

TAKKEN
YAMANASHI

July 2020

Vol.178

宅建
やまなし



多摩川源流



ヤマメ



源流まつり夜の部

消費者誌上セミナー

- シリーズ 住まいの売却ガイド—マイホームを初めて売却する方へ
ステップ1 「売却に向けた計画を立てる」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●景品提供の相談事例（景品規約）
— 景品類の価額の算定基準 — — 取引価額 —
●宅地建物取引の判例 — 重説義務違反と損害賠償請求 —

シリーズ「ほがらか不動産相談所」

- 6 民法改正で不動産賃貸借のここが変わる ①
オーナーチェンジ

弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士
ほがらか信託株式会社 代表取締役 中村 雅男

8 いいじゃん
このまち 小菅村

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか？

21 会長あいさつ

22 新 理事です。

26 しっかりチェック！レインズルール レインズ F&Q

29 理事会だより

30 こんにちは 新顔です

30 組織替入会者、廃業者・退会者

INFORMATION

- 11 消費者セミナー開催のご案内
事務局からのお知らせ
12 既存住宅の調査（インスペクション）費用を助成します！
13 令和2年度 宅地建物取引士 法定講習会ご案内と受講のお願い
14 宅建業者支援セミナー&個別相談会
15 全宅保証 入会金分納制度について
16 不動産キャリアパーソンについて
17 宅地建物取引業者研修会 開催のお知らせ
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会
開催について
山梨県不動産会館「全面禁煙化」のお知らせ
18 新型コロナウイルス感染症対応実務編
賃貸管理Q&A
19 新型コロナウイルス感染症に係る各種おしらせ
20 令和2年度 業協会 定時総会・保証協会山梨
本部 総会 開催
「富士の国やまなしビジョン」を作成しました。
23 令和2・3年度 協会・保証 委員会等の構成
ハトマークをご活用ください！
24 大丈夫でしょうか？
今一度確認してみてください。
25 宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！
会費納入のお願い
27 賃貸不動産経営管理士講習2020
低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の
特例措置（100万円特別控除）に係る事務について
相談員研修会の開催について
28 代表者変更時に保証協会へ提出する「連帯保
証書」に極度額の明記が必要になりました

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

小菅村
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/>

住まいの売却ガイド

—マイホームを初めて売却する方へ—

ステップ 1

売却に向けた計画を立てる



住まいを売却するとき、まずは全体の流れを把握することが大切です。そして、売却による税金がどうなるのか？

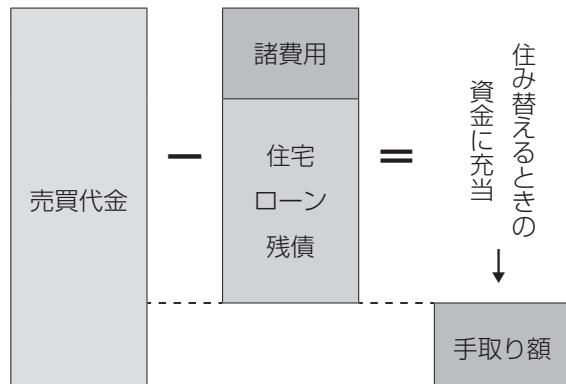
また、手取り額がいくらになるのかなど、資金面の確認をしておくことも重要です。

1 売却時には、諸経費がかかります

住まいを売却するときには、税金や宅建業者へ支払う仲介手数料など、さまざまな費用がかかるものです。そして、売買代金から、これらの諸費用を差し引いた残額が、実際の手取り額になります。住まいの買換えを行う場合には、この手取り額に預貯金を加えた額が買換えに向けた自己資金となります。

新たに購入する住まいの資金計画を立てる上で、手取り額がいくらになるのか、およその金額は把握しておいたほうがいいでしょう。

売買代金と手取り額の計算



売却にかかる主な諸費用

税 金	<ul style="list-style-type: none"> 印紙税 所得税、住民税（譲渡益があるとき） 仲介手数料にかかる消費税 	ローン関係	<ul style="list-style-type: none"> 抵当権の抹消費用 司法書士への報酬
仲介手数料	<ul style="list-style-type: none"> 売買価格が400万円以上の場合、成約価格 × 3 % + 6 万円（上限） 	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> 引越し費用 測量・建物解体費用等（必要に応じて）

■例えば、自宅を4,000万円で売却したら…

【前提条件】 印紙代：10,000円 仲介手数料：1,260,000円※ 登記費用（抵当権抹消）：20,000円 土地の測量費用：400,000円 所得税、住民税：0円 住宅ローン残債：2,500万円	①諸費用の計算 (印紙代) (仲介手数料) (登記費用) (測量費用) 10,000円 + 1,260,000円 + 20,000円 + 400,000円 = 1,690,000円
	②手取り額の計算 (売買代金) (諸費用) (住宅ローン残債) 40,000,000円 - (1,690,000円 + 25,000,000円) = 13,310,000円

※仲介手数料には別途消費税がかかります。

2 | 住宅ローンを返済中のときは、完済できるのかがポイント!!

住宅ローンを返済中の住まいを売却する場合、その残額を一括で返済し、住まいに設定されている抵当権を抹消しなければなりません。売却によって得られる売買代金で住宅ローンを完済することができればよいのですが、万一、売買代金では不足するような場合、別途、返済用の資金を調達しておく必要が生じます。売却希望価格を決定する上でも重要なため、住宅ローンを返済中の人は、現時点で借入残高がいくらあるのかを金融機関へ確認しておきましょう。

3 | 共有者がいる場合は意思確認を!

複数の所有者が存在する「共有名義」の不動産を売却するときは、共有者全員の合意が必要になりますから、事前にしっかりと話し合いをしておきましょう。

また、親から相続した不動産を売却する場合にも注意が必要です。なぜなら、遺産分割前の相続不動産は、相続人全員の共有財産となるので、この時点で売却する場合には相続人全員の合意が必要になるからです。一般的には、売却時のトラブルを避けるため、遺産分割協議等によって相続人のうちの誰が売主(=所有者)となるかを明確にした上で売却します。



査定依頼に向けて 準備しておくもの

- 登記済証(権利証)または登記識別情報通知書
 - 購入時の売買契約書・重要事項説明書
 - 各種覚書(売却後も承継される事項)
 - 土地の実測図(確定測量図・現況測量図)
 - 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
 - 建築工事検査済証
 - 設計図書、仕様書、設備表など
 - 修繕履歴(修繕年月日と修繕内容)
 - パンフレット(新築分譲時のもの)
 - 管理規約、使用細則等(マンションの場合)
 - 総会資料(マンションの場合)
- ⋮



自宅を売って譲渡益が出た。そんなときは…

●特例を使って税負担を軽減する。

自宅を売却して譲渡益が出た場合、その譲渡益に対して所得税、住民税がかかりますが、一定の要件を満たせば、「3,000万円の特別控除」

や「軽減税率」といった税制面での優遇措置を受けることができます。

詳しくは、税務署でご確認ください。

景品提供の相談事例 (景品規約)



景品類の価額の算定基準

1 景品類の価格の算定基準とは

景品類の価額は、次のように算定します。

- ・景品類と同じものが市販されている場合は、景品類の提供を受ける者が、それを通常購入するときの価格によります。
- ・景品類と同じものが市販されていない場合は、景品類を提供する者が、それを入手した価格、類似品の市価等を勘案して、景品類の提供を受ける者が、それを通常購入することとしたときの価格を算定し、その価格によります。
- ・海外旅行への招待又は優待を景品類として提供する場合の価額の算定も原則としてその旅行商品の市価によりますが、具体的には次によります。
 - ・その旅行が、セット旅行（予め旅行地、日数、宿泊施設、観光サービス等を一定して旅行業者がパンフレット、チラシ等を用いて一般に販売しているもの）である場合又はその旅行がセット旅行ではないが、それと同一内容のセット旅行が他にある場合は、そのセット旅行の価格によります。
 - ・その旅行がセット旅行ではなく、かつ、その旅行と同一内容のセット旅行が他にない場合は、その旅行を提供する者がそれを入手した価格、類似内容のセット旅行の価格等を勘案して、景品類の価額を算定し、その価格によります。

2 航空券を提供する場合、早期購入割引航空券や金券ショップで販売されている格安航空券の価格は市価とみれるか

市価とは、市販されている商品等については、消費者が通常購入できる価格をいうものとされています。ただし、少数の特定された金券ショップでのみ販売されている著しく安い航空券の価格は市価とは認められません。

3 売主の販売代理を行うので、代理人として100万円の景品を、これとは別枠で売主も100万円の景品（合計200万円）を提供したい

景品規約施行規則第7条第2項第2号は、同一の取引に附隨して2以上の景品類が提供される場合の景品類の算定基準として、「他の事業者と共同して行う場合は、別々の企画によるときでも、共同した事業者のそれについて、これらを合算した額とする」と規

定しています。

したがって、お尋ねの場合は、売主と販売代理人がそれぞれ200万円の景品を提供したものとして取り扱われますので、提供することはできません。

取引価額

1 景品類の価額の算定の基礎となる「取引価額」とは

取引の相手方に提供できる景品類の限度額は、懸賞の方法で提供する場合（懸賞景品）と、懸賞の方法によらないで提供する場合（総付景品）とに分けて決められており、懸賞景品の限度額は取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い額の範囲内、総付景品の限度額は取引価額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内とされています。

