

TAKKEN
YAMANASHI
November 2020
Vol.179

宅 建



やまなし



盆地を見守る木々と富士



紅葉の観音像



石之坪遺跡の土偶（美土偶グランプリ全国第2位）

消費者誌上セミナー

- 1 シリーズ 住まいの売却ガイドーマイホームを初めて売却する方へ
Q&A 「自宅を売るときの税金を学ぼう」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●景品提供の相談事例（景品規約）
— 取引価額 —
●宅地建物取引の判例 — 意思能力 —

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 ②
物件の維持

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

8 空き家バンク担当職員に聞く！
葑崎暮らしのススメ

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか？

19 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

- 11 消費者セミナー開催【再度のご案内】
12 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
13 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
14 宅建開業支援セミナー&個別相談会
15 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する
法律」が成立しました。
「免許年月日」お間違いありませんか？
16 重要事項説明書に「水害リスク」に係る説明が
追加されました。
17 もっと不動産のことを学びたい！
いつでも・どこでも無料閲覧できる研修動画
事務局からのお知らせ
18 ハトマークWeb書式作成システムで
簡単に契約書式を作成！
20 大丈夫でしょうか？
今一度確認してみてください。
21 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
22 企業誘致・代替地斡旋に係る土地等情報の
提供にご協力ください
相談員研修会の開催について【再度のご案内】
（相談員 募集のお願い）
24 「改正民法（債権法関係）施行後の
売買契約の実務上の留意点」開催報告
「確実に効率的な家賃回収・明渡しの方法
おしえます」開催報告
25 令和2年度 宅地建物取引士資格試験
実施状況報告
令和2年度 賃貸不動産経営管理士講習
開催報告
宅建親睦ゴルフ大会 開催報告

表紙の写真について

葑崎市
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！
葑崎暮らしのススメ」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/>

住まいの売却ガイド

—マイホームを初めて売却する方へ—



自宅を売るときの 税金を学ぼう



Q1 | 売却したときにかかる 譲渡所得税とは？

自宅などの不動産を売却して、譲渡所得が生じた場合には、他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。譲渡所得とは、売買代金から取得するために要した費用（取得費）と、譲渡するために直接出費した費用（譲渡費用）を差し引いた残額のことを指します。なお、一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合には、さまざまな特例を利用することで、税負担を軽減することができます。

Q2 | 居住用財産って？

居住用財産とは、現に居住の用に供している家屋とその敷地のことを指します。特例としては、過去に居住の用に供していた家屋とその敷地で、居住の用に供しなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡するものも含まれます。



Q3 | 譲渡所得税はどうやって計算するの？

$$\text{① 譲渡収入金額}^{\ast 1} - (\text{取得費}^{\ast 2} + \text{譲渡費用}^{\ast 3}) = \text{譲渡所得}$$

※1 土地建物の売却代金です。

※2 自宅を取得するために要した費用の合計金額から建物の減価償却費を差し引いた費用です。

なお、取得時の価格がわからない場合、概算取得費として譲渡金額の5%とすることも可能です。

※3 仲介手数料や契約書に貼付する印紙代など、譲渡するために直接出費した費用です。

$$\text{② 譲渡所得} - (\text{特別控除}^{\ast 4}) = \text{課税譲渡所得}$$

※4 一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合、最大3,000万円までの控除が利用できます。

$$\text{③ 課税譲渡所得} \times \text{税率}^{\ast 5} (\text{所得税} \cdot \text{住民税}) = \text{譲渡所得税額}^{\ast 6}$$

※5 対象となる不動産の所有期間等によって税率が異なります。

※6 譲渡所得税は給与所得などの他の所得とは分離して課税されます。

つまり、②の計算で課税譲渡所得が生じなければ住まいを売却しても譲渡所得税はかかりません。

譲渡所得の税率表

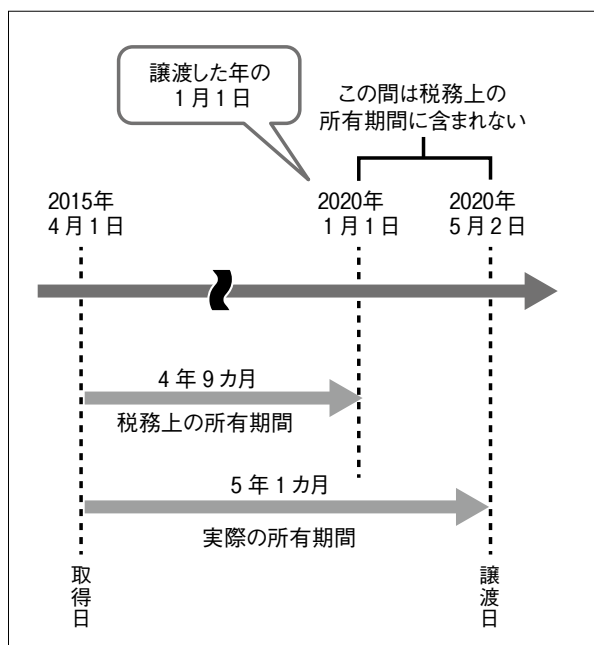
	短 期	長 期		
所有期間	5 年以下	5 年超 10 年以下	10 年超※	
			課税譲渡所得 6,000万円以下の部分	課税譲渡所得 6,000万円超の部分
所 得 税	30% (30.63%)	15% (15.315%)	10% (10.21%)	15% (15.315%)
住 民 税	9 %	5 %	4 %	5 %
合 計	39% (39.63%)	20% (20.315%)	14% (14.21%)	20% (20.315%)

※一定の要件を満たした居住用財産を譲渡した場合に適用される軽減税率です。

※（ ）内の税率は、復興財源確保法の規定より、平成25年から25年間は基準所得税率に2.1%の復興特別所得税率が上乗せされたものです。

Q4 | 所有期間の区分はいつからいつ？

譲渡所得の税率を左右する所有期間の長期・短期等の区分は、取得をした日から譲渡をした日の属する年の1月1日までの期間で判定します。つまり、カレンダー上で見ると実際の所有期間よりも短くなる点に注意が必要です。



取得日	原則は引渡しの日ですが、契約日などとすることも可能です。
譲渡日	原則は引渡しの日ですが、契約日などとすることも可能です。

Q5 | 3,000万円の特別控除とは？

「3,000万円の特別控除」とは、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡した場合、その所有期間に関係なく、譲渡益から最大3,000万円まで控除できる特例です（前年、または前々年において、すでに特例の適用を受けている場合には利用できません）。また、譲渡した年の1月1日現在で所有期間が10年を超えている場合には、控除しきれない譲渡益について「軽減税率」の併用が可能です。

CHECK!

