かったら

- N：相続放棄の期間についての民法の条文を見てみましょう。

(相続の承認又は放棄をすべき期間)

**第905条** 相続人は、自己のために相続の開始があつたことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

- Q：たしかに、「自己のために相続の開始があつたことを知った時から3箇月以内」とありますね。これによると、たとえば二男YさんがAさんが亡くなつて6か月後に債務があることが分かったので相続放棄しようとしても認められませんね。

N：おっしゃるとおり、3か月過ぎた後に相続財産の中に債務があることが分かったというだけでは、相続放棄できないのが原則です。したがって、相続放棄をしないで相続人になるかどうかは、相続財産の内容をよく調査してから決めなくてはなりません。

Q：3か月過ぎてしまうと、相続放棄は絶対にすることはできないのでしょうか。

N：最高裁判所の判例によると、3か月の起算点が例外的に先延ばしになるのは、「相続財産がまったく存在しない」と相続人が信じた場合に限っているようですが、必ずしもそれに限らない下級審の審判例もあります。詳しいところはここでは説明しきれませんが、場合によっては、より広く相続放棄が認められることがあると言えます。

Q：遺言書があつてもなくとも、相続が起きたらその相続財産の内容を正確に素早く把握することが大事ですね。先生、ありがとうございました。

N：ありがとうございました。

## 昭和町



### 昭和町の紹介

昭和町は山梨県の中央、甲府盆地の中心に位置し、県内で唯一「山のない町」です。金無川と笛吹川の中間に開けた平坦な地域であり、古くから豊かな水の恵みを利用して、穀倉地帯として発展してきました。かつて群雄が割拠した武田信玄公の時代の先駆けを成す甲斐源氏の祖といわれる武田冠者、刑部二郎義清公が西条の地に居館を置いたといわれ、甲斐源氏ゆかりの歴史のまちでもあります。本町の平成27年国勢調査人口は19,505人であり、5年前の調査と比べ人口増加率10・5%がありました。これは、全国の市町村で第9位の数値であり、その後も順調に人口は増え、平成29年12月には人口2万人を超えるました。人口減少社会において多くの皆様から昭和町が評価されていることにほかなりません。

**DATA**

- 人口 20,474人
- 世帯 8,860世帯
- 面積 9.08km<sup>2</sup>
- 令和2年1月1日現在

### 観光スポット

#### 山伏川の桜並木

中巨摩郡昭和町河東中島地内に位置する山伏川には、川の両岸およそ600mの直線に約70本の桜が植えられています。まっすぐに伸びた見晴らしの良い桜並木の向こうには、まだ雪が覆う美しい富士山の姿が見られます。国道から少し路地を入っていくだけで閑静で美しい景観が見られると、気軽に立ち寄れるスポットとして多くの見物客で賑います。

また、3月下旬から4月上旬の桜の開花期間にあわせ、山伏川桜並木に提灯飾りを行います。夜になると、並木道に沿って灯された紅白提灯が一層和やかで温かな雰囲気を作り出します。

桜の見ごろ ■ 3月下旬～4月上旬  
ライトアップ ■ 午後6時～10時まで  
(変更となる場合があります)



### イベント

#### ふるさとふれあい祭り

昭和町では、青空と緑に囲まれた押原公園「ゆめパーク昭和」を会場に、町を挙げての一大イベント「ふるさとふれあい祭り」を開催しています。人と人がふれあい、町の元気があふれる、子どもから高齢者までみんなが楽しめるお祭りです。地元商工会や各種団体による趣向をこらした出店、子ども広場や動物ふれあいコーナー、キャラクターショー、歌謡ショーなど多彩な催しがあります。

開催日 ■ 10月上旬  
開催場所 ■ 押原公園「ゆめパーク昭和」  
(中巨摩郡昭和町押越1500-1)



### 観光施設①

#### 昭和町風土伝承館 杉浦醫院



地方病終息の歴史と杉浦父子の功績顕彰に加え、昭和町の風土を目の当たりにできる郷土資料館として、また四季折々の自然が織りなす日本庭園と国の登録有形文化財に指定された5件の建造物を巡る散策スポットとしても愉しめます。

所在地 ■ 中巨摩郡昭和町西条新田850-1  
問い合わせ先 ■ 055-275-1400  
U R L ■ <http://www.sugiura-iin.com/>

### 観光施設②

#### 押原公園 「ゆめパーク昭和」

南に富士山、北にハケ岳、西に南アルプスを望む絶好のロケーションのもと、大人気の親水広場では、子どもたちが水遊びに夢中です。グラウンドでは、VF甲府がサッカーの練習をしていることもあります。

施設：親水広場、ビオトープ、芝生広場、遊具、天然芝・人工芝のグラウンド、ウォーキングロードなど

所在地 ■ 中巨摩郡昭和町押越1500-1  
問い合わせ先 ■ 055-267-9001(押原公園 管理棟)