景品規約では、取引価額を、売買か賃貸借か、取引態様は何か等の観点から、次のように規定しています。

1. 不動産事業者自らが売主となって不動産の売買をする場合は、その不動産の代金を取引価額としています。
2. 不動産事業者が売主を代理して不動産の販売する場合は、1. と同様と考え、その不動産の代金を取引価額としています。
3. 売主又は販売代理人である不動産事業者と媒介事業者が共同して景品を提供する場合は、1. 又は2. と同様と考え、不動産の代金の額を取引価額としています。
4. 不動産事業者自らが住宅を賃貸する場合は、その賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）としています。
5. 不動産事業者自らが土地の賃貸する場合で、権利金（権利金その他の名義をもつてするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものについては、その権利金の額を取引価額としています。
6. 不動産事業者が不動産の売買、交換又は賃貸借の媒介を行う場合は、媒介に際して受けることができる報酬の額としています。
7. 不動産の交換をする場合は、その不動産の価額を取引価額としています。

宅地建物取引の判例

（重説義務違反と損害賠償請求）

建築基準法に違反する建物であったことの説明をしなかった媒介業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判 平30・9・21 ウエストロー・ジャパン）



約20年前から賃貸中の土地・建物を購入した買主が、媒介をした媒介業者に対し、建物に建築基準法違反があることの説明を怠った義務違反があるとして損害賠償を請求した事案において、媒介業者の説明義務違反は認められたが、買主主張の損害との間に相当因果関係は認められないとして、その請求を棄却した事例。（東京地裁 平成30年9月21日判決 ウエストロー・ジャパン 棄却）

1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、Y（被告・宅建業者）の媒介により、Yが賃貸管理をしていた本件土地建物（本件不動産）を、売主Aと代金1億8200万円で購入する契約を、平成8年2月に締結し、同年4月に引渡しを受けた。

売買当時において、昭和43年9月に新築、平成3年1月に増築した本件建物（鉄骨造3階建）は、1階部分を店舗、2階部分を賃貸マンション、3階部分は住宅として使用されていたが、建築確認は受けおらず、建ぺい率（60%）の制限を新築時8.85m²、増築時49.44m²超過していた。

売買に際してYが行った重要事項説明書には、本件土地の建築面積の限度（建ぺい率制限）が60%であることは記載されていたが、本件建物が建ぺい率に違反し建築確認を受けていないものであること、

同違反によって買主に生じ得る不利益の有無についての記載・説明はされなかった。

平成27年8月に本件不動産を、Bに代金7300万円で売却したXは、Yに対し、本件リスク（本件建物について、建ぺい率違反や建築確認を得ていない等の建築基準法違反があること、特定行政庁から本件建物が除却命令その他の是正措置の命令を受ける可能性があること、将来、建物を再築する場合に現状と同規模の建物を建築することができないこと、建築基準法に違反する物件の購入については金融機関が融資しないため、転売が著しく困難であるなどのリスクがあること等）の説明を怠った説明義務違反があるとして、

- ①主位的請求として、平成8年2月時点における本件不動産の適正価格の差額等9026万円余にXが支払った借入金利息を加えたとした1億3100万円
- ②予備的請求として、Xの借入金利息を含む購入支出金額から保有期間中の賃貸収入とBに売却した金額を控除した金額の差額等として1億3000万円を請求した。

Yは、「Xは本件不動産を自己の居住用及び賃貸用収益物件として長期間保有する利用目的で、本件各違反事実を認識していながら問題視せず購入したものであり、Xがこのような理由により本件リスクについて質問しなかった以上、Yが本件リスクにつ



いて説明する必要はない。」と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。
(Yの説明義務違反について)

本件建物は、建ぺい率に違反し、建築確認を受けていないものであり、不動産を購入しようとする者にとって、建築基準法に違反するものであるか否か、違反することによってどのような不利益が生じるかは、その購入の当否や売買代金の相当性を判断するにあたり考慮すべき重要な要素である。

したがって、不動産の購入を仲介するものは、購入希望者に対し、建築基準法に違反する事実の有無・内容及びそれによって生じ得る不利益の有無・内容を重要事項説明書に記載して交付した上、説明する義務があるというべきであり、これを怠って損害を発生させた場合、仲介業者は不法行為責任を負うと解するのが相当である。

本件各違反事実についてYが説明したとする形跡は見られず、本件重要事項説明書に、本件違反事実は記載されていないことから、Yに説明義務違反があったと認められる。

(Xの損害について)

本件売買契約を締結したことによって、Xは、本件不動産の購入代金を支出する反面、その所有権を取得しており、他方、その時点においては、特定行政庁から本件建物の除却命令その他の是正措置の命令を受けたり、建物を再築しようとしたが現状と同規模の建物を建築することができなかったりするなどの、本件建物が建築基準法に違反していることにより不利益は発生しておらず、損害は現実化していない。

また、一般に収益物件を購入する者は、不動産市況を踏まえ、支出と収益を予測して事業を遂行するのであって、当該事業が成功するかは、予測の正確性のほか、広告・宣伝や営業活動によるところが小さくなく、購入者の判断や行為に左右されるものである。

そうすると、収益物件が売却されるまでの間に、

仲介業者の説明義務違反によって購入者が知りえなかった不利益が現実化しているような場合はともかく、そうでない限り、上記説明義務違反と購入者の損害の間に相当因果関係を認めることはできない。

また、Xが売却した時点において、本件建物は新築時から47年、増築時から24年が経過していたことから評価は無価値と考えられ、本件不動産について、本件各違反事実がなければ売却できたであろう価額が実際の売却代金額を上回っていたということはできず、その差額を認めることはできない。

したがって、本件においてXの損害を認めることはできず、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本件は、買主が購入時の重要事項説明で、建築基準法違反及び建築確認を受けていない旨の説明を受けていれば購入しなかった、説明を受けていなかったことにより損害を負ったと主張したが、裁判所は、宅建業者の説明義務違反は認めたものの、買主が主張する損害の発生は認められないとして請求を棄却した事例である。

近年、建築基準法違反の説明がなかったとして、売主業者、媒介業者等が訴えられる事案が見受けられるが、宅建業者は、重要事項説明において、確認済証・検査済証の有無の調査・記載は確実に行い、建築基準法違反が判明した場合に、その内容だけでなく予測されるリスクについても記載・説明することが必要である。

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



民法改正で不動産賃貸借のここが変わる ①

オーナーチェンジ

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の3人家族であるが、賃貸用アパート（5室1棟。ローン残高あり）を所有している。Bは、Aのアパートの1室に入居する者である。Aは相続対策を行うにあたり、アパートを第三者に売却するか、信託するかを検討している。



今回から全3回に渡り、“民法改正で不動産賃貸借のここが変わる”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 はじめに

Q子（以下「Q」）：先生、今年度は、民法改正と不動産賃貸借がテーマですね。

N弁護士（以下「N」）：不動産賃貸借に適用される新しい民法が2020年4月1日から施行されました。全く新しいルールができたところと、これまでの判例を条文化したもので実務は大きく変わらないところがあります。とくに重要なところを、冒頭のAさんとBさんを例にして考えてみたいと思います。

Q：よろしくお願いします！

2 売却する場合

Q：Aさんは相続対策をきっかけにしてアパートを売却するか信託するかを検討されていますが、まず売却の場合にはどうなるでしょうか。

N：Aさんが買主Cさんにアパートを売却したとします。アパートの新しいオーナーはCさんになります。

Q：Cさんが所有者になるのですね。アパートにいる入居者との関係はどうなりますか。

N：通常は、AさんとCさんとで賃貸借契約についてどうするかを取り決めることになります。多くの場合はCさんが新しい賃貸人になるでしょう。

Q：Bさんなどの入居者の承諾は要らないのですか？Bさんからすると勝手に大家さんが変わってしまうのは不安だと思うのですが。

N：たしかに、大家さんとの個人的な関係が強い場合はそういうこともあるかもしれません。しかし、民法では、物件を売却して賃貸人も変える合意をするには、入居者（賃借人）の承諾や同意は不要としています（民法605の3）。これは、不動産を貸す債務はその所有者であれば支障なく履行することができるのが普通であり、その大家さんでないと貸せないといったものではないからなどと言われています。この点は法改正で明文化されましたが、これまでの実務と変わりません。

Q：AさんがCさんとの売買契約で、賃貸人をどちらにするか決めていない場合はどうですか。

N：その場合であってもCさんが賃貸人になります。

Q：自動的にCさんが賃貸人になるのですね。

N：そうです。賃貸人が入居している物件を売却した場合には、新しい所有者が賃貸人の地位を引き継ぐのです（民法605の21）。この場合も入居者の承諾は要りません。法改正で明文化されましたが、実務は変わりません。

Q：そうしますと、実際に入居者がいる物件の売却では、新しい賃貸人を誰にするかを決めて決めなくて一緒にですね。決めない方がラクですね。

N：いえ。賃貸人が誰になるかだけを考えるとそのですが、敷金についての取り扱いには注意が必要です。

3 オーナー側（AとC）が気をつけたい点

- Q：敷金については、改正法で規定が設けられたそうですね。
- N：はい。民法622条の2です。ただし、敷金を定義するものでこれまでの実務を変えるものではありません。
- Q：敷金の取り扱いに注意というと……？
- N：さきほど、物件を売却すると自動的に賃貸人が交代すると言いましたが、敷金については、売主と買主との間でどうするかも決めておくべきです。預かっている敷金を入居者に対し返還する債務（敷金返還債務）は、新しい賃貸人（C）に引き継がれて、元賃貸人（A）は債務を免れます。たとえば、CさんはBさんから返還を求められたら敷金を返さなくてはなりません（民法605の2Ⅳ）。
- Q：物件というプラスの財産だけでなく、債務というマイナスの財産も引き受けされることになるのですね。
- N：AさんとCさんとの間でトラブルになりかねませんので、物件の売買をする際に、預かり敷金の総額や不払い賃料の額を確認し、それを売却金額に反映させる旨を契約書に明記するべきです。
- Q：なるほど、後からCさんが敷金分を請求してもAさんに元手がないおそれもありますから、精算は早めにした方がよいですね。Cさんが気をつけたい点はありますか？
- N：Cさんは新たに賃貸人になりますが、入居者に対し賃料を請求するには、物件の所有権移転登記を得ている必要があります。これも従来の実務と変わりませんが、今回法律に明文化されました（民法605の2Ⅲ）。普通は、物件の売買の決済時に登記も移すと思いますので、登記し忘れるということはないと思います。万が一、入居者（B）から「新しい賃貸人が分からぬから払わない」などと言われたときには、自分名義になっている物件の登記簿を示すことになります。