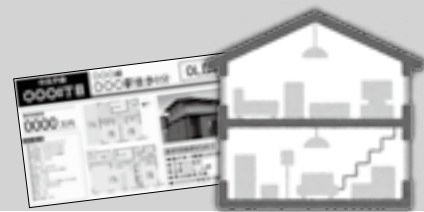
共有名義の自宅を売った。 そんなときは…

●共有者それぞれが利用できる！

共有名義になっている自宅を売却した場合、共有者は、それぞれの共有持分に応じて個別に算出した譲渡益に対し、「3,000万円の特別控除」の適用を受けることができます。



(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
「住まいの売却ガイド」より



景品提供の相談事例 (景品規約)

取引価額

1 買い手又は借り手から受領する媒介報酬を無料とした場合の取引価額はいくらでしょうか

媒介報酬を無料とした場合でも媒介報酬限度額が取引価額となるので、総付け景品類を提供する場合は媒介報酬限度額の10%または100万円のいずれか低い額の範囲内、懸賞景品類を提供する場合は報酬限度額の20倍または10万円のいずれか低い額の範囲内となります。

2 景品類の価額又は取引価額には、消費税の額が含まれるのでしょうか

景品類の価額及び取引価額ともに、消費税の額を含んだものとなります。

3 新築分譲マンションの売買に際し、施設負担金や一括払いの修繕積立基金は、マンションの代金と共に取引価額に含まれるのでしょうか

分譲マンションの売買に際し、施設負担金や修繕積立基金の一括支払金が授受されますが、施設負担金は共有部分の持分の代金といえることができますので、取引価額に含めて考えられますが、修繕積立基金はマンションの代金ではなく、購入者の積立金ですから取引価額に含まれません。

4 貸主又はその代理人が景品類を提供する場合の「取引価額」には、賃料のほか、礼金、敷金、管理費又は共益費、住宅総合保険料等も含まれるのでしょうか

不動産事業者が、自ら貸主となる場合又は貸主を代理して賃貸借契約を成立させる場合の「取引価額」は、「当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額（名目のいかに問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。）」とされています。したがって、管理費、共益費等も、賃貸借契約を締結するために必要な費用（少なくとも前家賃1か月分と同時に支払う必要がある）といえますので、礼金ともに取引価額に含まれると解されますが、契約満了後に返還される敷金等は含まれません。

住宅総合保険料については、保険会社が受領するものですから、たとえ家財保険に加入することを賃貸借

契約の条件としていたとしても、取引価額には含まれません。

5 業種の異なる事業者AとBが共同して、両者の商品を購入することを条件として、景品類の提供を行う場合の「取引の価額」の算定方法は

「一般消費者に対する景品類の提供に関する事項の制限」の運用基準第1項によれば、「景品類の提供に係る取引の価額」については、「購入者を対象とし、購入額に応じて景品類を提供する場合は、当該購入額を取引の価額とする。」ものとし、AとBの供給する商品等の両方を購入することを条件とする場合は、両方の商品等の購入額を合算した額を「取引の価額」として取り扱われています。

単純化して考えますと、A、Bともに1種類の商品のみを販売していると仮定し、Aの商品が1,000円、Bの商品を3,000円とすると、取引の価額は4,000円となります。

この場合、懸賞により景品を提供するときの限度額は8万円（取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い額の範囲内）となります。A、Bがそれぞれ単独で懸賞景品を提供する場合の限度額は、Aは20,000円、Bは60,000円となりますが、共同した場合にはこれを超える結果となっても違法ではありません。

ただし、A、Bいずれかの業種に公正競争規約が設定されており、その中で景品類の最高限度額を景品表示法上の景品規制の一般ルールよりも厳しい制限（例えば、懸賞景品、総付け景品を問わず、1万円を超える景品類の提供を禁止している場合など）をしている場合は、A、Bいずれの事業者も1万円を超える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

(意思能力)

売主の意思能力が相当程度低かったとして買主の売買契約及び 媒介業者の媒介契約の成立が否定された事例

(大阪地裁堺支部 令和2・1・20 ウエストロー・ジャパン)



売主が土地売買契約を履行しないとして、買主が売買契約解除による違約金等の支払いを、媒介業者が媒介契約に基づく媒介報酬等の支払いを売主に求めた事案において、売主の意思能力は相当程度低かった等の事情から、買主らが主張する売買契約・媒介契約の成立は認められないとして、それらの請求を棄却した事例（大阪地裁堺支部 令和2年1月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X1（法人、建築工事・不動産業）は、被告Y（個人、契約時82歳）所有の土地を、原告X2（媒介業者）の媒介により、Y居住建物をYの費用で取り壊した後にX1に引き渡すとする売買契約を、売買代金3,330万円にて平成29年3月20日に締結したが、引渡日の同年6月20日を経過しても、Yが本件土地を引き渡さなかったため、本件売買契約を解除したとして、約定の違約金333万円の支払い及び手付金50万円の返還を求め提訴した。

また、X2は、Yと専属専任媒介契約を締結し、本件売買契約の媒介を行ったが、媒介報酬138万円余のうち、89万円余が未払いであるとして、本件訴訟にてYにその支払いを求めた。

なお、本件訴訟において、Yの特別代理人が平成30年6月に選任された。

（本件裁判における各当事者の主張）

① X1の主張

平成29年3月、Yは、自宅を訪問したX2よりX1から預かった手付金を受領し、本件売買契約書に署名・押印したものであるから、本件売買契約が成立したのは明らかである。

② X2の主張

平成29年2月、Yはその意思により、本件媒介契約書に署名・押印している。この印影は、Yの印章によるものであるから、本件媒介契約が成立したことは明らかである。

本件売買契約締結の際、Yは、X2が持参したX1の手付金50万円を、媒介報酬に充てるようX2に申し出た。X2は、そのうち49万円を報酬に充てたことから、残額89万円余を請求する。

③ Yの主張

X1と本件売買契約、X2と本件媒介契約を締結した事実はなく、手付金50万円の交付を受けた事実はない。また、本件媒介契約書のYの署名は、X2によるものと思われる。

高度のアルツハイマー型認知症に遅くとも平成29年9月時点で罹患していたYは、本件売買契約締結当時、意思無能力の状態であったというべきであり、いずれの契約もその状態で締結されたものであるから無効である。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1、X2の請求を全部棄却した。

(本件媒介契約の成否)

本件媒介契約書のY署名部分は、X2による記載が認められる。X2は、X2がY署名部分を記載した理由について、Yと話をする中で、Yの面前でYの代わりに署名した旨等の供述をするが、この供述をもって、YがX2に自己に代わって署名を行うことを依頼ないし承諾したとは認められない。

また、X2は、本件媒介契約書の「Y」押印はYがした旨を主張するが、その印影を他契約関係書類の印影と対照すると一部が異なり、また、他に証拠がないことから、本件媒介契約が成立したと認めることはできない。

(本件売買契約の成否)

本件売買契約は、本件媒介契約を前提にX2が関与している。本件媒介契約の成立は、上記のとおり認められないことから、本件売買契約成立についても慎重に判断すべきところ、本件売買契約書の署名はYによるものであり、本件売買契約は真正に成立したものと一応推定される(民事訴訟法228条4項)。

しかし、本件売買契約は、自宅を解体し、その敷地を売却するという生活基盤に関わる重要な契約であるが、①媒介契約書記載の金額4,070万円に対し、売買代金が3,330万円と2割近く減額され、Yがこの減額について比較的短期間に応じたのは不自然であること、②Yが建物を解体して本件土地を引き渡すというYにおいて重要な事項が本件売買契約書にないこと、③平成29年9月当時、高度のアルツハイマー型認知症に罹患していたYは、平成29年3月の本件売買契約締結時、自己の財産を管理処分する能力は相当程度低かったと推認されること、④本件売買契約書には収入印紙の貼付がなく、また、残代金支払日等の記載不備が目立つこと、等から、Yが署名する際に、本件売買契約の内容や署名することの意味を十分に確認した上で署名したものと認めることはできない。

以上によれば、本件売買契約書の署名をYがした

としても、Yが、真に本件売買契約書記載のとおり本件売買契約を締結する意思で署名したものと認めることはできず、上記の真正に成立の推定は覆される。

したがって、X1とYとの間で、本件売買契約が成立したと認めることはできない。

(不当利得返還請求の可否)

上記のとおり、本件売買契約の成立は認められないことから、その成立を前提とする手付契約の成立を認めることはできない。

なお、X1は、Yに50万円を交付した証拠として、それを原資にYから媒介報酬49万円の支払いを受けたとするX2作成の領収証控えを提出するが、X1がYに50万円を交付したとする領収証等の提出はなく、上記領収証控えも、X2がYから支払いを受けたとする日と異なる日付で作成されており、50万円が原資となったことを裏付けるに足りるものとはいえない。