# 昭和町のおもてなしスポットをご紹介します

紹介者／■(有)山の都開発 志村佳紀さん

## ファミトレ

接骨院を経営されているオーナー様の長年の想いである楽しく健康に毎日を過ごすための合言葉「腸運笑眠」を掲げ、「病（やまい）なし県山梨県」を目指すために開設した運動施設です。

重いウェイトを使わない関節トレーニングが特徴で、関節可動域を広げ、しなやかな・疲れにくい・カッコイイ身体をつくっていくことを目標に幅広い年代の方が日々トレーニングに通っています。

負荷のかかる苦しいトレーニングではないので継続して行うことが出来るので、運動不足を解消したい方にも、トレーニングの幅を広げたい方にもうってつけです。

また、子供達のためのボルダリングスペースやキッズスペース等もあるので、お子さんと一緒に汗を流す親御さんもいらっしゃいます。

その他にも、弓道教室やヨガ教室などの運動に関連したイベントも開催していますのでお気軽にご利用・ご体験してみてください。



●所在地／中巨摩郡昭和町飯喰1558-4 山の都Ⅱ 1階

●営業時間／火～金：9:00～21:30  
土・日：9:00～20:00

●電話／055-215-1185

●定休日／月曜日



## 中華食堂 かかし

創業昭和59年。  
地元昭和町の皆さんに愛され続けている中華食堂かかしさんは昼も夜も多くのお客様でにぎわっています。

日替わりのランチメニューから定番のラーメン、チャーハン、餃子といった品、油淋鶏や黒酢豚、酸辣湯麺といった本格的なメニューが多く取り揃えていてどれも美味しいので「次食べに来たらあれにしよう!」と何度も楽しめます。

私のおすすめは五目チャーハンと青椒肉絲です!

ご家族と、仕事仲間と、是非一度お試しください。



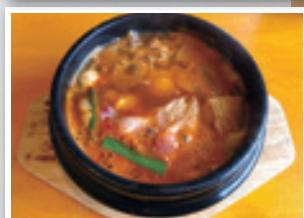
## コリアンキッチン 3匹の子ぶた

本場韓国の人気店さんもよく来店するコリアンキッチン3匹の子ぶたは本格的なサムギョプサル、チーズタッカルビ、ビビンバ、スンドゥブ等の韓国料理が気軽に楽しめます。

広い店内は多くのお客様でにぎわっています。

食欲を誘う香りから、薬味、タレをつけたお肉を野菜にまいてほおばると最高!いくらでもいけちゃいます!

お肉もひと手間かけて筋をしっかり外してくれてるので、小さいお子さんにもご年配の方にも美味しく召し上がっていただけると思います。



辛さが選べるよう配慮してくれているので、辛いのが苦手な方でも全く問題ありません!スタッフの方にアドバイスを聞きながら自分好みの味を探してみてください!



●所在地／中巨摩郡昭和町押越1072  
●営業時間／昼：11:00～14:00  
夜：17:30～21:00  
●電話／055-275-5218  
●定休日／水曜日

●所在地／中巨摩郡昭和町清水新居1101-1  
●営業時間／月～金 昼：11:00～15:00  
夜：17:00～24:00  
土・日・祝 11:00～24:00  
●電話／055-225-4744

# 令和元年度 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



栃木市職員による講演



意見交換会の様子

令和元年11月12日（火）午後2時から、山梨県不動産会館3階会議室において、令和元年度 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14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、栃木県栃木市の担当職員、栃木県宅建協会の役員、消費者支援業務委員の計39名が出席・参加しました。

はじめに、空き家バンクの成約実績が全国トップクラスである栃木市の担当職員が講師となり、栃木市における空き家対策について講演がなされました。利用者が見やすいホームページにリニューアルしたことや空き家解体補助制度を設けたことにより登録物件数・成約件数が増加したこと等について解説された後、質疑応答では、市と住宅業者の関わり方・役割分担について、ホームページで物件情報を魅力的に掲載する方法について等、多くの質問がありました。

続いて、座長より事前アンケートによる現況報告がなされ、「困っていること」と「他市町村・県・住宅業者・協会に対する質問」について、参加者からの意見を聴取する中で解決を図りました。