4 入居者（B）側が気をつけたいこと

- Q：アパートのオーナーが変わった場合に入居者（B）が気をつけた方がよい点はありますか？
- N：先ほどから“法律は変わったけれど、実務はこれまでどおり”という説明を何度もしていますが、新しいルールもあります。
- Q：どのようなルールですか？
- N：これまで、物件が売却されて所有者が変わるとその新しい所有者が賃貸人になるというのが原則でした。そのため、先ほど説明しましたように、物件の登記簿で所有者となっている人が新しい賃貸人ということでした。しかし、改正法では、物件の所有権を買主に移しながらも、賃貸人の地位を留保する旨と譲受人が譲渡人に賃貸する旨を合意すれば、依然として賃貸人の地位が移転しないということができるようになりました。改正前は、賃借人の個別の同意が必要とされていました。
- Q：Aさんの例でいうと、AさんとCさんがアパートの売買をしたときに、Cさんがアパートの新しい所有者になりつつ、Aさんが賃貸人のままということが可

能となったのですね。

- N：そのとおりです。立法の理由は、不動産を証券化する際に物件管理をもとの所有者に委ねたいというニーズに応えることにあるようですが、民法605条の2第2項は、証券化の場合などと限定はありませんので、一般的なオーナーチェンジでもそのようなことが生じることがあり得るのです。
- Q：そうすると、Bさんが賃料を支払うべきなのは、賃貸人であるAさんに対してだと思うのですが、Bさんは賃貸人が誰なのかをどうやって確認すればよいのでしょうか？
- N：登記では確認できないので、まずは元のオーナーに確認するのがよいでしょう。

5 信託による場合

- Q：次にAさんがアパートを信託する場合について教えてください。
- N：信託をしますと、アパートの所有権が移転しますので、先ほどの売買と同じように、賃貸人の地位の移転が生じます。たとえば、Aさんが長男Xさんに対し信託をした場合には、Xさんが新所有者かつ新賃貸人となるのが原則です。
- Q：信託の場合にとくに気をつけた方がよい点はありますか？
- N：Aさんの例のように、アパートローンで建てた物件でまだローンが残っている場合には、そのローン債務を誰が負うかを決めることになりますので、その点に注意を要します。
- Q：売却の場合は、その代金で残債務を清算することが多いでしょうから、債務を誰が引き継ぐかということは問題になりませんね。
- N：そうです。信託では、債務を負うのが、Aさん（委託者）か、Xさん（受託者）か、又は二人との3パターンがあります。どのパターンになるかは債権者である金融機関側の意向も踏まえて決まることになります。
- Q：ちなみに民法改正との関係はどうでしょうか。
- N：たとえば、ローン債務をXさんに引き受けさせるとしますと、Aさんもこれまでと同じく債務を負い続ける場合（併存的債務引受）と、Aさんは免責される場合（免責的債務引受）とがあります。この債務引受については、ルールが明文化されました。いくつかパターンがあるのでここでは詳しくは説明しきれませんが、法律改正でこれまでのルールが変更された点があります。
- Q：たとえば、どのようなところですか？
- N：免責的債務引受について、これまで債権者（金融機関）と引受人（X）との間で契約しても、それが債務者（A）の意思に反しないことが必要とされ、その意思確認が必要とされていました。しかし、改正により、債権者と引受人との合意をして、債権者が債務者に通知をすればよいことになりました（民法472Ⅱ）。
- Q：手続きが簡易になりますね。
- N：そうですね。
- Q：先生、ありがとうございました。
- N：こちらこそありがとうございました。

小菅村の紹介

小菅村は、総面積が52.78km²でそのうち森林が95%を占め、また、約3割にあたる16.30km²が東京都の水源かん養林になっている自然豊かな村です。都心から80km圏内にありながら、ミズナラやブナなどの原生林、大型哺乳類や様々な野鳥、昆虫から可憐な野の花まで、豊かな自然が残っており登山やトレイルランニングなど様々なアクティビティが楽しめます。

また、小菅村の自然を活かしたヤマメやわさび、こんにゃくなど多くのおいしい特産品がありこれらの特産品は、道の駅こすげで購入することができます。村内の食事処で味わうことができます。人口700人余りの小さな村ではありますか『源流を誇りに、みんなが協働する村づくり』を目標に掲げ取り組んでおります。

DATA 人口●718人
世帯●350世帯
面積●52.78km²
令和2年6月1日現在

イベント 多摩源流まつり

毎年5月4日
に開催される「多摩源流まつり」は、水と火と味の祭典をテーマに毎年1万人を超えるお祭りです。会場では、小菅村だけではなく、多摩川流域や県内の郷土料理やB級グルメを味わうことができ、郷土芸能の披露やマスのつかみ取り、お松焼きなど様々な催しが行われています。また、会場付近には全長約200メートルの鯉のぼりが、人々と上空を泳いで来場者を出迎えてくれます。

開催日■5月4日 開催場所■第1スポーツ広場

観光施設 道の駅こすげ 物産館・源流レストラン

道の駅こすげ物産館では、村で収穫された特産品をはじめ、手作り工芸品、新鮮な野菜などを販売しています。源流レストランでは、小菅村の自然の中で育った食材をふんだんに使った料理をお楽しみいただけます。道の駅は、川の幸、山の幸を購入でき味わうことができるのでぜひお立ち寄りください。



営業時間■

【物産館・ふれあい館】※無休（臨時休業あり）

4月～11月：9:00～18:00・12月～3月：10:00～17:00

【源流レストラン・テイクアウト】※水曜日定休（臨時休業あり）

4月～11月：11:00～17:00（ラストオーダー16:00）

12月～3月：11:00～16:00（ラストオーダー15:00）

所在地■北都留郡小菅村3445番地

特産品



山に囲まれ多摩川の源流にあたる小菅村では、山の幸と水の恵みを活かした多くの特産品が揃っています。小菅村は、ヤマメの人工孵化に日本で初めて成功した村です。ヤマメの塩焼きやわさび、こんにゃくなどの特産品は道の駅こすげ物産館で購入することができます。

観光スポット① 雄滝

雄滝は、小菅川の源流域にあり林道から約10分の遊歩道を歩いた先に巨大な岩によって裂かれた二筋の流れが個性的な造形美を創り出す神秘的な滝です。天然林の豊かな緑に囲まれ、真夏でもひんやりとした空気が漂っています。



観光スポット② 鶴寝山

松姫峠から大菩薩・牛ノ瀬コースの尾根道を30分ほど登っていくと鶴寝山山頂に着きます。鶴寝山山頂では、富士山の絶景を楽しむことができ付近の森はブナやミズナラなどの巨木が多いことが特徴です。また、松姫峠山頂には期間限定ではありますかバスの運行があるので鶴寝山を経由し小菅の湯に降りるコースもおすすめです。



小菅村のおもてなしスポットをご紹介します

取材協力/■ 小菅村役場 源流振興課

多摩源流温泉 小菅の湯

小菅の湯は多摩源流の大自然に囲まれた温泉です。小菅の湯は美肌効果に定評がある高アルカリ性温泉で肌がつるつるになることから美人の湯として評判が高いです。大風呂をはじめ、露天風呂や五右衛門風呂、寝湯、イベント風呂など9つのお風呂があります。また、小菅の湯には食事処もありヤマメの塩焼き御膳や川魚のお刺身盛り合わせや刺身こんにゃく、蕎麦など小菅村の特産品を味わうことができます。



- 所在地/北都留郡小菅村3455番地
- 営業時間/4月~10月 10:00開館~19:00閉館
(17:45ラストオーダー・18:00受付終了)
11月~3月 10:00開館~18:00閉館
(17:00ラストオーダー・17:00受付終了)
- 電話/0428-87-0888
- 定休日/毎週金曜日※8月と11月は第4金曜日のみお休み
※行事によって変更になる場合もございます
- URL/<http://kosugenoyu.jp/>

小菅フィッシングヴィレッジ



小菅フィッシングヴィレッジは、小菅川を利用した管理釣り場で足場もよくお手軽に渓流釣りを楽しめる釣り場です。小菅フィッシングヴィレッジで放流する魚は、全て地元の魚で主にヤマメ、イワナ、ニジマスを放流しています。初心者の方でもレンタルの竿があるので気軽に楽しめます。また、釣った魚は、有料ですが土日祝日限定で塩焼きにしてくれるサービスがあります。炭火で焼いた魚は本来の旨味が強くなるので皆様食べてみてください。

- 所在地/北都留郡小菅村4383-1
- 営業時間/7:00~17:00
- 定休日/なし (12月~2月は休業)
- URL/<https://fishingvillage.jp/>



フォレストアドベンチャー・こすげ

フォレストアドベンチャー・こすげは、専用ハーネスを装着し自然の地形を生かした樹上のコースをめぐるアウトドアパークです。コースは2種類あり身長110cm以上から利用できるキヤノピーコースと小学4年生以上もしくは140cm以上から参加できるアドベンチャーコースがありお子様から大人まで楽しめる施設となっています。アドベンチャーコースは地上約15mから滑る「里山ジップスライド」は、爽快感抜群です。



- 所在地/北都留郡小菅村3445番地
- 定休日/不定休 (12月~翌年3月中旬までは冬季休業)
- URL/<https://forestadventure-kosuge.jimdofree.com/>