3 まとめ

自宅売却という売主の重大な取引にもかかわらず、媒介業者が買主の手付金持参により売買契約を締結したとし、しかも、売主の領収書を受領していない本件取引は、一般的な不動産取引では考えられない不自然な取引であり、意思能力が低下した高齢者を狙った押買いではないかと疑われるような事案である。

押買いについては、当機構の第305回不動産取引紛争事例等調査研究委員会(RETIO112-93)にて、東京高判 平27・4・28を題材に検討がされており、委員からは、「相手方の無思慮に乗じて契約を締結したのであれば、契約の無効取消しや、不法行為による損害賠償が訴訟になれば認められる可能性は高い。」「未然の防止として、そのような懸念がある人を周囲がしっかり『見守る』ことが重要。」等の意見を頂いているので、参考にしていきたい。

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 ②



物件の維持

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、賃貸用アパートを所有し、その一室甲をBに賃貸している。次の各ケースで、ABはどうすればよいか。

- ①甲の天井が歴史的規模の台風のために雨漏りしてしまった
- ②Aが手配した業者による配管清掃をBが拒絶し続けたため、配管が詰まってしまい水が流れなくなってしまった
- ③甲の隣室の住人Cのたばこの不始末が原因でアパートが全焼してしまった
- ④Bが甲から退去する際、押し入れの中にBの子による落書きがあるのが発見された



今回は、物件の維持に関する民法の規定に関して取り扱います。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、今回は、「物件の維持」がテーマなのですが、事例のAさんの賃貸用アパートのように、物件の維持管理は大変ですね。

N弁護士（以下「N」）：はい。物件を他人に貸す、使わせて賃料を得るのが賃貸借ですので、どうしても物件が壊れて使えなくなってしまうという事態が生じます。2020年4月1日から施行された新しい民法では、その辺りのルールがどうなっているかを見ていきたいと思います。

Q：よろしくお願いします！

2 ケース①について

Q：まず、ケース①は、

①甲が歴史的台風のために雨漏りしてしまった

ですが、こちらはどうでしょうか。

N：前提として、アパートの一室甲についてAさんが賃貸人、Bさんが賃借人となります。そのうえで、ケース①のような自然災害によって修繕しなければならなくなった場合の修繕を誰がしなければならないのかの問題になります。

Q：雨漏りを誰が修理しなければならないのかということ

ですね。まさか、台風に責任を取らせるわけにはいきませんから、賃貸人のAさんか、賃借人のBさんのどちらかということですね。

N：そうですね。ケース①のように賃貸人・賃借人のいずれについても責任がない原因によって修繕が必要になったときは、賃貸人に修繕義務があるというのが民法の定めです（民法606条1項本文）。通常、賃料は修繕費用を含めてその金額を決めますので、経済的にも合理的といえます。

Q：賃貸人がその物件を使えるようにする義務を負っているのですから、使えなくなったら使えるように修繕する義務を負うというのは当然ですね。

3 ケース②について

Q：次に、ケース②ですが、

②Aが手配した業者による配管清掃をBが拒絶し続けたため、配管が詰まってしまい水が流れなくなってしまった

これも修繕が問題になりますが、賃貸人が修繕しないといけないのでしょうか？

N：ケース①との違いは、修繕が必要になった原因が賃借人にあるという点です。

Q：これは、配管清掃をしてもらわないと配管にゴミなどが詰まってしまうのに、清掃を拒んだ賃借人のBさんに責任があるということですね。

N：そうですね。このような賃借人の責任によって修繕が

必要となった場合のルールは、改正される前は明らかではなかったのですが、これが改正によってルールが明確化されました。

Q：どのような条文ですか？

N：民法606条1項で、次のような定めです。

(賃貸人による修繕等)

第606条1項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

Q：「ただし書き」以降のところですね。賃借人に責任があつて修繕が必要となったときは賃貸人に修繕義務はないということですね。

N：そのとおりで、賃貸人は修繕義務を負いません。

Q：では、賃借人が修繕しなければならないということでしょうか？

N：この606条1項は、賃貸借契約においては原則賃貸人が修繕義務を負うけれども、賃借人に責任があるときはその義務を負わないとしているのみで、賃借人が修繕義務を負うことまでは定めていません。

Q：それでは、誰が修繕することになるのでしょうか？

N：賃貸人に修繕義務がない以上、賃借人が修繕することになりますが、この場合は「義務」ではなく、「権限」があるかによって修繕するかが決まります。

Q：「義務」とか「権限」とか、よく分からなくなりました……。

N：そうですね。少し理解しづらいかもしれません。ケース②のように賃借人の責任で修繕が必要になったという場合は、当然その賃借人が修繕すべき、つまり「義務」があると考えるのが自然かもしれません。

Q：賃借人に「義務」があると思います。

N：もっとも、修繕しなければならない配管は賃貸人の所有物ですので、どのように修繕させるかにより場合によってはその価値が下がってしまうこともありえます。例が配管なので分かりづらいかもしれませんが、たとえば、フローリングに傷がついたので修理しようとしたときに、賃借人が不器用な人で傷跡が残ってしまったとなれば、その物件の価値が下がってしまいます。どのような修繕を行うかは賃貸人に判断させるべきなのです。

Q：たしかに、どのように直すかは重要ですね。そうすると、賃借人による修繕は、「義務（＝しなければならない）」ではなく、「権限（＝できる）」ということになりますね。

N：賃借人の修繕「権限」については、民法607条の2に定めがあります。

(賃借人による修繕)

第607条の2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができます。

① 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

② 急迫の事情があるとき。

Q：賃借人が賃貸人に修繕の必要を通知するか、賃貸人がそれを知っているときで、賃貸人が修繕の必要を知りながら修繕しなかったときに、賃借人は修繕できるようになるのですね。

N：賃貸人に修繕が必要だと伝えたのに直してくれないとなると、賃借人はその物を使えないままとなって困りますので、この場合は賃借人に修繕「権限」があるのです。もっとも、賃借人の修繕権限については、契約書にて特約として定められていることもあります。まずは契約書を確認しましょう。

Q：先生、「配管が詰まって使えないからその分家賃を減額してほしい」と賃借人のBさんが言ってきたとしたらどうでしょうか？

N：借りている物の一部が使えない状態になったときには、その原因が賃借人の責任でないときは、それに応じて賃料を減額できますし、使える部分のみでは賃借した目的が達成できないとなれば、賃貸借契約を解除することもできます（民法611条）。しかし、賃借人の責任によって使えなくなったケース②のBさんは、賃料減額や解除を求めることはできません。

4 ケース③について

Q：次のケース③は、

③甲の隣室の住人Cのたばこの不始末が原因でアパートが全焼してしまった

ということで、これは賃借人の責任ではありませんし、しかも全部使用不可ということですね。

N：そのとおりですね。ただし、全焼のように賃借物全部について使用することができなくなったときは、それがたとえ賃借人の火の不始末等であっても、賃貸借契約は当然に終了します（民法616条の2）。ポイントは、解約手続きを要しないところです。

Q：使えなくなったのが一部なのか全部なのかによりルールが変わるのですね。

5 ケース④について

Q：最後のケース④ですが、

④Bが甲から退去する際、押し入れの中にBの子による落書きがあるのが発見された

小さい子どもと同居している場合によくあることですね。

N：このような「原状回復義務」についても改正によりルールが追加されました（民法621条）。ケース④の場合は賃借人Bの責任であることは明らかですので、賃借人が必要な修繕費用を負担することになります。原状回復義務については、「通常損耗特約」の有効性の問題もありますが、それは別の機会にしましょう。