最後に、協会からの情報提供として、建物状況調査補助金制度やオール山梨先進事例セミナー等について周知を図りました。

本意見交換会は、市町村職員と住宅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。

## 知って得する支援制度

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(上限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 (上限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	経費の1/2(上限50万円)
都留市	バンク物件登録者(貸主)	賃貸借契約が締結された空き家バンク登録物件を、貸主が市内施工業者により行うリフォーム等の費用補助	経費の1/2(上限50万円)
	バンク物件利用者(買主)	売買契約が締結された空き家バンク登録物件の取得に係る費用補助	経費の1/2又は1/4 (上限30万円) ※条件付で加算あり
	市内に転入し住宅を取得した者	転入し、市内に新たに住宅等を取得した場合、その取得や改修に要した経費に対する補助	経費の3%(上限30万円) ※加算あり
	新婚世帯および子育て世帯	市営住宅または特定公共賃貸住宅へ新たに入居する新婚世帯と子育て世帯への家賃助成	家賃等の1/2(上限2万円)
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)	経費の1/10(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）	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）
	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120万円（加算型）市外申請者：上限150万円（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か月間）
	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か月間）
韮崎市	バンク物件登録者（売主・貸主）	空き家バンク物件成約に対する奨励金	10万円
	バンク物件登録者・利用者（売主・貸主・買主・借主）	安全性、居住性、機能性等の維持または向上のために行う修繕などに関する工事に対し補助。	経費の1/2（上限100万円）
	バンク物件登録者・利用者（売主・貸主・買主・借主）	使用されず残置された状態の電化製品（家電リサイクル法の特定家庭用廃棄物は対象外）、家具、食器、その他の家財道具の処分費に対する補助	経費の1/2（上限10万円）
	定住目的で住居の取得、増改築リフォームをした者	本市へ定住を目的として住宅を取得、増改築リフォームをした場合の助成金	上限90万円
	定住促進住宅入居者	市外に1年以上居住されていた方が定住促進住宅に入居する場合、入居日より2年間の家賃を助成	上限1万円/月
	若者定住者	市外から市内事業所への就職に伴い、市内の民間賃貸住宅に入居する45歳未満の定住者に家賃の半額を最長2年間助成	上限2万円/月
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）
北杜市	バンク物件登録者（売主・貸主）	清掃費や改修費に対する補助	経費の1/2（上限20万円）
笛吹市	バンク物件登録者（売主・貸主）	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代	子育て世代住宅取得補助金（新築/中古物件購入に対する補助）	新築物件30万円 中古物件25万円
上野原市	バンク物件登録者・利用者（売主・貸主・買主・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	バンク物件登録者（売主・貸主）	清掃や家財道具等の処分費用の一部を助成（内容により業者の指定あり）	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置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）
	夫婦いざれも満40歳未満家庭 又は 満40歳未満である親と中学3年生以下の子と同居しているひとり親家庭他	住宅を新築または建売住宅を購入する費用を補助	25万円 ※加算により50万円
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ざれかが満40歳以下であること	夫婦いざれかが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、住宅を建築した方、既存住宅を購入した方に対する補助	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
甲府市、中央市、南アルプス市、小菅村を除く市町村	東京23区在住者または通勤者で県のマッチングサイト経由で就業等した移住者	一定の条件の下、東京圏から移住された方への補助	単身：上限60万円 世帯：上限100万円

※支援制度の情報は令和2年1月1日現在の情報となります。

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

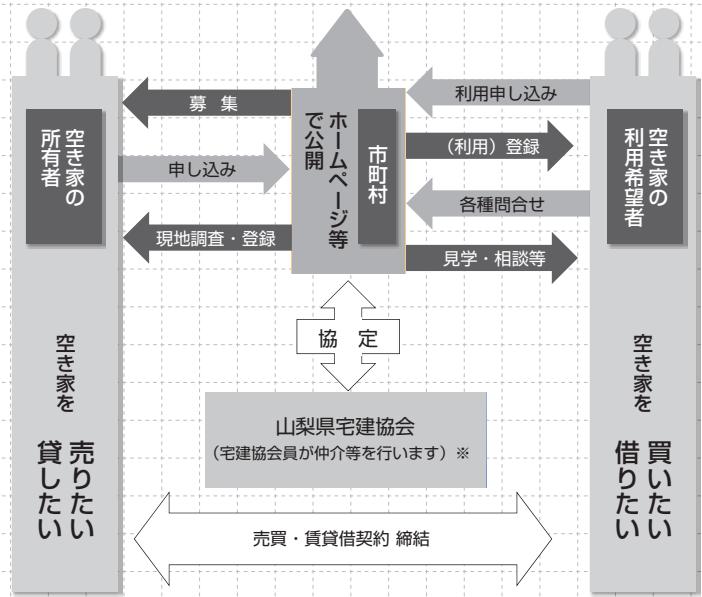
# 空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らし しませんか？