原始村キャンプ場

原始村は、竪穴式横穴の古代の住居を模したバンガローが特徴のキャンプ場です。敷地内にはお子様でも安心して遊べる川辺があり川遊びをすることができます。また、敷地内には、バーベキュー施設がありバーベキューをして楽しむことができます。原始村キャンプ場には、宿泊者の方以外も利用できるそば処が併設されています。地元の方々によって一つ一つ丁寧に作られたそばは、絶品です。



- 所在地/北都留郡小菅村1970
- 受付時間/9:00~17:00
- 電話/0428-87-0855
- URL/<http://genshi-mura.com>

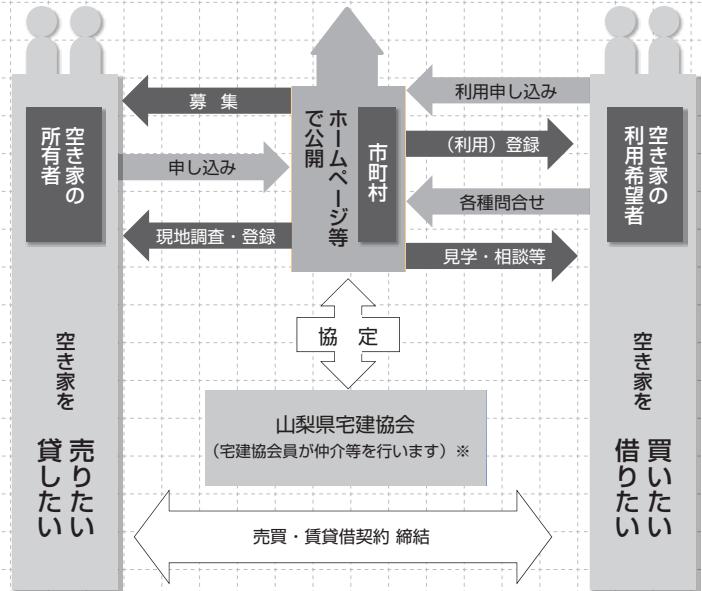
空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らし しませんか？

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！ 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のため、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。

多くの方々のご参加をお待ちしております。

❖不動産取引セミナー【一般消費者のみ】

開催日時 令和2年8月26日（水）
午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

定 員 先着30名

演 題 「イチから学べる、かしこい不動産の買い方・売り方」

講 師 （一財）不動産適正取引推進機構

受講者の皆様には（一財）不動産適正取引推進機構が発行する「不動産売買の手引き」、「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」をプレゼント！



❖税金セミナー

開催日時 令和2年9月4日（金）
①午前10時～正午（午前9時30分より受付）
②午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）
①②とも、同じ内容です。
一般消費者の方は、ご都合の良い時間にお申込ください。
※甲府ブロック会員は①が対象
富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員は②が対象

定 員 先着30名

演 題 「わかりやすい不動産の税金～相続・贈与の大事な話～」

講 師 税理士事務所ファインワークス 税理士 小林正幸 氏

❖不動産広告セミナー

開催日時 令和2年9月15日（火）
午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

定 員 先着30名

研修事項 ・公正競争規約の基礎知識
・おとり広告の措置事例
と注意点

講 師 （公社）首都圏不動産
公正取引協議会

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おります）

※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。

注意事項：新型コロナウイルス感染症の拡大状況により、中止・延期等させて頂く場合があります。また、セミナー参加時はマスクの着用等、同感染症対策へのご協力をお願いします。

事務局からのお知らせ

夏期（お盆）休暇のお知らせ

令和2年8月13日（木）～8月16日（日）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。

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2年5月1日（金）～9月30日（水）※10月は各自の判断で軽装をさせて頂きます。

※先着25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。

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

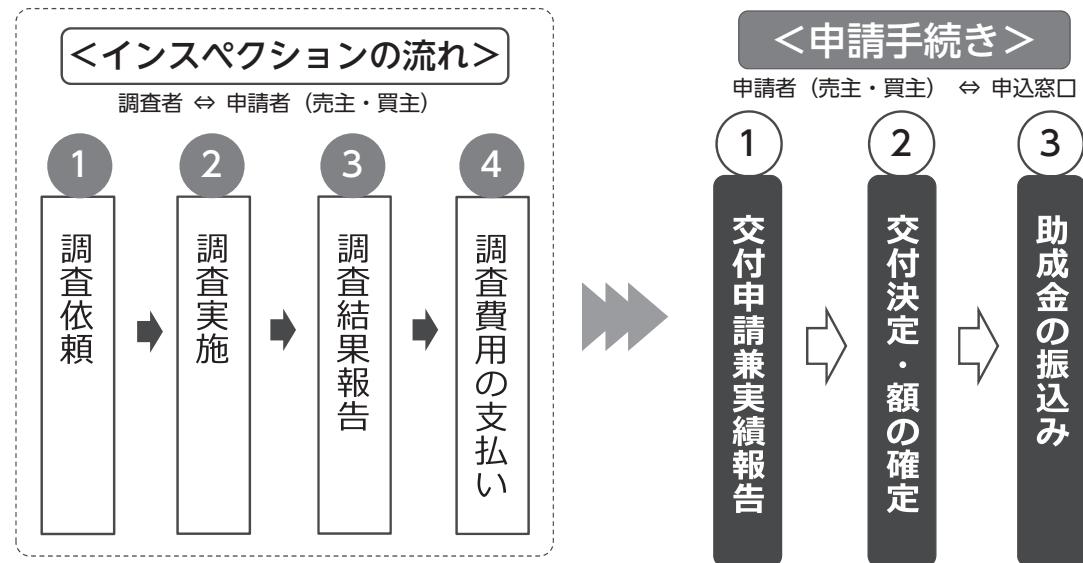
助成制度の概要

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（ただし、売主は個人（個人事業者を除く。）又は宅地建物取引業者（同一年度内において2回までとする。）に限るものとし、買主は個人（個人事業者を除く。）に限る）
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、次のいずれにも該当するもの（ただし、宅地建物取引業者が所有するものにあっては、自ら建設したものを除く） 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	既存住宅状況調査及び必要に応じてこれに付随して行う給排水管路の調査で、令和2年4月1日以降に行ったもの（ただし、一の既存住宅につき1回とする。） ※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25戸
申請・報告期間	令和2年4月27日～令和3年3月12日（ただし、予定戸数に達した時点で終了）

※令和4年度までを予定。

詳しくは（公社）山梨県宅地建物取引業協会にお問い合わせ下さい。

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2年度 宅地建物取引士 法定講習会 ご案内と受講のお願い

法定講習会の受講は、実績の「山梨県宅建協会」で！
「団体名」と「ハトのマーク」をご確認ください！

山梨県宅建協会は、これまで県内で唯一の宅地建物取引士法定講習の指定団体として法定講習会を実施して参りましたが、令和2年度より他団体も指定団体となり法定講習を実施することとなりました。

宅建協会では有効期限が近付いた宅建士の皆様には必ず受講のご案内を送付しておりますが、今後は「他団体の実施する法定講習の受講案内」が送付される場合がありますので、受講を申し込みされる際はお間違えのないようにご注意ください。

また、宅建士各位におかれましては、これまで通り宅建協会が実施する法定講習会を受講してくださいますよう、お願い申し上げます。

【お問い合わせ先】(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 TEL:055-243-4300

第3回

受付：9月11日（金）まで
講習日：9月29日（火）

第4回

受付：令和3年1月15日（金）まで
講習日：令和3年1月29日（金）

提出書類

- (1) 宅地建物取引士証交付申請書
- (2) 同一のカラー写真3枚 縦3cm×横2.4cm（正面上半身・無帽・無背景）
* 1枚は(1)に貼付し、残りの2枚は裏面に氏名を必ず記入して下さい。
- (3) 受講希望日調書（対象の講習が複数ある場合のみ）
- (4) 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)～(4)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
受講料・手数料を指定口座にお振込の上、提出書類(1)～(3)を本会宛ご送付下さい。
(郵便振替用の払込取扱票や返信用封筒をお送りしますのでご連絡下さい)
* 詳細については、協会HP (<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course/>) をご確認下さい。

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 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 **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/>



宅建業開業するならハトマーク

開業時の負担を軽減!

全宅保証 入会金分納制度

10万円 スタート!
(入会時)

5万円
(翌年度)

5万円
(翌々年度)

ハトマークグループの公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は2020年4月より、宅建業を始める方の開業時の負担を少しでも軽減するため、入会金分納制度を開始します。

本会への加盟を検討されている方は、この入会金分納制度を利用することで、入会時は一括納付（20万円）の場合に比べて10万円に費用が軽減されます（※1）。

宅地建物取引業の開業の際、少しでも開業者さまの負担軽減につながればとの思いで「入会金分納制度」を創設いたしました。ぜひご活用ください（下記比較表参照）。

*各都道府県の宅地建物取引業協会（宅建協会）等への入会費用は別途必要です。

宅建協会によって入会手続き方法・費用は異なります。所属される協会にお問い合わせください。



■全宅保証 入会時費用比較

※1 入会金の分納残額（10万円）は、翌年、翌々年度に年会費とあわせて納付していただきます。

※2 入会時の会費は月割（500円×月数）となります。

入会金	20万円	10万円
年会費	6,000円 ※2	同左
分担金	60万円	同左

業界最大のハトマークグループは情報力と各種業務ツールであなたの宅建業ビジネスをサポートします

詳しくは山梨県宅建協会・保証協会山梨本部にお問い合わせください
<http://yamanashi-takken.or.jp/admission/merit/>





「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か月です。（再試験含む。）受講期間を過ぎますと、修了試験が受けられず、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。