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。



空き家バンク担当職員に聞く！

葦崎暮らしのススメ

NIRASAKI
CITY

●人口:28,901人
(2020.11.1現在)
●面積:143.69km²



葦崎暮らしを支援する 充実したサポート体制

葦崎市では、空き家バンクの物件の内覧に担当者と移住定住相談員が、仲介事業者と一緒に立会いを丁寧に行い、補助金や市の案内をさせて頂いています。様々なご質問などにお答えしながら楽しんで内覧していただけるため、移住や二拠点生活に繋がるお客様がたくさんいらっしゃいます。今年度も、45件ほどの内覧があり、そのうち12件は成約につながりました。(2020.10月末現在)

移住支援制度 ※各種支援は、R2年度現在の内容です。

その1

葦崎市住まいる マイホーム

葦崎市へ定住を目的として住居を取得した場合等に補助金を交付します。
(最大90万円)

その2

ふるさと ワークサポート

市外からの就職に伴い、市内の民間賃貸住宅に入居する若者定住者に対し家賃の半額(上限2万円)を最長2年間助成します。

その3

空き家バンク登録物件の ご成約 & 移住で 申請可能な補助金

- リフォーム補助金:リフォーム工事費用(最大100万円・家財処分最大10万円)
- 活用支援事業補助金:仲介手数料・引越費用(最大10万円)

その4

定住促進住宅 家賃助成制度

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、家賃の1万円を助成します。

その5

結婚新生活支援

市内で新たな結婚生活を始めるための新居の購入費や家賃、引越費用の一部を助成します。(最大30万円)

その他、仕事に関する支援(起業支援補助金・商店街空き店舗の利活用に関する補助金・農業に関する支援)もあります。

空き家暮らし大作戦

葦崎市では、地区(自治会)と連携・協力しながら空き家の掘り起こしと、移住希望者の受け入れサポートを行う移住定住支援員(通称:空き家コーディネーター)を市内各地区(町)に設置し、「空き家所有者」「移住希望者」「地区」をつなぐ仕組みづくりに取り組んでいます。

地区(自治会)の役割

- 空き家コーディネーターへの情報提供
- 空き家の情報収集から空き家バンク制度への登録サポート
- 移住希望者のサポート など



空き家コーディネーターの役割

- 空き家の情報収集、所有者との連絡調整を通じた空き家の掘り起こし
- 雑草の繁茂や管理不全の空き家の見回り
- 移住希望者のサポート など

REAL Interview 移住者の声

井上達也さん・有希さん
寛太くん・颯太くん

2019年7月成約
東京都品川区より移住



01 市に移住をきめたきっかけは？

はじめは、なんとなく山梨、なんとなく市に移住しました。山梨自体、東京からアクセスが良いのに環境が良さそうで、県内でいくつか候補があったのですが、市はほぼよく便利でほぼよく自然があるところ、というのが決めでした。指圧院&カフェをやりたいので移住を決めた市は、人も温かく今ではすっかり好きになりました。

02 空き家バンク物件の中で、現在お住まいの物件にきめた決め手は？

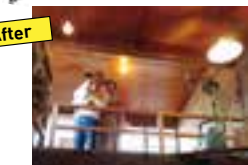
空き家バンクの物件を、知り合いの方に紹介いただいたという流れでした。この物件に決めた決め手は、3点。

- ◆古民家なのに便利な立地であること
 - ◆賃貸物件で多額の初期費用が不要だったこと
 - ◆リフォーム補助金を活用できて、お得な物件だったから
- うちは大家さんが大変親切な方で条件的にも大変恵まれています。昨年10月の台風の後には大家さんから声掛けをしてくださり、家の修理をしていただきました。普段も気にかけてくださるのでとても心強いです。

03 空き家バンク制度を利用してみて、おすすめな点は？

空き家バンク制度は行政が良い形で関わってくれるので安心でき、資金的な援助も受けられます。市では、リフォームにかかる費用や、家財処分の費用を補助してもらえる点が、普通の中古物件から選ぶよりも魅力的ですね。

市の補助金を活用して、おしゃれにリフォーム /



REAL Interview 移住者の声

木村明弘さん
百合子さん

2020年9月成約
神奈川県川崎市より移住



01 市に移住をきめたきっかけは？

老後(将来)の移住の候補地を探そうとしているときに市体験ツアーに参加しました。そこで市の風景、特に富士山の眺めが気に入りに、また果樹(桃・ぶどう)栽培が出来る事を知り山梨に月1で2年程通いました。その中で移住に関する支援体制、会った方々との交流、就農体験を通して田舎暮らしの良さを知り、就農をするなら早い方が良いと思い移住を決めました。

02 空き家バンク物件の中で、現在お住まいの物件にきめた決め手は？

希望通り農大の職業訓練後、桃農家になったのですが、今回の物件が圃場に近かったこと、倉庫及び家の周りの畑も借りられた事、そして周りの環境と家からの眺望が素晴らしい点が決めてとなりました。築浅でデザインの良さも気に入りました。

03 空き家バンク制度を利用してみて、おすすめな点は？

空き家バンク制度の一番の魅力は、リフォーム補助金を受けられる点だと思います。不動産会社や市の方々に聞いて頂けるのも安心だと思います。また地域の空き家コーディネーターさんにも地元の情報を教えて頂いたり相談のしてもらえたのはありがたかったです。



- ④市担当職員、空き家コーディネーター、不動産会社との打合せ
- ⑤空き家バンクで購入された築浅物件



空き家コーディネーターの
渡邊さん

その先に、ススム。にらさきライフ。

市には、人口対策チームがおすすめするスポットが盛りだくさん!空き家巡りの合間などにぜひ立ち寄ってみてください。そこでは、思いがけなく先輩移住者の声が聞けるかも。朝8時からおいしいコーヒータイムができるカフェ、美しい富士山を眺めながらおいしいワインを味わえるワイナリー、ちびっこが思う存分楽しめる子育て支援センターや、昭和レトロな市の新名所などが数多く存在します。

ほどよい田舎でちょうどいい暮らし「にらさきライフ」をはじめてみませんか?移住応援団という心強いサポーターもいっぱいいますよ~。



市の
担当職員

【空き家バンク担当者】
根津さん(下段)
平賀さん(上段中)

【移住定住相談員】
内藤さん(上段左)
花輪さん(上段右)



1. PEI COFFEE



2. マルス穂坂ワイナリー



3. 子育て支援センター「にら★ちび」



4. レトロ漂う「アメリカヤ」

空き家バンク制度に関する問合せ

〔市 総合政策課 人口対策担当〕
TEL.0551-22-1111(内線358・359)
市水神一丁目3番1号 市役所3階

問合せ先

移住に関する問合せ

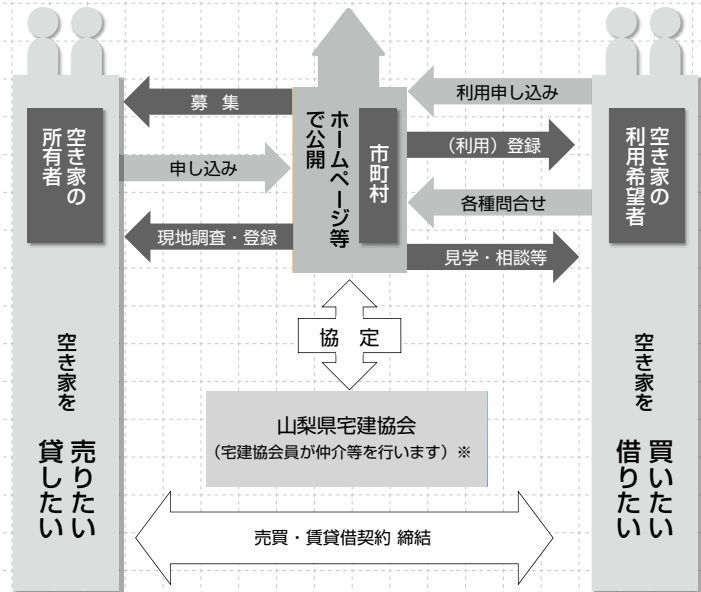
〔市 移住・定住相談窓口〕
TEL.0551-30-4321 9:00~18:00(第3月曜日 定休)
市若宮1-2-50 市民交流センター「ニコリ」1階(JR市駅前)