## 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。



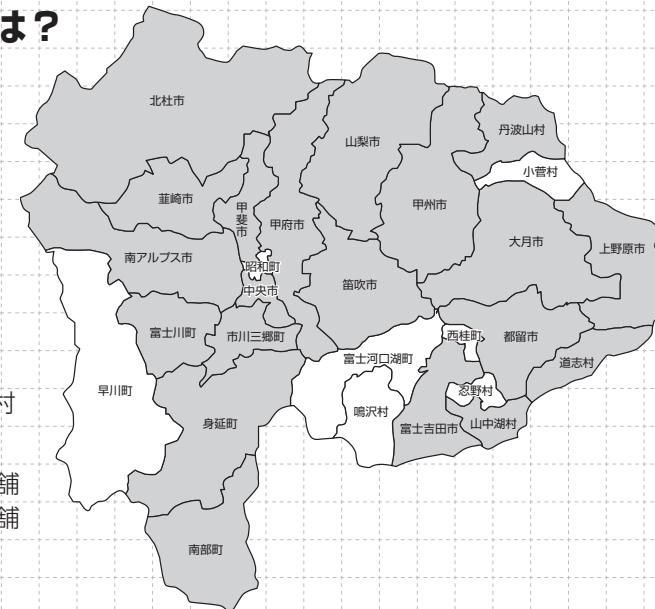
## 2 空き家バンクを実施する市町村は？

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   | ○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。



### 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。

## 消費者のための不動産無料相談所

予約不要  
無 料

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 午前10時～正午 午後1時～午後4時	毎週 火曜日・金曜日（祝日は除く） TEL：055-243-4304
--------------	--	---------------------------------------

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
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	16日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	16日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	15日 (木)	19日 (木)	17日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	18日 (木)
富士吉田市	市役所 本庁舎 2階 東会議室 午後1時～午後4時	20日 (月)	20日 (水)	19日 (金)	20日 (月)	20日 (木)	※ 18日 (金)	20日 (火)	20日 (金)	21日 (月)	20日 (水)	19日 (金)	19日 (金)
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	15日 (水)	20日 (水)	17日 (木)	15日 (水)	19日 (水)	16日 (水)	21日 (水)	18日 (水)	16日 (水)	20日 (水)	17日 (水)	17日 (水)
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	20日 (月)	20日 (水)	19日 (金)	20日 (月)	20日 (木)	18日 (金)	20日 (火)	20日 (金)	21日 (月)	20日 (水)	19日 (金)	19日 (金)
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	16日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	※ 16日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	15日 (木)	※ 19日 (木)	17日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	18日 (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	15日 (水)		17日 (水)		19日 (水)		21日 (水)		16日 (水)		17日 (水)	

※富士吉田市 9/18 弁護士による相談 午前10時～正午・午後1時～午後4時

※甲州市 7/16、11/19 会場変更（市役所 1階 市民会議室B）

### 消費者支援業務委員会 所管

## 「オール山梨 空き家セミナー&空き家相談会2019」に参加・協力しました

消費者支援業務委員長 新谷 繁



先進事例セミナーの様子



当協会長が講師を務めた  
空き家セミナーの様子

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2019」が県内4会場（令和元年9月28日 山梨市会場、10月5日中央市会場、11月16日 甲府市会場、11月30日南アルプス市会場）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。

先進事例セミナーでは、（株）アドレス代表取締役 佐別当隆志氏が講師となり、定額制で全国どこでも住み放題の多拠点コリビングサービスによる空き家活用について講演がなされました。空き家セミナーでは、県内有識者が講師となり、税務問題、相続問題、民事信託、地域活性化策等をテーマに講演がなされ、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。

空き家無料相談会では、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、東京地方税理士会山梨県会、（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）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。

2020年度においても、県内4会場（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。



空き家無料相談会の様子

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ですか？

# 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頂きます。  
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2年 4月8日(水)・5月9日(土)・6月10日(水)・7月11日(土)・8月12日(水) 9月12日(土)・10月14日(水)・11月14日(土)・12月9日(水)
	令和3年 1月9日(土)・2月10日(水)・3月13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	<b>予約制</b> 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ください！

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」をご紹介ください。

- ✓ 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■ TEL 055-243-4300 FAX 055-243-4301  
■ホームページ■ <http://yamanashi-takken.or.jp/>

## 全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!!

### 【全宅住宅ローン(株)とは?】

全宅住宅ローン株は、ハトマーク会員の皆様の不動産取引業務の迅速化・円滑化に貢献することそして住宅購入者の方々に「安心してご返済いただける」長期・固定・低金利の全宅住宅ローン【フラット35】を提供することを主な目的として平成16年11月に設立された会社です。