■受講者の皆様へお知らせ

昨今の新型コロナウイルス感染拡大の影響により、一部の受講者に修了試験の中止及び受講期限延長の措置が取られました。今後の感染症の収束状況によっては、修了試験再開時期が変更される場合がございますので、隨時、全宅連ホームページをご確認願います。

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2：資格登録者在籍店ステッカー



特典3：資格登録者専用サイト



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！



認定証とともに笑顔
ツーショット！

（株）Futur 長沼 智加 様

宅地建物取引士を取得後も他業種に勤めていたことから、実際の業務に携わる機会が少なく、知識を深めるために受講しました。

入門編・実践編のテキストがあり、基礎知識から応用まで不動産業務について細かく、わかりやすい内容だったのでただ暗記をするのではなく、しっかり理解をしながら勉強することができました。これからは実践しながらより多くの経験と知識を身につけ、お客様に寄り添ったサポートをしていきたいです。



グリーンの在籍店ステッカーで
入り口が一層華やかに！

宅地建物取引業者研修会 開催のお知らせ

人材育成流通委員会では、優良な事業者の拡大による安心・安全な宅地建物取引の促進を通じ、消費者利益の保護に寄与することを目的として、宅地建物取引業者研修会の開催しております。

今年度は改正民法が施行されたことを受け、売買契約等に於ける実務上の留意点などについて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。

なお、今後の新型コロナウイルス感染症の拡大状況等により、開催の中止や日程の変更、参加人数の制限等の対応を行う場合がございますので、予めご了承ください。

●日 時：令和2年11月5日（木）

①10時00分 開始（9時30分より受付）

※甲府ブロック会員を対象

②13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のいずれかにお申込み下さい。

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。

●場 所：会館 3階 会議室

●演 題：「改正民法施行後の売買契約の実務上の留意点（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 開催について

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開催を予定しておりますので、詳細が決まり次第、お知らせ致します。

なお、今後の新型コロナウイルス感染症の拡大状況等により、開催の中止や日程の変更、参加人数の制限等の対応を行う場合がございますので、予めご了承ください。

山梨県不動産会館「全面禁煙化」のお知らせ

令和2年4月1日に施行された、健康増進法の改正に伴い、山梨県不動産会館及び敷地内は4月1日より「全面禁煙化」となりました。

山梨県不動産会館を利用される皆さんにはご不便をおかけしますが、何卒ご理解とご協力の程、心よりお願い申し上げます。



ハトマークグループの全宅管理（一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会）が、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、賃貸管理実務の対応例を顧問弁護士監修のもとQ&A形式でまとめた「新型コロナウイルス感染症対応実務編」を作成しました。

全宅連ホームページ内の宅建協会会員業務支援サイト「ハトサポ」でも公開されていますので、是非ご活用ください。（同サイトでは、賃料の支払い猶予や減額を行う際の覚書のひな形も公開されています）

なお、本文は現時点（2020.5.21）においての対応をとりまとめたものであり、今後、変更、修正、追加等は隨時掲載されるそうです。

新型コロナウイルス感染症対応実務編（賃貸管理Q&A）

1. 管理物件の入居者が新型コロナウイルスに感染したことが判明した場合の対応について教えて下さい。

Q1 他の入居者や貸主へ告知する必要がありますか。

A1 旅館等の宿泊施設における新型コロナウイルス感染症の対応について（厚生労働省通知）では、他の宿泊者への通知に関する記述が無いことから、現状においては、感染者のプライバシーに配慮し、告知する必要はないと考えられます。

貸主については、管理受託契約に基づく報告義務の対象となる場合があると思われます。

Q2 共用部分について消毒する場合、その費用負担の考え方を教えて下さい。

A2 厚生労働省通知によれば、「施設の消毒は、保健所の指示に従って実施することが望ましい」、「緊急を要し、自ら行う場合には、感染が疑われる宿泊者が利用した区域（客室、レストラン、エレベーター、廊下等）のうち手指が頻繁に接触する箇所（ドアノブ、スイッチ類、手すり、洗面、便座、流水レバー等）を中心に、『感染症法に基づく消毒・滅菌の手引き（厚生労働省健康局結核感染症課）』、『MERS感染予防のための暫定的ガイドライン（2015年6月25日版、一般社団法人日本環境感染学会）』を参考に実施すること。」とされています。物件の所有者（貸主）には厚生労働省通知が指定する方法に従って、適切に物件の消毒を行なう義務があると考えます。

なお、費用負担については、物件の所有者（貸主）が負担すべきと考えますが、感染者に故意、過失等が認められる場合には、その限りではありません。

Q3 感染していた入居者が退去することになりました。部屋の消毒費用を入居者に請求しても大丈夫ですか。

A3 賃貸借契約において、退去時の原状回復に関する特約が無い場合には、物件の所有者（貸主）の負担になると考えられます。

Q4 次の入居者を募集する場合、前入居者が新型コロナウイルス感染していたことを告知する必要がありますか。

A4 厚生労働省通知に次の宿泊者への告知に関する記述がないことから考えれば、厚生労働省通知が指定する方法に従って、適切に物件の消毒を行なっている限り、次の入居者への告知義務は否定的に解されるのではないかと考えられます。ただし、当該物件の入居者が集団感染した場合等、物件の消毒のみでは感染症を防ぎきれなかったといった事情があった場合には告知義務が生じる可能性があると考えられます。

2. 管理物件の入居者が新型コロナウイルスに感染しているのではないかと他の入居者より連絡がありました。管理会社の対応として注意すべき点を教えて下さい。

A 入居者間のトラブル、プライバシーに配慮し、物件の入居者全員に対する「新型コロナウイルス感染予防対策」等の注意喚起を促すことも対応の1つと考えます。不用意な接触は、感染拡大につながる可能性もあるため、注意が必要です。

3. 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、設備機器の部品が不足していると聞きました。例えば、給湯器の修理に時間がかかり、入居者よりお風呂代等を請求された場合、負担しなければなりませんか。

A 修繕が必要な場合であるにもかかわらず物件の所有者（貸主）が修繕を実施しないときは、修繕義務違反となります。ですが、本ケースのように修繕しようとしてもできない場合には物件所有者（貸主）に過失はありませんので、債務不履行責任は生じないと考えます。

**4. 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が出されたことで飲食店等のテナントより賃料の支払い猶予や減額等の要望があった場合の注意点、確認すべき点等教えて下さい。
また、賃料の一定期間の支払い猶予や賃料の減免措置とする場合のひな型があれば教えて下さい。**

A 緊急事態宣言の期間が延長されるか、テナントの業種・状況等によっても対応は違ってきますし、また、物件所有者（貸主）の状況（ローン残額、資産の状況、物件の築年数）も今回を機会として把握することも重要です。

先行きが見えない状況においては、まずは数ヶ月程度賃料の支払い猶予や減額で様子を見ながら、次の対応を検討していくことも1案です（その間、テナントや物件所有者（貸主）には、政府から出されている支援策を伝えることも重要です）。

賃料の一定期間の支払い猶予や減額をする際には、経済状況が回復した際の支払い義務の有無（支払い猶予であれば支払義務あり。減額であれば支払い義務なし）を明らかにするとともに、賃料の支払い猶予や減額をする期間を明確にする必要があります。

なお、例えば、まずは賃料の一定期間の支払い猶予としたが、緊急事態宣言が延長されたりしてテナントの経営状況が著しく悪化したような場合に支払い猶予とした賃料をやはり減額ないし免除とする合意を後ですることは可能です。

ひな型については、宅建協会会員業務支援サイト「ハトサポ」で公開しています。（なお、ひな型の内容は個々の事情に応じて変更等（例えば守秘義務条項の追加等）する必要があります）。

宅建協会だより
お知らせ

新型コロナウイルス感染症に係る各種おしらせ

■ 【ハトマーク支援機構】各省庁等の支援策まとめ

入居者の方やテナントから賃料支払について相談があった場合にご案内できる支援策や、会員様が自社で受けられる支援策などの情報をまとめてあります。

<https://www.hatomark.or.jp/topics/3095>

■ 【国土交通省】各種事業者においてご活用いただける支援メニューについて

各種事業者においてご活用いただける支援メニューを一覧にしたものが公表されており、不動産における支援メニュー一覧についても公表されております

<https://www.zentaku.or.jp/news/4934/>（リンク先「2.各種事業者のみなさまへ」における「建設・建築・不動産業関係」に掲載されております）

■ 【全宅連】新型コロナ感染防止対策と事業再開への準備の参考に、社内体制+仲介実務対応チェックリスト案&ポスター案 公開

不動産会社として実施すべき対策として必要と考えられる項目をまとめたチェックリストの案や掲示用のポスターが公開されています。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4934/>

令和2年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

令和2年5月26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55回）を開催しました。本年は、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を受け、来賓の招待を見合わせるとともに、当日は、マスク着用の義務化、アルコール消毒の設置、会場入口で検温の実施等、同感染症拡大防止策を徹底しました。

初めに、横内孝文専務理事の司会により開会された後、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。

続いて、議長として藤井信生氏、塙田智之氏の2名が選出され、松下佳仁資格審査委員より正会員総数557会員、本人出席77名、代理委任出席324名、合計401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。

慎重審議の結果、審議事項である第1号議案「令和元年度収支決算承認の件」及び協会・保証協会の共通議案である「役員改選承認の件」は原案通り可決承認されました。

総会の終了後、直ちに、新理事による理事会が開催され、会長に長田満氏、副会長に田中玉男氏、川口修時氏が選任され即時就任となりました。

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47回）も、滞りなく終了いたしましたことを合わせてご報告します。