空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らし しませんか？

1 そもそも空き家バンクって？

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通じて、人口増のための定住・移住促進及び地域の活性化を図るため立ち上げた制度です。
（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、安全・安心な宅地建物取引を提供するため協力をしています。

※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、各市町村にお問い合わせください。



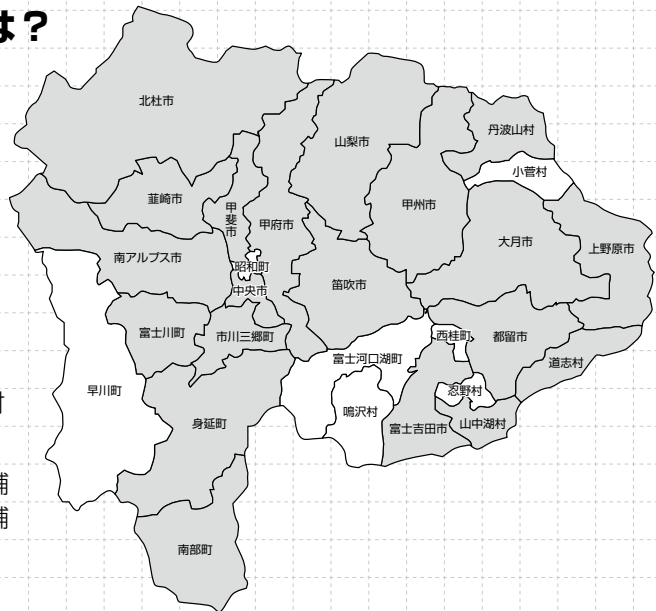
2 空き家バンクを実施する市町村は？

現在、当協会が空き家バンクに関する協定を締結している市町村は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（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（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に依頼する「間接型」の場合になります。



新型コロナウイルス感染症が拡大している状況を受け、延期しておりました消費者セミナーの開催について、下記の通りご案内いたします。

共通のご案内

対 象：一般消費者、宅建協会会員

参 加 費：無料

会 場：不動産会館 3階会議室

(会館の場所は、本誌の裏表紙に記載してあります)

※お車で越しの方は、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・延期等の可能性があります。この場合は、宅建協会ホームページでお知らせいたしますので、セミナー開催日前には必ずご確認ください。

● 飛沫感染防止のため、マスクを必ず着用し、咳エチケット等の徹底をお願いします。

● 会場内の換気を行いますので、寒暖の調整ができる服装でご来場ください。

❖税金セミナー

開催日時 令和3年1月22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。
※①：甲府ブロック会員が対象
②：甲府ブロック以外の会員が対象

定 員 両時間帯とも先着24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3年1月28日(木)
午後1時30分～午後3時
(午後1時より受付)

定 員 先着24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

❖不動産取引セミナー【一般消費者のみ】

開催日時 令和3年2月16日(火)
午後1時30分～午後3時(午後1時より受付)

定 員 先着24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!



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、受講を申し込まれる際は間違え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せよう、お願い申し上げます。

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

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)

提出書類

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

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)・(2)を期間内に郵送にて本会宛ご送付下さい。

受講料・手数料はあらかじめ指定の口座にお振込み下さい。

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



「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ください。

資格登録者専用のフォローアップサイトをご活用ください！

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。

不動産キャリアパーソン資格登録者の方は無料で利用できますので、ぜひご活用下さい。

なお、サイトのご利用には資格登録番号が必要となりますので、『不動産キャリアパーソン資格登録証』をご用意ください。

不動産キャリアパーソンの資格登録をされていない方へ

全宅連へ資格登録の申請をされますと、「資格登録者フォローアップサイト」が利用できるほか、「不動産キャリアパーソン資格登録証」「資格登録者在籍店ステッカー」の交付を受けることができます。この機会に是非、資格登録をご検討ください。

詳しくは全宅連のwebサイトをご覧ください。

【<https://www.zentak.or.jp/about/career/>】

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

受講者に感想を 聞きました！



今回は渡邊様に感想をお聞きました。

独立を目の前に、お世話になった会社での在職中に「不動産キャリアパーソン」を申し込みました。宅建協会の入会要件になっていますし、取引士としての業務を見直す機会にもなりまして一石二鳥でした。

受講してみたの感想は、とにかくテキストが実践向けで分かりやすく、新入社員に向けての教材としても最適だなということです。

私は入社6年目での申し込みでしたが、もっと早く受験していれば良かったと本心から思います。



お客様の注目度も向上します！

いちえ不動産(株) 渡邊 十 様

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2年 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/>

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立しました。

6月12日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理適正化法）が参議院本会議において可決成立しました。サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置（2020年12月施行）、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（2021年6月施行）が柱になっています。

以下、法案の概要になります。

■法案の概要

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
 - (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
 - (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設
 - (1) 賃貸住宅管理業の登録
委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外
 - (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け
 - ① 業務管理者の配置
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
 - ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
 - ③ 財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
 - ④ 定期報告
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

「免許年月日」 お間違いありませんか？

近頃、会員の皆様より「免許年月日」について、よくご質問が寄せられます。

「免許年月日」は免許有効期間の前日となりますので、重要事項説明書等に記載される際には、ご注意くださいようお願いいたします。

免許有効期間が令和2年2月2日～令和7年2月1日の場合、免許年月日は「令和2年2月1日」となります。

重要事項説明書

A	
主たる事務所所在地・TEL	山梨県甲府市下小河原町 237-5 055-243-4300
商号又は名称	株式会社山宅不動産
代表者の氏名	山宅 太郎 印
免許証番号	山梨県知事(1)第 ××××号
免許年月日	令和2年2月1日

重要事項説明書に「水害リスク」に係る説明が追加されました。

宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和2年8月28日より重要事項の説明項目が追加されました。今回の改正により、取引の対象となる宅地又は建物の所在する市町村等の長が水防法施行規則11条1号の規定により提供する図面（水害ハザードマップ）を提示し、対象物件の概ねの位置を示すことが義務付けられました。

調査確認方法と注意点

【記載例1】水害ハザードマップが市町村等において作成されている場合

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村等が配布する印刷物又は当該市町村等のホームページ等に掲載されたものを調査し、それを印刷したものを相手方に交付します。

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
	雨水出水（内水）	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市内水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。				

【記載例2】水害ハザードマップが市町村等において作成されていない場合

市町村等に照会した結果、水害ハザードマップの全部又は一部を作成していない、印刷物の配布若しくはホームページへの掲載等の提供をしていないことが確認された場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明をしておく必要があります。

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
	雨水出水（内水）	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
	高潮	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 〇〇市においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。				

【記載例3】水害ハザードマップ上において、対象となる宅地建物の所在地が浸水想定区域に指定されていない場合

水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容が、今後変更される場合があることを補足することが望ましいです。

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
	雨水出水（内水）	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市内水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 本物件は別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域には指定されておりませんが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。				

【その他関連資料】

○宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ & A

(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>)

○ハザードマップポータルサイト

(<https://disaportal.gsi.go.jp/>)