### 【全宅住宅ローン(株) (フラット35) の5つのメリット】

#### メリット1 最長35年の長期固定金利

【全宅住宅ローンフラット35】は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。

#### メリット2 建設費・購入額の100%融資

手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能です。

#### メリット3 事前審査制度でスピーディー

事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。

#### メリット4 つなぎ融資の充実

土地取得資金・建物着工金・中間金支払いの融資ができます。

#### メリット5 事務取次手数料のお支払い

宅建協会会員の皆様に実行1件当たり4万円の事務取次手数料をお支払いたします。

※ただし、地域や融資手数料率により金額が異なる場合があります。



### 【問い合わせはこちら】

山梨県宅建協会会員専任エリア担当 野田 秀人

山梨県全域にて、受付相談、借入申込等、サポートをさせていただきます。

TEL 055-269-5581 携帯 080-5919-5835

HP <http://www.zentakuloan.co.jp/>

## 令和2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2年度は年4回 開催致します！受講の機会が増えました！

令和2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が、お手元の宅地建物取引士証の有効期間をご確認いただき、お早めに受講されますようお願い致します。

#### 第1回

受付：4月6日（月）～4月10日（金）  
講習日：4月28日（火）

#### 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

#### 第2回

受付：6月15日（月）～6月19日（金）  
講習日：7月8日（水）

#### 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て送付下さい。  
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3回

受付：9月7日（月）～9月11日（金）  
講習日：9月29日（火）

#### 第4回

受付：令和3年1月8日（金）～1月15日（金）  
講習日：令和3年1月29日（金）

## 改正民法に対応した全宅連策定契約書の公開について

令和2年4月1日より施行される民法改正に伴い、不動産取引における「売買契約書・賃貸借契約書」も一部改訂となります。

改正民法対応の全宅連策定「売買契約書」「賃貸借契約書」は全宅連ホームページからダウンロードできます。

(全宅連ホームページ：<https://www.zentaku.or.jp/member/download/>)  
※書式のダウンロードには、全宅連ホームページ用の個別のID・パスワードが必要です。

また、全宅連ホームページでは、「民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」が公開されており、売買・賃貸借契約書の変更点について、新契約書を基に、従来からの変更点を分かりやすく解説しています。併せてご確認ください。(なお、同ガイドブックは、全会員の皆様に、1月29日付で郵送しております)



### 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

#### ■注意事項／不動産キャリアパーソンの受講期間は修了試験の合格まで含め、お申込み日から12ヶ月です。（再試験含む。）受講期間を過ぎますと、修了試験を受けられず、再度受講申込みとなりますのでご注意をお願いいたします。

### 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/>】

#### 資格登録をされた方への3つの特典

特典1：顔写真付資格登録証カード



特典3：資格登録者専用サイト



特典2：資格登録者在籍店ステッカー



不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格し、資格登録を行って頂いた皆様のスキルアップやさらなる取引知識向上を支援するため、資格登録者専用のフォローアップサイトをご用意致しました。ぜひご活用下さい。

受講者に感想を  
聞きました！



額に入れてより一層  
スタイリッシュに

### 株式会社米山住研 塩沢 文子 様

協会に入会と同時に不動産キャリアパーソンを申し込みました。宅地建物取引士試験と比較すると、より普段の業務に必要な不動産取引の流れを学べると実感しました。テキストとインターネットを使用しながら自分のペースで進めることが出来るので隙間時間を使って学習することが出来ました。実際の業務で役立っている知識も多いので受講して良かったです。



ワンポイントで目立ちます！

## 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)

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>

宅建協会だより  
お知らせ

## 山梨県居住支援協議会からのお願い

### 「外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅建業者」募集中！

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 配布中！

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〕

T E L：055-243-4300



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！

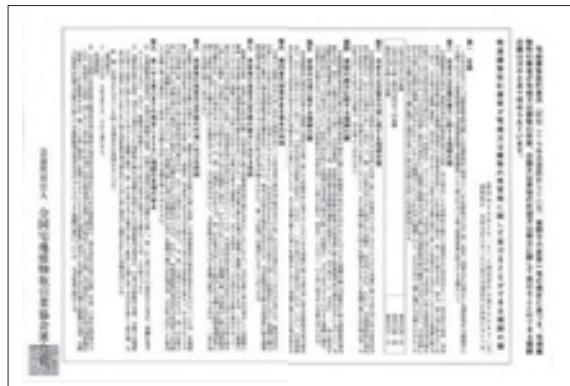
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

◆ 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」となっています。

■ 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ひ致します。

(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

### 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。

### ④ 弁明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)



### 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年以上履行しなかつたときは、会員資格を喪失すると定款、施行規則にて、規定されています。

# しっかりチェック！ レインズルール ✓

レインズ  
F & Q

## よくある質問について

レインズシステムの利用に当たり、よくある質問についてお知らせ致します。

(<https://system.reins.jp/common/faq.html>より抜粋)

### 質問① レインズのログイン画面で「ユーザID・パスワードを保存する」にチェックを入れても保存されない。

レインズではCookieという機能でID/PWを保存しています。Cookieが削除されると「ユーザID・パスワードを保存する」にチェックを入れていてもID/PWは保存されません。Cookieについての設定を確認して下さい。なお、Cookieが削除されるケースは次の3つが想定されます。