ソーシャルディスタンスを保つ会場の様子



資格審査委員



議長団

ハトマークグループ・ビジョン 山梨県

「富士の国やまなしビジョン」を作成しました。

山梨県宅建協会は、地域社会の「真のパートナー」を目指します！

大手不動産業者による寡占化や銀行等の異業種からも不動産業参入等が懸念される昨今、中小事業者が大半を占める宅建協会員には、地元に密着した事業者として地域社会との結び付きを強め、本当の意味での「パートナー」となることが求められています。

そのためには、「売るだけ」「貸すだけ」といったその場限りの関係性ではなく、「売った後も」「貸した後も」「住まいのことなら宅建協会員へ」という信頼を勝ち得ていく必要があります。

そこで山梨県宅建協会では、原点である「REAL PARTNER」の概念を再認識し、地域における「真のパートナー」となるべく、優良な会員の育成・支援を行うとともに、消費者保護事業や行政との連携等を通じて地域社会への貢献を果たし、地域から信頼される組織となることを目指して参ります。

会長 あいさつ

長田 満



この度、令和2年5月26日開催の第3回理事会において、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会長に再任することとなりました。前任期では、無事協会創立50周年を迎えることができ、滞りなく公益社団法人としての会務運営を執り行うことが出来ました。これもひとえに会員皆様のご理解とご協力によるものと深謝いたします。2期目となる今期においても、微力ではありますが、役員一同力を合わせ会務運営に努めて参りますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

さて、不動産を取り巻く社会状況はめまぐるしく変動し、新型コロナウイルス感染症の世界的流行、国交省 不動産ビジョン2030の策定、賃貸住宅管理適正化法の成立、120年ぶりの民法改正、AI等を活用した不動産テック、全国で深刻化する空き家問題等、不動産業界には大きな波が押し寄せつつあります。

特に空き家問題は、少子高齢化、人口減少、核家族化等による空き家の急増が問題化され、その解決が急務とされております。山梨県の空き家率は、総務省が5年ごとに実施する住宅土地統計調査において、2003年から直近の2018年まで、4回連続で全国ワースト1と、不名誉な記録を更新しています。そのような状況を打破するため、当協会では行政及び関係団体等とその危機感を共有し、積極的に問題解決に向け取り組んでまいりました。宅地建物取引業者を会員として構成された公益社団法人である当協会は「空き家問題解決の要」として、空き家率日本一を返上することが使命だと思っております。

また、空き家問題について、当協会にビジネス週間誌「日経ビジネス」の取材が入ったほか、日本建築学会から講演依頼がございましたが、山梨県が全国的に注目を集めている表れだと感じています。

令和元年度においては、『空き家問題の積極的取組みと行政及び地域社会との連携強化』を重点事項として活動して参りました。

●建物状況調査（インスペクション）費用の助成制度

改正宅建業法の「建物状況調査」に関する部分が、平成30年4月より施行されたことに伴い、当協会では、既存住宅の流通促進と空き家の発生抑制に資するため、県の補助を受け、建物状況調査実施者に対し調査費用の半額（上限5万円）を助成する事業を実施して参りました。

本年度においては、さらなる事業促進のため、助成金交付要綱の一部改正し、助成対象の調査項目の拡大、助成制度の延長、助成対象者に宅建業者の追加等を行いました。引き続き助成事業を通じて安心、安全な中古住宅流通に貢献していきたいと思います。

●空き家バンク事業

県内27市町村のうち、20市町村と空き家バンクの媒介に関する協定を締結しており、行政と連携を図る中で、空き家の解消及び定住移住促進を図って参りました。毎年参加者から好評を頂いている、協会主催「空き家バンク事業に関する意見交換会」は、市町村担当職員と協会の事務取扱責任者が一堂に会し、情報交換できる有意義な会議になっており、令和元年度は、先進事例紹介として、栃木市の空き家対策の担当者にご講演頂き、多くを学ばせていただきました。

引き続き、空き家バンク事業を通じて、空き家の解消及び地域の活性化に努めて参ります。

●オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会

山梨県からの業務委託を受け、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2019」を県内4箇所で開催いたしました。同相談会は、令和元年度で第2回目となり、9つの専門家団体と行政が、空き家所有者のお悩みに、多方面から助言等行いました。

また、先進事例セミナーで紹介された「サブスクリプション型の多拠点居住シェアサービス」は新しい不動産活用の考え方で、空き家問題の解決に繋がると考えております。空き家利活用の専門家団体である当協会においては、南アルプス会場で「空き家を利用した地域活性化策」というテーマで講演させていただきました。本年度も官民一体となり空き家の解消に努めて参ります。

●協会の後進の育成と将来像について（富士の国 やまなしビジョンの作成）

組織活性化や後進育成を図るため「青年部」の創設を考えておりましたが、全宅連においてハトマークグループが目指す理想の姿（ビジョン）を示した「ハトマークグループ・ビジョン」が策定されたことを受け、当協会においても会員業務の現状分析等を通じて業界の在るべき姿を長期的に模索すべく、各ブロックの若手会員からなるチームを立ち上げ、山梨県版ビジョンとして「富士の国やまなしビジョン」を作成しました。（20P参照）

同ビジョン実現に向け、地域に密着した諸事業・貢献活動を積極的に展開して参ります。

●さいごに

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う企業の業績悪化により、先行きが不安定になると、消費者は大きな買い物を控えるようになります。住宅流通の減少が予想されます。都会においては、同感染症対策としてテレワークを実施する企業が増加しており「都会に住まなくてもいいのではないか」という考え方方ができているようです。地方移住や二地域居住（デュアルライフ）に関心が高まる中、東京に隣接し、自然豊かな山梨県は、特に注目を集めのではないでしょうか。我々宅建業者は、新型コロナウイルスと共存する「withコロナ」の社会で、新しい不動産ビジネスを考えいく必要性があると感じております。

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

新

理事
です。

よろしく
お願
いし
ま
す！



会長
長田 满
(富士・東部)



副会长
田中玉男
(巨摩)



副会长
川口修時
(甲府)



専務理事
横内孝文
(巨摩)



常務理事
古屋英幸
(富士・東部ブロック長)



常務理事
古屋秀樹
(峠東)



常務理事
廣瀬良太
(甲府ブロック長)



常務理事
新谷 繁
(峠北ブロック長)



理事
青山秀人
(甲府)



理事
小久江良平
(巨摩ブロック長)



理事
片川 学
(甲府)



理事
菊池健児
(峠東)



理事
塩島俊郎
(巨摩)



理事
高添富士雄
(峠北)



理事
瀧本兼一
(富士・東部)



理事
手塚英樹
(甲府)



理事
廣瀬 修
(甲府)



理事
細田健二
(甲府)



理事
山縣 誠
(巨摩)



理事
横森良友
(甲府)



理事
若狭幸夫
(峠東ブロック長)



監事
七澤 熱
(甲府)



監事
荒井 晓
(富士・東部)



監事
大村研二
(大村税理士事務所)

平成2・3年度 協会・保証 委員会等の構成

() 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会			人材育成 流通委員会	総務財務委員会	中古住宅流通活 性化特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会
委員長（富士・東部） 古屋 英幸 副委員長（巨摩）	空き家バンク 事務取扱責任者 山梨市	富士吉田市 長田 満 丹波山村	委員長（峠東） 古屋 秀樹 副委員長（富士・東部）	委員長（甲府） 廣瀬 良太 副委員長（甲府）	委員長（峠北） 新谷 繁 副委員長（富士・東部）	委員長（巨摩） 田中 玉男 副委員長（甲府）	委員長（甲府）
小久江良平 委員（甲府）	三枝 照二 甲州市	山本 輝幸 道志村	三枝 康秀 委員（甲府）	手塚 英樹 委員（甲府）	瀧本 兼一 委員（甲府）	川口 修時 委員（巨摩）	川口 修時 委員（巨摩）
青山 秀人 委員（富士・東部）	山本 輝幸 南アルプス市	小林 正道 中央市	片川 学 委員（甲府）	内藤 正俊 委員（甲府）	細田 健二 委員（巨摩）	横内 孝文 委員（富士・東部）	横内 孝文 委員（富士・東部）
瀧本 兼一 委員（峠北）	有泉 正志 北杜市	田中 玉男 山中湖村	廣瀬 修 委員（甲府）	横森 良友 委員（巨摩）	小久江良平 委員（峠東）	古屋 英幸 委員（峠東）	古屋 英幸 委員（峠東）
高添富士雄 オブザーバー（富士・東部）	五味 正孝 韮崎市	西野 進 甲府市まちなか	細田 健二 委員（峠東）	塩島 俊郎 委員（巨摩）	菊池 健児 委員（峠東）	古屋 秀樹 委員（甲府）	古屋 秀樹 委員（甲府）
長田 満 オブザーバー（巨摩）	堀川 宏 甲府市	廣瀬 修 甲府市まちなか	菊池 健児 委員（峠東）	山縣 誠 オブザーバー（富士・東部）	若狭 幸夫 オブザーバー（富士・東部）	廣瀬 良太 委員（峠北）	廣瀬 良太 委員（峠北）
田中 玉男 オブザーバー（甲府）	衣川 常弘 南部町	青山 秀人 富士川町空き店舗	若狭 幸夫 オブザーバー（富士・東部）	長田 満 オブザーバー（巨摩）	長田 満 オブザーバー（巨摩）	新谷 繁 オブザーバー（富士・東部）	新谷 繁 オブザーバー（富士・東部）
川口 修時 オブザーバー（巨摩）	仲亀 佳定 身延町	仙洞田 新 甲府市	長田 満 オブザーバー（巨摩）	田中 玉男 オブザーバー（甲府）	田中 玉男 オブザーバー（甲府）	長田 満	長田 満
横内 孝文	仲亀 佳定 大月市	地域相談所 責任者 中島 辰也 都留市	田中 玉男 オブザーバー（甲府）	川口 修時 オブザーバー（巨摩）	川口 修時 オブザーバー（巨摩）	横内 孝文 オブザーバー（巨摩）	横内 孝文 オブザーバー（巨摩）
		中野 清 市川三郷町	青山 秀人 富士吉田市				
		青沼 克久 甲斐市	古屋 英幸 南アルプス市				
		武井 穀 上野原市	北村 公一 山梨市				
		和田 博夫 富士川町	三枝 照二 笛吹市				
		仙洞田 新 笛吹市	岡 美千也 甲州市				
		岡 美千也	望月 康浩				