各市町村が作成した最新のハザードマップ情報が検索できます。



※山梨県宅建協会ホームページ → 「宅建業法・民法等改正 最新情報（トップページ左側バナー）」にも上記リンクがご紹介します。

宅建協会だより
お知らせ

もっと不動産のことを学びたい！ いつでも・どこでも無料閲覧できる研修動画

会員の皆様へ

全宅保証では、宅建業に従事される方の知識向上や取引における紛争防止のため、業務上参考となる研修用動画を配信しています。

頻繁に改正される法令の学習や、関係する判例の解説も、Web研修であればいつでもどこでも学ぶことができます。

※視聴にはハトサポのログインIDとパスワードが必要です。

全宅保証 Web研修動画ページ：<https://www.newspeak.jp/movie/>



【テーマ例】

○民法（債権法）改正にともなう不動産取引実務上の留意点

第一編 民法（債権法）改正のポイント

第二編 改正民法に対応した全宅連販売買契約書の解説

第三編 改正民法に対応した全宅連販売賃貸契約書の解説



○国土交通省 低未利用地の活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除について



事務局からのお知らせ

新型コロナウイルス感染症対策

山梨県不動産会館では、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、入り口にアルコール消毒液を設置するとともに、受付カウンターに飛沫防止パネルを設置しております。ご来館される皆様におかれましても、手指の消毒やマスクの着用等、感染拡大防止のご協力をお願いいたします。



年末年始休暇について

令和2年12月29日(火)～令和3年1月5日(火)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いたします。

宅建協会会員の皆様へ朗報です!

クラウド
版

ハトマーク

時短/簡単/超便利

無料で今すぐ使える!
インストール不要で簡単!

Web書式作成システム で簡単に契約書式を作成!

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマーク Web 書式作成システム」を新たにリリースしました。

このシステムは、全宅連が公開する重要事項説明書や契約書等の契約書式を Web 上で簡単に作成・保存・編集することができるもので、書式作成業務を大幅に効率化することができます。

宅建協会会員なら、無料でご利用いただけますので、まずは一度お試しください、使いやすさを実感してください!



6つのポイント



無料・インストール不要

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」からすぐにお使いいただけます。専用のソフトをインストールする必要はありません。バージョンアップなどの手間もありません。※ただし推奨環境あり



簡単操作で書式作成

直感的に所定の入力欄に入力していくだけで、あっという間に簡単契約書式作成できます。書式はサーバーに保管される他、PDF でパソコン等にも保存できます。



いつでもどこでも作成可

インターネット環境さえあれば、365日 24 時間、時間や場所を選ばずに契約書式の作成が可能です。



複数スタッフと共同編集

複数のスタッフ等と分担作業・再編集も OK! 作成書式はサーバーに保存されるので、万一台パソコン等が故障・紛失しても安心です。



重複項目は自動連動

書式間(重要事項説明書と契約書等)で共通する入力項目は自動連動(又は引用)されるため、再入力の手間を大幅に削減できます。



呼出し機能が充実

あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば、ワンクリックで呼出し可能。共同仲介の相手が宅建協会会員の情報なら、会員 DB からの呼出しもできます。

ご利用 方法

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマーク Web 書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。

※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポ ID・パスワードを取得する必要があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」より、ご自身で行うことができます。

全宅連 HP: <https://www.zentak.or.jp/>



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

しっかりチェック！ レインズルール



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 削除された物件を登録しなおすにはどうすれば良いですか。

Myレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」をクリックし、対象物件の「詳細」をクリックして「コピー登録」をして下さい。

なお、削除物件の一覧に表示される物件は過去 1 ヶ月以内に削除された物件です。

質問② 期間満了で削除された物件は最初から登録し直さなければいけませんか。

削除した物件は、Myレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」に削除日より1ヶ月間保存されるので、「詳細」からコピー登録が可能です。

質問③ 誤って削除した物件を在庫物件へ戻すことはできますか。

削除した物件は、Myレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」に削除日より1ヶ月間保存されるので、「詳細」からコピー登録することで再度登録されます。

質問④ 賃貸居住用物件（戸建、マンション）のうち期間満了で自動削除された物件が複数あるのですが、最初から登録しなおさないといけないのですか。

Myレインズの「自社登録物件一覧」の「削除物件を表示する」の中に削除日より1ヶ月間データが保存されるので、「詳細」からコピー登録が可能です。

この場合、物件番号は新たに発番され、登録年月日も変わります。削除された物件が複数ある場合は、1件1件操作することになります。

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

課金制度運用基準の一部改訂のお知らせ

2016年4月1日より実施されている課金制度（運用基準）について、会員の負担軽減などの観点から、下記のとおり一部改訂がなされましたのでお知らせ致します。

なお、今回の改訂につきましては、2020年10月1日から2020年12月最終稼働日までと、2021年1月4日以降で改訂内容が異なりますので、ご留意願います。

I. 2020年10月1日レインズ稼働時から2020年12月最終稼働日までの改訂内容

課金対象の全機能の単価を「0（ゼロ）」円とする。

・【売買】【賃貸】共通

※各検索機能（物件条件及び物件詳細、成約条件及び成約詳細、物件図面・成約図面）

※各登録機能（成約登録、図面登録）

II. 2021年1月4日レインズ稼働時以降の改訂内容

課金対象機能の内、検索機能の件数基準値を改訂する。

・【売買】【賃貸】共通

課金対象機能	現 行		改定後		摘 要
	単価 (円)	件数基準値 (月間)	単価 (円)	件数基準値 (月間)	
物件条件検索	5	3,000回	5	5,000回	物件の検索1回（最大500物件表示）につき
物件詳細検索	5	3,000件	5	5,000件	物件の詳細表示1件につき
物件図面検索	5	3,000件	5	5,000件	物件の図面検索1件につき
成約条件検索	5	300回	5	500回	成約物件の検索1回（最大500物件表示）につき
成約詳細検索	5	300件	5	500件	成約物件の詳細表示1件につき
成約図面検索	5	300件	5	500件	成約物件の図面検索1件につき
成約登録	-30	-	-30	-	物件の成約登録1件につき
図面登録	-30	-	-30	-	図面の登録1件につき（初回登録時のみ）
日報検索	0	-	0	-	-

※月毎に、各機能の件数基準値を超えた利用数が課金の対象となります。

※成約登録、図面登録は1件から対象となります。

※上記各基準については、機構理事会の決議により変更する場合があります。

【留意事項】

レインズ利用にあたっては機構が定める「各規程」並びに「レインズ利用ガイドライン」を順守し、機構が実施している日々の稼働監視において「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とならないよう留意願います。

！ 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！

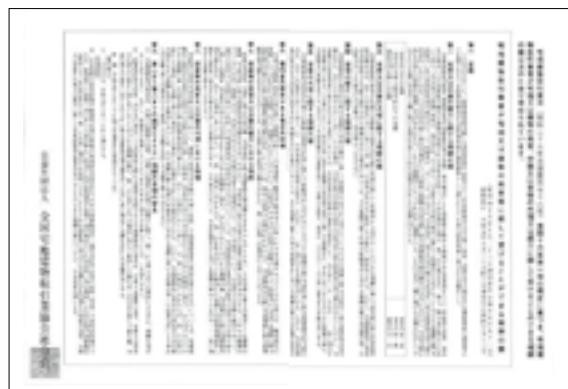
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