- ①インターネットオプションでCookieを削除
- ②セキュリティソフトでCookieを削除
- ③長期間レインズにアクセスしていないためサーバで削除

### 質問② パスワードを変更したい。

画面右上「パスワード変更」から変更して下さい。

### 質問③ レインズに登録されている自社情報を変更したい。

Myレインズの「会員情報変更」画面より変更が可能です。「会員情報変更」画面で変更できない項目については、所属の協会（サブセンター）へ変更を依頼して下さい。

### 質問④ レインズの操作マニュアルはありますか。

画面右上「オンラインヘルプ」をクリックすると目次が開き、ご希望の項目をクリックすると、操作マニュアルがPDFで表示されます。

### 質問⑤ FAX回線を変えても問題ないですか。

FAX回線変更によりBizFAXが利用できなくなる可能性があります。現在、BizFAXを利用している場合は、FAX回線変更前に、利用可否についての詳細をBizFAXサービスセンターへお問合せ下さい。TEL：0120-161-011（平成23年12月1日より「iFAX」が「BizFAXスマートキャスト」に名称変更されました）

### 質問⑥ 自社登録物件の反響を確認することはできますか。

Myレインズの「自社登録物件一覧」の「引合件数」で確認できます。

「物件」：物件詳細を確認した件数 「図面」：図面を閲覧した件数

### 質問⑦ 自社登録物件一覧に出る「引合件数」はいつからのカウントになりますか。

新規物件登録時からです。物件を再登録したり、「コピー登録」をして物件番号が変わるとリセットされます。

### 質問⑧ 検索結果一覧に表記される電話番号を変更したい。

基本情報である会員情報の電話番号変更となるため、所属の協会（サブセンター）にお問合せ下さい。

### 質問⑨ 購入（賃借）希望客の条件にあう物件が登録された場合、自動的にわかる方法はありますか。

指定された条件に一致する物件が登録された場合、お知らせを受けることができる「マッチング登録」機能があります。登録する操作方法については、画面右上のオンラインヘルプ「操作編2-33」を参照下さい。

レインズ操作に関するお問い合わせ（レインズコールセンター）  
(9:00~18:00 土日祝、レインズ休止日を除く)  
■ナビダイヤル：0570-01-4506 ■IP電話ご利用の方：045-330-0112  
■MAIL：[reins\\_c@aj.wakwak.com](mailto:reins_c@aj.wakwak.com)

ご存じ  
でしたか？

# 届出必要 Q & A



Q1

国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

A

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

Q2

届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

A

一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上※1の土地について、土地売買等の契約※2(対価の授受をともなう土地に関する権利の移転または設定をする契約)を締結した場合です。

## ※1 ) 一定面積以上の土地

- イ) 市街化区域：2,000m<sup>2</sup>以上
- ロ) ロを除く都市計画区域：5,000m<sup>2</sup>以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000m<sup>2</sup>以上

なお、個々の面積は小さくとも、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

## ※2 ) 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡(営業譲渡)、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など

なお、これらの取引の予約である場合も含みます。

届出事項については、(1)契約当事者の氏名・住所等、(2)契約締結年月日、(3)土地の所在および面積、(4)土地に関する権利の種別および内容、(5)土地の利用目的、(6)土地に関する対価の額などです。

Q3

届出は誰が行うのですか？また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

A

土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者(買主等)が行います。

契約(予約を含みます。)を締結した日を含めて2週間以内(たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口に届け出してください。

※届出期間の最終日が行政機関の休日(土日、国民の休日、十二月二十九日～翌年一月三日)である場合には、特例として、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

※注視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約(予約を含みます。)の6週間に前に届出が必要です。  
詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

Q4

届出をしないとどうなりますか？

A

届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

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

令和2年 4/16(木)・5/21(木)・6/18(木)・7/16(木)・8/20(木)・9/17(木)・10/15(木)・

11/19(木)・12/17(木)

令和3年 1/21(木)・2/18(木)・3/18(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

## 予約方法

○原則予約制となっており、電話もしくは協会窓口で予約をしてください。

○ご予約されていない場合でも、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。

## 【予約窓口】

(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ございますのでご了承ください。

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 国立印刷局から官報掲載料金計算方法改定の通知があり、下記の通り変更されることになりました。

## 1. 公告料

令和元年12月官報掲載まで	令和2年1月官報掲載から
1行 7,178円（消費税込み）	(6,526円 × 行数) × 1.1 1行 6,526円（消費税抜き）

## 〈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	株式会社〇〇 不動産	山梨県知事 (1) 9999	代表取締役 宅野 太郎	山梨県〇〇市△△町1 - 2 - 3	1000万円
3行 平31全保9999	株式会社〇〇 宅建エステー ト	山梨県知事 (2) 8888	代表取締役 全宅 保夫	山梨県〇〇市△△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  $(6,526 \times 2) \times 1.1 = 14,357$ 円