ハトマークをご活用ください！

「ハトマーク」は、全国47都道府県のシンボルマークです。会員であればどなたでも利用可能です。看板や事務所、契約書の表紙や名刺等、お店のPRに「ハトマーク」を是非ご活用ください。

正式な「ハトマーク」ロゴは（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）ホームページよりダウンロードできます。

2羽のハト（ハトマーク）は、"会員とユーザーの信頼と繁栄"を意味しています。

ハトマークの上にある"REAL PARTNER"は、会員とユーザーがREAL PARTNERとなり、"信頼の絆"が育まれるように、との願いが込められた、全国宅地建物取引業協会連合会のキャッチフレーズです。



【ダウンロード先】

■ 全宅連ホームページ → <https://www.zentaku.or.jp/member/logo/>
(ダウンロードには、ID・パスワードが必要になります。)

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！

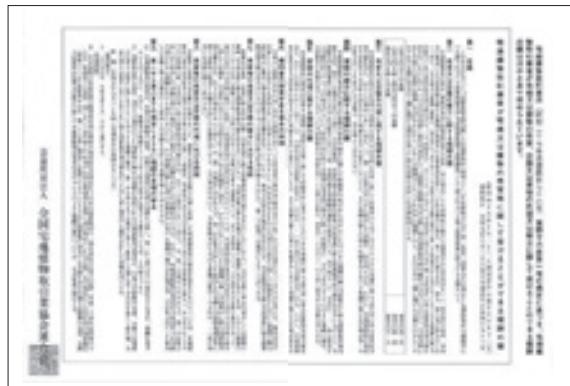
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

◆ 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2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

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 物件価格は税込価格で登録するのですか。

消費税が課税される物件は税込価格で登録して下さい。

質問② 最寄り駅を複数登録したい。

交通は3つまで登録可能です。交通1右下の「その他入力項目を表示する」をクリックすると交通2・3が表示されます。なお、交通を3か所入力することにより、該当沿線が検索された場合にヒットします。

質問③ 二世帯向き住宅の間取りを世帯ごとに登録する方法を教えて下さい。

間取1・間取2（「間取2を表示する」をクリック）に世帯ごとの間取りを登録して下さい。戸建の場合は設備・条件の入力ガイドから「二世帯向き」を選択して下さい。なお、誤解の無いように備考欄や図面へ記載して下さい。

質問④ 駐車場が2台分ある物件の登録はどうすればよいですか。

「オプション／その他条件」→「設備・条件」→「入力ガイド」で「駐車場2台分」を選択して下さい。なお、備考欄や図面へ記載して下さい。

質問⑤ 一棟売りのアパートを登録する方法を教えて下さい。

「売買物件管理」から「物件登録」へ進み、物件種別：「売外全」、物件種目：「アパート」を選択し、登録して下さい。

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

東日本不動産流通機構からのお知らせ

ユーザID及びパスワードの管理と利用について

レインズの会員は事業所ごとに定められており、レインズを利用するためのユーザID及びパスワードは会員（事業所）ごとに発行され、他の者に利用させてはならないこととなっています。機構に無断で顧客や自社の業務委託先はもとより他の事業所・部署への貸与、また他の事業所・部署を含む他会員のユーザID及びパスワードの利用は行わないでください。今一度、「レインズ利用規程」「ユーザID及びパスワード管理基準」「処分規程」「レインズ利用ガイドライン」を確認いただき、ユーザID及びパスワードの適切な管理と利用について徹底願います。ユーザID及びパスワードの不適切な管理や不正利用・貸与は処分等の対象となりますので十分ご留意ください。

レインズ利用規程（ユーザID及びパスワードの管理）

第4条 会員は、発行されたユーザID及びパスワードを別に定める方法により適切に管理するとともに、他の者に利用させてはならない。

レインズ利用ガイドライン 2-1. ユーザIDとパスワードの管理

（1）適切な処理

会員は、レインズの不正利用を防止するため、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを適切に管理しなければなりません。

（2）第三者への貸与の禁止

会員は、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを第三者に貸与し、利用させてはなりません。

参考：パスワードは、IP型ホームページのメインメニュー右上にある「パスワード変更」により、会員自身で変更することができます。

規程・ガイドラインについては、同じくメインメニュー右上の「規定・ガイドライン」からご確認願います。

賃貸不動産経営管理士講習2020

賃貸不動産経営管理士講習とは・・・

本講習は賃貸管理のプロフェショナル「賃貸不動産経営管理士」資格の取得に向けた学習の場であり、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高める講習です。なお、資格試験は、11月15日（日）となります。全国賃貸不動産管理業協会のホームページをご覧ください。

受講のメリット

5問免除 昨年の修了者、2人に1人が合格

誰でも受講可能 全ての方に開かれた、試験合格への近道

インターネットによる申し込み

講習詳細、申込は全宅管理ホームページを参照願います。 [全宅管理](#) で検索

18,500円（税込） テキスト代別

公式テキストは、各自でご購入ください。

令和2年9月9日（水）午前9時～午後5時30分（受付：午前8時50分）

26名 定員になり次第、締め切ります。

令和2年8月26日

山梨県不動産会館 3階会議室 甲府市下小河原町237-5

賃貸不動産経営管理士講習お問い合わせセンター

0120-243-229

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置（100万円特別控除）に係る事務について

令和2年度税制改正において、租税特別措置法等の一部が改正され、都市計画区域内にある低未利用土地または当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税および個人住民税の特例措置が新たに創設されました。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4920/>

本特例措置の運用に際しては、宅建業者に事務を行っていただく必要があり、当該事務の詳細および解説動画が公表されています。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4984/> （国交省解説動画）

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。

今般、会員の皆様から新たな相談員を募集致しますので、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。

相談員研修会

日 時：令和2年10月28日（水）午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

代表者変更時に保証協会へ提出する「連帯保証書」に 極度額の明記が必要になりました

令和2年4月1日の改正民法施行により、法人会員の方が代表者変更をされた場合、保証協会へ提出していただく「連帯保証書・誓約書」の様式が変更になりました。

新しい連帯保証書には、必ず極度額をご記入の上ご提出ください。極度額は、宅地建物取引業法第64条の8第1項の規定により、主たる事務所1,000万円、従たる事務所1件につき500万円の合計額になります。

また、従たる事務所の増設、廃止の場合も極度額が変更になるため、連帯保証書の提出が必要になります。(令和2年3月31日以前に入会され、代表者の変更がない場合は不要です。)

お問い合わせは、(公社)山梨県宅地建物取引業協会まで

整理番号	第 号
------	-----

連 帯 保 証 書

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 坂本 久 殿

(法人名)

1 私は **(株)山宅不動産** に関し、同社の取引の相手方等からの請求により、宅地建物取引業法第64条の8の規定に基づいて弁済業務保証金の還付がなされた場合には、同法第64条の10の規定に基づいて同社が貴協会に支払うべき還付充当金納付債務について、連帯して保証いたします。

私は、次の①～③の場合においても、上記連帯保証の履行責任を負うことを確認・理解いたしました。

① 私が同社の代表取締役（代表者）を退任し、新任の代表取締役（代表者）が選任されない場合における還付充当金納付債務の一切。

② 私が同社の代表取締役（代表者）を退任し、新任の代表取締役（代表者）が選任された場合でも、新任の代表取締役（代表者）が貴協会に対し還付充当金納付債務についての連帯保証書を差し入れない場合における還付充当金納付債務の一切（なお、私が同社の代表取締役（代表者）を

③ 私が同社の代表取締役（代表者）を退任する以前の同社の行為に関する還付充当金納付債務の一切。

極度額の明記が必要になりました！

・極度額は、主たる事務所1,000万円
従たる事務所1件につき、500万円の合計額になります。

極度額: **1,000 万 円**

(極度額は、宅地建物取引業法第64条の8第1項の規定により①主たる事務所分として1,000万円、②設置する従たる事務所の数に500万円を乗じた額を算出し、①と②の合計額を記入。)

(法人名)

2 私は、**(株)山宅不動産** から、民法第465条の10所定の(1)財産及び収支の状況(2)主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況(3)主たる債務の担保として他に提供し又は提供しようとするものがあるときはその旨及びその内容について、情報提供を受け、理解しています。

令和 2 年 4 月 日

住 所 **山梨県甲府市下小河原町237-5**

連帯保証人 **山宅 太郎**

実 個 代
人 表
印 の 者

(求償No.4民改)



理事会だより

令和元年度

第5回二団体合同理事会・幹事会 令和2年3月13日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 施行規則等の一部改正について（改元に伴う様式改正）〔再提案〕
- (3) EY新日本有限責任監査法人との業務委託について
- (4) 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) 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) 協会会費の未収金計上及び会費未収金除外について
- (3) 「甲府市 自治会加入促進に関する協定書」に基づく意見交換会 報告

- (4) オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2019 アンケート集計結果について
- (5) 「事業用地等の情報提供に関する協定」における事業用地等マッチング事務取扱要綱の遵守徹底について