◆ 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。

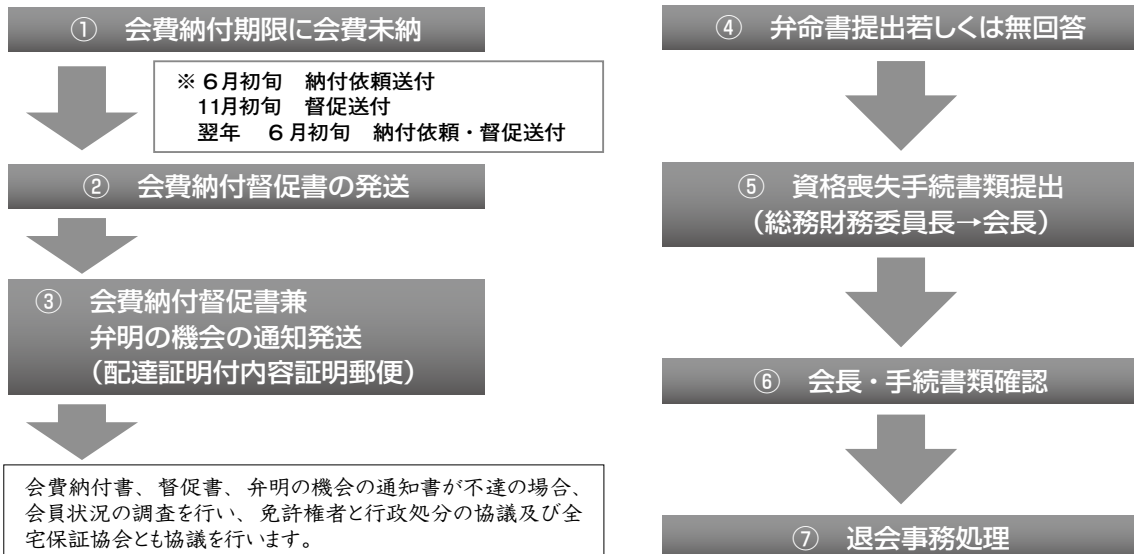
注意!

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。

企業誘致・代替地斡旋に係る 土地等情報の提供にご協力ください

当協会では、行政やJR東海との協定に基づいて、土地等情報の提供依頼に対し、会員より収集した土地等情報を提供しております。

協定ごとの要綱や様式は、協会ホームページの会員専用ページ（土地等情報 募集中バナーをクリック）で取りまとめているので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。

協会ホームページ トップ画面



※ログインが必要になります。
ID・パスワードについては、協会事務局までお問い合わせください。

協会ホームページ 会員専用ページ

相談員研修会の開催について【再度のご案内】 (相談員 募集のお願い)

会員限定

新型コロナウイルス感染症が拡大している状況を受け、延期しておりました相談員研修会について、下記の通りご案内いたします。

詳しい概要については、令和3年1月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

※現相談員については、この研修会を欠席されても相談員の資格が失われるものではありません。

相談員研修会

日 時：令和3年2月4日(木)

午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

場 所：不動産会館 3階 会議室



理事会だより

令和2年度

第5回 二団体合同理事会・幹事会 令和2年9月28日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 山梨県司法書士会ほか1団体との相互協力に関する協定書の締結について
- (3) 山梨県 低利用空き家情報収集事業への協力について

【業務執行報告事項】

- (1) 甲州市 空家等対策審議会・都留市 空家等対策協議会委員の推薦について
- (2) 韮崎市 移住定住支援員研修会 及び 意見交換会 出席報告について
- (3) 甲斐市 空き家無料相談会 出席報告について
- (4) 韮崎市・北杜市 空き家バンク事務取扱責任者の変更について
- (5) オール山梨空き家セミナー＆無料相談会2020の開催中止について
- (6) 山梨県空き家等対策市町村連絡調整会議「やまなし空き家相談手帳」への協力報告について
- (7) 消費者支援業務委員会所管 消費者セミナーの開催延期について
- (8) 山梨県不動産会館等の修繕に係る設計監理委託契約書の締結について
- (9) 自民党 令和3年度県施策及び予算編成に対する要望事項の提出に係る意見聴取会の報告について
- (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）事件について

- (11) 令和2年（ワ）第334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】

- (1) 第1回 消費者支援業務委員会 報告
- (2) 第1回 人材育成流通委員会 報告
- (3) 令和2年度 第2回 宅地建物取引士証法定講習会（更新講習会）報告
- (4) 第1回 総務財務委員会 報告
- (5) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (6) 第2回 人材育成流通委員会 報告
- (7) 令和2年度 宅地建物取引士資格試験 報告

【他 団体 報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告
- (2) （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 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正施行に伴う水害ハザードマップに係る解説及び記載例について
 - ② 経済産業省 関東経済産業局からの情報【ご注意ください】

令和2年度

第6回 二団体合同理事会・幹事会 令和2年10月29日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 山梨県 活用空き家調査等業務委託契約書の締結について
- (3) 山梨県不動産会館等の修繕・改修工事について
- (4) 協会 令和2年度 収支予算の一部補正について（山梨県不動産会館等の修繕・改修）

【業務執行報告事項】

- (1) 協会・保証 令和2年度 中間業務・経理 監査会について
- (2) 令和2年度会費未納者の対応について
- (3) 令和3年カレンダーの配布について
- (4) 職務の執行状況の報告について
- (5) 令和2年（ワ）第334号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）事件の訴訟告知について

【報告書による業務執行報告】

- (1) 総務財務委員会所管 令和2年度 賃貸不動産経営管理士講習 報告
- (2) 令和2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
- (3) 第3回 人材育成流通委員会 報告
- (4) 第2回 消費者支援業務通委員会 報告
- (5) 第2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

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

「改正民法（債権法関係）施行後の 売買契約の実務上の留意点」開催報告

人材育成流通委員長 古屋 秀樹

人材育成流通委員会では、令和2年11月5日(木)午前10時及び午後1時30分より、山梨県不動産会館 3階 会議室に於いて、宅地建物取引業者を対象に「改正民法（債権法関係）施行後の売買契約の実務上の留意点」と題し、研修会を開催致しました。

この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、今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止等の観点から、会場が密集状態となることを防ぐ為、「Zoomウェビナー」を利用したWEBによる受講方法を導入し、会場での受講については午前・午後とも定員を30名と制限する中で研修を実施しました。

講師については昨年に引き続き、改正民法と宅地建物取引の関係については第一人者である深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士を招聘し、協会員には文書による通知、その他の宅地建物取引業者に対しては協会HPにより周知を行い、広く参加を募りました。

研修会の冒頭では、宅地建物取引業法施行規則の改正により水害リスク情報の重要事項説明への追加がなされたことを受け、県治水課による水害リスクに関する情報の解説についての説明が行われ、その後の柴田弁護士の講義では、旧民法と改正民法に於ける考え方の違いなどについて説明がなされる中で、とりわけ従来の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に改められたことを中心に、重要事項説明書や売買契約書への記載内容等に関する留意事項について解説がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が43名、WEBでの受講が56名、計99名となり、会員外の宅地建物取引業者による参加はございませんでした。

WEBを活用した研修会の実施については今回が初の試みであり、人材育成流通委員会では今後もオンライン化や各種情報技術の導入等について検討を重ね、より良い研修が提供出来るよう努めて参ります。



ソーシャルディスタンスを保って研修を受講する参加者



柴田 龍太郎 弁護士

「確実に効率的な家賃回収・明渡しの方法おしえます」 開催報告

人材育成流通委員長 古屋 秀樹

人材育成流通委員会では、令和2年11月17日(火)午後1時30分より、賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者を対象に、「確実に効率的な家賃回収・明渡しの方法おしえます」と題した研修会を開催しました。

会員にはメール・ファックス等により開催通知を送信し、賃貸オーナー・大家・貸主及び会員外の宅地建物取引業者に対しては、協会HPを通じたご案内や山梨日日新聞への広告掲載等を通じて広く周知を図りました。

また、過日開催致しました宅地建物取引業者研修会と同じく、本研修会は主に新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から「Zoomウェビナー」を用いたWEBによる受講方法を導入し、会場での受講を定員30名と制限する中で実施しました。