下段は3行扱いで、官報掲載料金  $(6,526 \times 3) \times 1.1 = 21,535$ 円

令和2年度  
(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会 (第55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47回 総会)

## 開催のお知らせ

標記について、5月26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11日（月）を予定しております)

## パソコンでもスマートフォンでも視聴可能! 全宅保証 Web研修動画 配信中!

会員限定

全宅保証では、宅地建物取引士及び宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上及び宅地建物取引における紛争の未然防止を図るため、業務上参考となる研修用動画を、約20種以上配信しています。ぜひ、ご利用ください。

※視聴にはハトサポのログインID・パスワードが必要です。

全宅保証ホームページ：<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



## 理事会だより

第4回二団体合同理事会・幹事会 令和2年2月7日

### 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 旅費等に関する規程一部改正について（会議旅費等）
- (3) 施行規則等の一部改正について（改元に伴う様式改正）
- (4) 協会 令和2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
- (5) 保証 令和2年度 事業計画（案）・収支予算（案）について
- (6) 不動産無料相談所 相談員の委嘱について
- (7) 定時総会・本部総会までの日程等について
- (8) 役員候補者の推薦等について
- (9) 選挙管理委員会の設置について

### 【業務執行報告事項】

- (1) 山梨県赤十字血液センターからの依頼について
- (2) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設に関する要望について
- (3) オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会（県立図書館・南アルプス市会場）の開催 報告について
- (4) 山梨まるごと移住セミナー＆相談会への参加 報告について
- (5) 甲斐市空き家無料相談会への協力について
- (6) 北海道・東北・甲信越地区連絡会等からの要望に対する全宅連の回答について
- (7) 全宅保証 代議員選出委員会 委員の届出について
- (8) 官報公告掲載料金の計算方法変更に伴う料金改定について
- (9) 令和元年（ワ）第158号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）事件について
- (10) 令和元年（ワ）第158号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）事件文書送付嘱託について

### 【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 第5回 ビジョン策定・推進チーム会議 報告
- (2) 令和元年度 相談員（候補者）研修会 報告
- (3) 令和元年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告
- (4) 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 報告
- (5) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (6) 令和元年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (7) 令和元年度 第3回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会） 報告
- (8) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (9) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (10) 中古住宅流通活性化特別委員会 所管 改正宅建業法、安心R住宅制度に対応する「住宅履歴情報（いえかるて）」活用説明会 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) (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 会員（理事）からの配布文書について

## 「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見た弁護士のこたえ～」 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、令和元年11月13日(水)午後1時30分より、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、「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見た弁護士のこたえ～」と題した研修会を開催致しました。

対象者への周知に当たっては、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て行いました。

研修内容については、講師である南青山法律事務所 青木 龍一 弁護士により「家賃トラブル」「現状回復トラブル」「居室内での事故」の三点における対応策として、実際に経験した紛争・裁判例を交え、よく見られるオーナーの失敗への注意喚起や、迅速な対応の必要性、賃貸借契約書の特約条項等について詳細に解説がなされました。

当日の出席状況は47会員73名、うち賃貸オーナー・大家・貸主は11名となり大変盛況な研修会となりました。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。



## 「待ったなし！知らなきゃ危ない 民法改正が不動産取引に与える影響」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、令和2年2月5日(水)午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室に於いて、宅地建物取引業者を対象に「待ったなし！知らなきゃ危ない民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響(売買編)」と題し、研修会を開催致しました。

当研修会は協会員だけでなく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、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。

講師には全宅連不動産総合研究所「民法改正動向と宅地建物取引のあり方に関する研究会」の委員を務め、民法改正と宅地建物取引の関係について造詣が深い深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士を招聘致しました。

研修会の冒頭では山梨県治水課により水害リスクに関する情報の解説等が行われ、その後の柴田弁護士の講義に於いては民法改正に至った経緯と理念等の概要に始まり、今後は契約締結時の当事者の合意が重視されることから、個々の契約に於いて特約・容認事項を定めておくことが重要である旨の説明がなされると共に、想定される事例等を踏まえた特約・容認事項の具体的な記載方途などについても併せて解説がなされました。

当日の出席状況は83会員104名と盛況であり、会員各位の関心の強さがうかがえる結果となりました。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

## 改正宅建業法、安心R住宅制度に対応する 「住宅履歴情報（いえかるて）」活用説明会 開催報告

中古住宅流通活性化特別委員長 古屋 秀樹

中古住宅流通活性化特別委員会では、令和2年1月21日（火）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、会員を対象に、改正宅建業法、安心R住宅制度に対応する「住宅履歴情報（いえかるて）」の活用説明会を開催致しました。