- (6) 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

【報告書による業務執行報告事項】

- (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

【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

令和2年度

第1回二団体合同理事会・幹事会 令和2年4月24日

【業務執行報告事項】

- (1) 協会 令和元年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 令和元年度 業務・経理 監査会について
- (3) 協会 理事資格審査会について
- (4) 令和2年度 定時総会・総会の当日役割について
- (5) 上野原市 空き家バンク仲介に関する協定書の覚書締結について（空き店舗追加に係る要綱改正）
- (6) 【新型コロナウイルス感染症対策】（常設・地域）不動産無料相談所の相談対応等について
- (7) 令和2年度 地域不動産無料相談所 担当者について
- (8) 【新型コロナウイルス感染症対策】宅地建物取引士法定講習会の対応について
- (9) ハトマークグループ・ビジョン 協会版ビジョンの推進について
- (10) 山梨県総合計画審議会 廃止の報告について
- (11) 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

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 令和元年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (3) 会員業務支援事業「賃貸不動産経営管理士講習」運営に関する覚書の締結並びに公益認定変更届出書の提出について
- (4) 協会 令和2年度 事業計画・収支予算の一部補正について
- (5) 保証 令和元年度 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及び新型コロナウイルス感染症対策について
- (7) 選挙管理委員の委嘱について
- (8) 「令和2年度 既存住宅状況調査促進事業助成金交付要綱」（案）について

【他 団体 報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 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

第2回二団体合同理事会・幹事会 令和2年5月19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) 協会 定時総会・保証 本部総会への出欠席状況について

【報告書による業務執行報告】

- (1) 令和2年度 第1回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告

【他 団体 報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他
 - ① 新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について

第3回二団体合同理事会・幹事会 令和2年5月26日

【審議事項】

- (1) (代表理事) 会長・本部長の選定について

- (2) (代表理事) 副会長・副本部長の選定及び代行順位について

第4回二団体合同理事会・幹事会 令和2年6月4日

【審議事項】

- (1) 協会の専務理事 及び 常務理事の承認について
- (2) 保証協会 山梨本部の専任幹事 及び 常任幹事の承認について
- (3) 協会の専門委員会・特別委員会等の承認について
- (4) 保証協会 山梨本部の委員会等の承認について
- (5) 協会の正副ブロック長の選任について
- (6) 全宅連・全宅保証の理事 候補者の選出について
- (7) 全宅連 東日本地区 指定流通機構協議会への幹事・評議員候補者の派遣について
- (8) (一社) 全国賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について

- (9) (公社) 首都圏不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について
- (10) 入会者等について

【業務執行報告事項】

- (1) 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

【その他】

- (1) 行事予定について
 - ① 銀行の他業規制等の緩和における不動産仲介業務の規制緩和阻止について

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) 2521
商号又は名称	ホンダ自動車販売(株)
代表者	藤本 隆志
宅地建物取引士	藤本 智恵
事務所所在地	富士吉田市中曾根4-5-15
電話番号	0555-30-0300
FAX番号	0555-24-7300

宜しくお願い致します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2519
商号又は名称	(株)エヌハウス
代表者	中谷 泰久
宅地建物取引士	中谷 泰久
事務所所在地	甲府市西下条町996-1
電話番号	055-269-7326
FAX番号	055-269-7327

注文住宅の建築を主としていますが、不動産取引の経験を積み、お客様に良い提案が出来る様努力します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2520
商号又は名称	いちえ不動産(株)
代表者	渡邊 十
宅地建物取引士	渡邊 十
事務所所在地	南都留郡西桂町小沼248-6
電話番号	0555-28-5255
FAX番号	0555-28-5256

適切なご提案とアドバイスを心掛けて、常に顧客目線を忘れずに地域社会のお役に立てればと存じます。どうぞよろしくお願い致します。



免許番号	国土交通大臣 (1) 9690
商号又は名称	トヨタホームふじ(株) 山梨営業所
代表者	内藤 俊治
宅地建物取引士	内藤 俊治
事務所所在地	中巨摩郡昭和町河西1043
電話番号	055-275-1234
FAX番号	055-275-7806

トヨタホームふじ(株)は、本年4月1日に統合により発足しました。信頼に応えられるよう努力してまいります。



免許番号	山梨県知事 (1) 2524
商号又は名称	エムワイ不動産
代表者	横森 正喜
宅地建物取引士	横森 正喜
事務所所在地	甲府市朝氣3-4-12
電話番号	055-235-3169
FAX番号	055-226-8510

長年の建築業界の経験を活かし、お客様に信頼をいただけるよう努めてまいる所存です。「年齢に負けないぞ」。よろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2527
商号又は名称	(株)ベリタス
代表者	大久保 麻美
宅地建物取引士	佐野 寿久
事務所所在地	笛吹市石和町小石和230-6
電話番号	055-263-7777
FAX番号	055-263-7778

この度は入会させて頂ありがとうございます。
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 (1) 2522
商号又は名称	山一不動産
代表者	依田 久
宅地建物取引士	依田 久
事務所所在地	山梨市上神内川1665
電話番号	0553-22-0546
FAX番号	0553-23-0086

新規入会させて頂きました。お客様やオーナー様等、地域の皆様に少しでも貢献できるよう努力して参ります。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 (1) 2523
商号又は名称	(株)NEXT STYLE
代表者	松澤 正博
宅地建物取引士	松澤 正博
事務所所在地	甲府市上石田3-7-5 パールウェイ・トレーディングビル
電話番号	055-267-5228
FAX番号	055-267-5229

不動産業界の更なる発展のため、誠心誠意努めてまいります。
ご指導のほどよろしくお願い致します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2525
商号又は名称	(株)ユータイム
代表者	廣瀬 大士
宅地建物取引士	小野 友紀
事務所所在地	甲府市徳行2-5-21 101
電話番号	055-242-8372
FAX番号	055-242-8373

お客様に寄り添い、地域社会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。

(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80%の宅建業者が加盟し、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保するため、各種研修や指導等を通じて、会員の品位の保持と資質の向上に努めています。

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

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

組織替入会者		
羽田トラスト不動産	羽田 清正	富士吉田市上吉田 7-3-13
廃業・退会者		
(株)東山土木建築	東山 和広	上野原市上野原3271
中部日本開発(株)	長澤 肇	甲斐市竜王新町2108
(株)はやぶさ地所 平和通り店	原 美奈子	甲府市伊勢 1-4-5 第2平和ビル102
(有)チームトラスト	羽田 清正	甲府市下飯田 2-3-20
サンライズ	梶原十三子	南都留郡富士河口湖町船津3462-11
昭和測量(株)	小林日登士	甲府市中央 3-11-27
鳴沢森林開発(株)	長谷川健治	南都留郡鳴沢村7328-41
(株)けやき総合管理 甲府アネックス店	齊藤 裕	甲府市相生 1-15-7
トヨタホーム山梨(株)	早野 潔	中巨摩郡昭和町河西1043
エステート結(同)	矢崎 守仁	山梨市上之割108-4

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**

公益社団法人とは

公益法人とは、公益の増進を図ることを目的として法人の設立理念に則って活動する民間法人のことです。民間非営利部門の一翼として様々な民間公益活動を担っており、社会を支える重要な役割を果たしています。

－公益認定を受けると、守らなければならないことがあります－

遵守事項

- 公益目的事業比率は50/100以上
- 遊休財産額は一定額を超えないこと
- 寄附金等の一定の財産を公益目的事業に使用・処分
- 理事等の報酬等の支給基準を公表
- 財産目録等を備置き・閲覧、行政庁へ提出 等

監督措置

- 報告徴収
- 立入検査
- 勧告・命令
- 認定の取消し

不動産に関するお悩みは

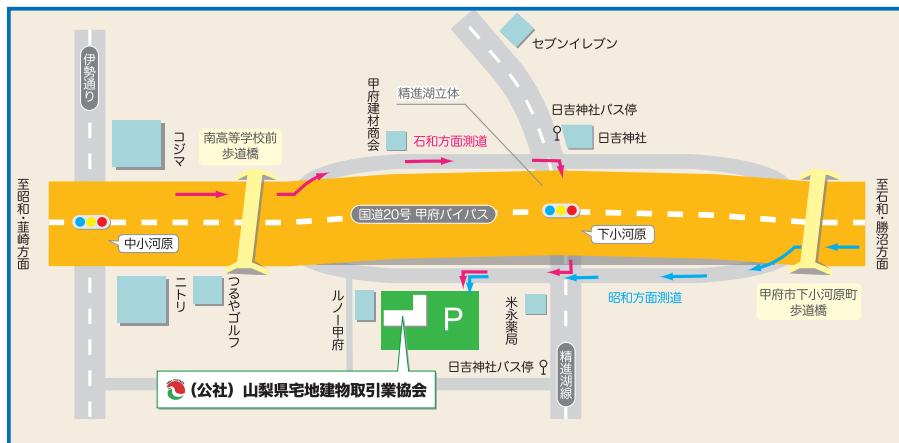
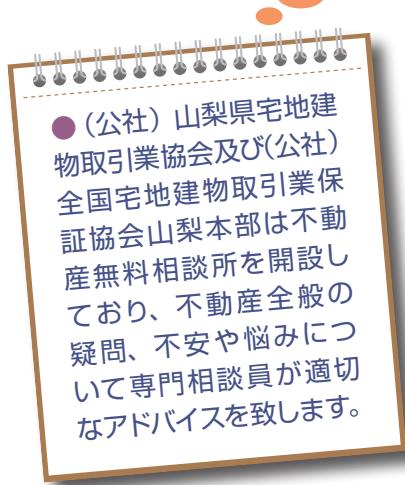
不動産無料 相談所へ

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



山梨市

原則毎月20日前後
午前10時～正午 午後1時～午後3時



南アルプス市

毎月第3水曜日
午後1時30分～午後4時



●南アルプス市役所白根支所
(健康福祉センター) 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



甲州市

毎月第3木曜日
午後1時～午後3時



地域の相談所の正確な開催日時はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

山梨宅建協会

検索

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