講師には債権回収業務に実績のある鈴木康之法律事務所より村松 宏樹 弁護士を招聘し、滞納家賃回収リスクの低減に連帯保証人・サブリース・家賃保証会社等の活用が有効であることや、賃貸借契約解除が可能となる要件は一般的に3ヶ月以上の家賃滞納とされているものの、訴訟提起から明渡し完了までには長期間を要することから、被害を最小限に食い止める為には早期から明渡し訴訟を見据えておくことが望ましい旨などが解説されました。併せて、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大の状況等を踏まえ、家賃支援給付金制度等に係る解説がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が8名、WEBでの受講が37名、計45名となりました。うち賃貸オーナー・大家・貸主からの参加は2名であり、会員外の宅地建物取引業者からの参加はございませんでした。



村松 宏樹 弁護士

令和2年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

令和2年度 宅地建物取引士資格試験を10月18日(日)山梨学院大学に於いて行いましたのでご報告致します。

今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、関係者や受験者への検温実施並びにマスク着用や手指消毒の徹底といった感染症対策を行う中で試験を実施しました。

山梨県に於ける受験申込者の総数は1,017名であるところ、試験当日には807名が受験し、受験率は79.4%となりました。詳細については下記の表をご覧ください。

また(一財)不動産適正取引推進機構が公表している速報値によると、全国の受験者数は総計16万8,943名であり、うち一般受験者12万3,450名、登録講習修了者(5問免除)4万5,493名となりました。

なお、今年度の合格発表は12月2日(水)となっておりますことを申し添えます。

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
1,017	807	79.4	885	686	77.5	132	121	91.7

総務財務委員会所管

令和2年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告

令和2年9月9日(水)午前9時から午後5時30分まで、山梨県不動産会館 3階 会議室に於いて賃貸不動産経営管理士講習を開催しました。

本会においては初めての開催となり、周知に当たっては、協会員にはチラシによる通知、会員外の方には、協会HP・広報誌への掲載を通じて行いました。

本講習は、賃貸管理の資格である「賃貸不動産経営管理士」の取得に向けた講習であり、修了者は、賃貸不動産経営管理士試験(試験日:11月15日)において、試験問題50問のうち、5問が免除されます。講習カリキュラムは、賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況をはじめ、賃貸管理実務、賃貸借契約書や建物・設備の知識について等、多岐にわたり、全編DVD放映で行われ、最後に確認テストが行われました。

なお、当日の出席状況は23名となりましたことをご報告いたします。



日時: 令和2年9月9日(水)
9:00~17:30(受付開始8:50) 定員数: 20名
場所: 山梨県不動産会館 3階会議室 (〒400-0853 山梨県甲府市下小河原町237-5)
※講習の詳細、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

【お問い合わせ先】(委託業務 南日課事務局)
賃貸不動産経営管理士講習お問い合わせセンター
電話でのお問い合わせ: 0120-243-229 (受付時間: 平日10時~17時)
※緊急な事情発生中は、10:30~15:30
メールでのお問い合わせ: chikanan@mail.kiknet.co.jp

宅建親睦ゴルフ大会 開催報告

令和2年11月13日(金)、春日居ゴルフ倶楽部にて「第39回宅建親睦ゴルフ大会」を開催し、10組36名の方にご参加いただきました。気持ちのいい秋晴れの中、甲府盆地を一望できる最高のコンディションでプレーを開催しました。

本年度の優勝者は、甲府ブロック(有)ニューライフサービス 大森 雄一氏でした。ゲーム終了後には表彰式及び懇親会が行われ、会員間の親睦を深めることができました。ご参加頂いた皆様、早朝より大変お疲れ様でした。

また、今年度もチャリティーホールが設けられ、22,000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)ニューライフサービス	大森 雄一
準優勝	峡東ブロック	オオノ企画	大野 裕達
3 位	甲府ブロック	(有)ヒロキハウジング	手塚 英樹

優勝者: 大森 雄一 氏



優勝者: 大森 雄一 氏(向かって左)

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 山梨県知事 (1) 2528
商号又は名称 (株)石川工務所
代表者 石川 重人
宅地建物取引士 細川 浩行
事務所所在地 甲州市塩山上於曾1990
電話番号 0553-32-2170
FAX番号 0553-32-2171

古民家の利活用の促進ができるよう取り組んで参ります。
ご指導の程よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (8) 1284
商号又は名称 (株)エステイケー 向町支店
代表者 佐藤 聡宏
宅地建物取引士 佐藤 聡宏
事務所所在地 甲府市向町289
電話番号 055-242-9876
FAX番号 055-222-6466

お客様の暮らしに寄り添えるよう、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) 2529
商号又は名称 (株)ディー・プラン
代表者 高城 正男
宅地建物取引士 内藤 房徳
事務所所在地 甲斐市玉川37-1
電話番号 055-279-6699
FAX番号 055-279-6696

主に優良な賃貸住宅の提供を行なう事を業務としています。
以後、宜しくお願い申し上げます。

代表者の変更がされており、現在の代表者は大山芳弘氏となります。



免許番号 山梨県知事 (1) 2530
商号又は名称 (株)エス・ティ
代表者 安部 善之
宅地建物取引士 安部 友朗
事務所所在地 甲府市下曽根町2042-2
電話番号 055-220-5466
FAX番号 055-220-5453

地域社会の発展に貢献し、信頼されるよう努めて参ります。
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) 2532
商号又は名称 (同) カラー
代表者 渡邊 智也
宅地建物取引士 渡邊 仁希
事務所所在地 南都留郡富士河口湖町船津3433-2
電話番号 090-9009-4404
FAX番号

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。



免許番号 山梨県知事 (1) 2533
商号又は名称 (株)ハケ岳ホームサービス
代表者 白樫 春男
宅地建物取引士 白樫 春男
事務所所在地 北杜市長坂町小荒間70-31
電話番号 0551-32-7551
FAX番号 0551-32-6545

誠実に焦らず一歩一歩進んで行きたいと思えます。
協会の関係者の方々、宜しくお願い申し上げます。

（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。

組織替入会者

商号又は名称	代表者	所在地
(株)リ・スタイル	中込哲太郎	甲府市向町290-3
(株)ディー・プラン 甲府駅前不動産センター	井上 洋平	甲府市丸の内2-3-3
(株)ディー・プラン 竜王駅前店	白須 一雄	甲斐市大下条1616-4

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
(株)米山住研 甲斐店	塩沢 文子	甲斐市西八幡2298-1
(株)ユータイム	廣瀬 大士	甲府市徳行2-5-21 101
(有)サクラ	内田 直樹	甲府市桜井町629-5
(有)かねしめ不動産	村松 隆蔵	甲府市寿町5-13
(株)Dplan 甲斐アルプス通り店	杉山 正浩	甲斐市玉川37-1
(株)Dplan 竜王駅前店	稲葉 優	甲斐市大下条1616-4
(株)Dplan 甲府駅前不動産センター	井上 洋平	甲府市丸の内2-3-3
(株)リ・スタイル	中込哲太郎	甲府市向町290-3
(有)石和ホーム	杉原 敏幸	笛吹市石和町川中島315

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。

ー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ー

遵守事項	監督措置
○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	○報告徴収 ○立入検査 ○勧告・命令 ○認定の取消し

令和2年11月発行第179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



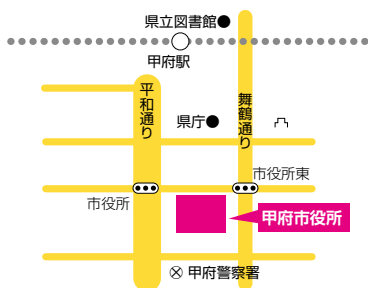
●（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は不動産無料相談所を開設しており、不動産全般の疑問、不安や悩みについて専門相談員が適切なアドバイスを致します。



●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
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（健康福祉センター）

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>