この説明会は、国土交通省の補助事業として（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が全国8会場において開催しましたが、山梨県では実施されなかったため、同協議会に対して依頼を行い、開催の運びとなりました。

当日は、（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 理事 高橋正典氏を講師に迎え、中古住宅市場における「三種の神器（インスペクション・瑕疵保険・住宅履歴）」から始まり、なぜ住宅履歴が必要なのか、住宅履歴と宅建業の関連性、「媒介獲得」ビジネスと「安心R住宅」との関係など、資料に基づき解説がなされました。

また、併せて、当協会から、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29会員34名となりましたことをご報告致します。



## 宅建親睦ボウリング大会開催報告

第6回「宅建親睦ボウリング大会」が11月25日（月）にラウンドワン 山梨・石和店にて開催され、24名の方が参加しました。個人戦・団体戦の優勝を目指してハイスコアをたたき出すなど、大接戦が繰り広げられ、大いに盛り上りました。

ゲーム終了後は、食事を楽しみながら、プレーを振り返り歓談し、会員間の交流を深めました。ご参加頂いた皆様お疲れ様でした。

成績は、以下の通りです。

### 個人戦

優勝	富士・東部ブロック	芙蓉建設(株)	脇田 雅文
準優勝	峡北ブロック	(有)オザワホーム	小澤 孝明
3位	富士・東部ブロック	芙蓉建設(株)	羽田 修平



個人戦優勝者 脇田 雅文 氏

### 団体戦

優勝	富士・東部ブロック	芙蓉建設(株)	脇田 雅文
			羽田 修平



# 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(3)2221
商号又は名称	掛けやき総合管理 甲府アネックス店
代表者	齊藤 裕
宅地建物取引士	齊藤 裕
事務所所在地	甲府市相生1-15-7
電話番号	055-226-0077
FAX番号	055-226-0026

ご入居者様やオーナー様、そして地域の皆様に愛されるお店を目指します。  
どうぞよろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(3)2221
商号又は名称	掛けやき総合管理 石和駅前店
代表者	津金 幸乃
宅地建物取引士	平塚 太一
事務所所在地	笛吹市石和町駅前15-4
電話番号	055-261-7070
FAX番号	055-261-7100

お客様やオーナー様等、皆様に信頼されるように、誠心誠意努めて参ります。  
宜しくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(1)2513
商号又は名称	(株)昭和土地
代表者	山中 邦雄
宅地建物取引士	小澤 宏規
事務所所在地	甲斐市富竹新田245-2
電話番号	055-276-0001
FAX番号	055-276-7158

地域社会、不動産業界の発展のため努めて参ります。  
よろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(1)2516
商号又は名称	(株)ラックオリジナル
代表者	吉原 良
宅地建物取引士	河西 桂子
事務所所在地	中巨摩郡昭和町飯喰1541-1
電話番号	055-268-2904
FAX番号	055-268-2905

本業が建築のため、宅地分譲をメインに行う予定です。  
皆様、ご指導のほど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。

## 組織替入会者

商号又は名称	代表者	所 在 地
（株）いとう不動産	伊藤 潤	甲府市東光寺町969-2
（株）コネクト	小宮山晃司	甲府市住吉4-6-24

## 廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所 在 地
（株）東亜 エイブルネットワーク甲府駅前通り店	向山 大地	甲府市相生1-15-7
（株）東亜 エイブルネットワーク甲府石和店	高橋 直也	笛吹市石和町駅前15-4
ホンダ自動車販売（株）	藤本 隆志	富士吉田市中曾根4-5-15
（株）ゼロ	小宮山晃司	甲府市住吉4-6-24
マース不動産（株）	赤池 昌彦	甲府市上阿原町417-1
シティーレント（株）	渡邊美代子	甲府市貢川本町4-26
a i a s（株）	佐野 健太	甲府市善光寺1-25-5 レントキワ106
いとう不動産	伊藤 潤	甲府市東光寺町969-2

# 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**

令和2年3月発行第177号

発行所／山梨県甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館 TEL.055-243-4300（代）

発行責任／公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会／公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山梨本部

発行人／長田 満 編集／消費者支援業務委員会

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



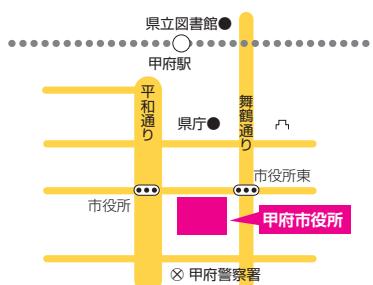
●(公社)山梨県宅地建物取引業協会及び(公社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は不動産無料相談所を開設しております。不動産全般の疑問、不安や悩みについて専門相談員が適切なアドバイスを致します。



○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>