

TAKKEN  
YAMANASHI  
March 2021  
Vol.180

# 宅建 やまなし



都留市からみる富士山



天然温泉「芭蕉 月待ちの湯」露天風呂



道の駅つる

消費者誌上セミナー

- 1 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2 「自宅の査定を依頼する」

宅建業者誌上セミナー

- 景品提供の相談事例（景品規約）  
3 — 景品提供の方法と限度額 —  
●宅地建物取引の判例 — 手附解除期限特約の有効性 —

シリーズ 「ほがらか不動産相談所」

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

- 6 民法改正で不動産賃貸借のここが変わる ③  
保証と更新

- 8 空き家バンク担当職員に聞く!  
都留暮らしのススメ

- 12 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』  
しませんか?

- 17 しっかりチェック! レインズルール レインズ F&Q

- 21 理事会だより

- 22 こんにちは 新顔です

INFORMATION

- 10 知って得する支援制度  
13 山梨県では活用可能な空き家を募集しています!  
14 不動産に関するお悩みをご相談できます  
消費者のための不動産無料相談所  
令和3年度 宅地建物取引士 法定講習会  
ご案内と受講のお願い  
15 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン  
16 宅建開業支援セミナー &  
個別相談会の開催について  
18 大丈夫でしょうか?  
今一度確認してみてください。  
19 宅建業者免許の有効期間を確認しましょう!  
会費納入のお願い  
20 弁護士による法律相談会  
山梨県司法書士会・(公社)成年後見センター・  
リーガルサポート山梨との「相互協力に関する  
協定」を締結  
21 押印の見直しにかかる  
宅地建物取引業法施行規則の一部改正について  
令和3年度 定時総会・山梨本部総会開催  
22 協会からのお知らせを  
メールで受け取りませんか?

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

都留市

併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く!

都留暮らしのススメ」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  
**2**

## 自宅の査定を依頼する



住まいを売却するとき「いくらで売れるのか？」は、とても気になるところですが、これを正しく把握することは困難なものです。そこで、宅建業者へ「査定」を依頼して、客観的に評価される住まいの価格を知りましょう。

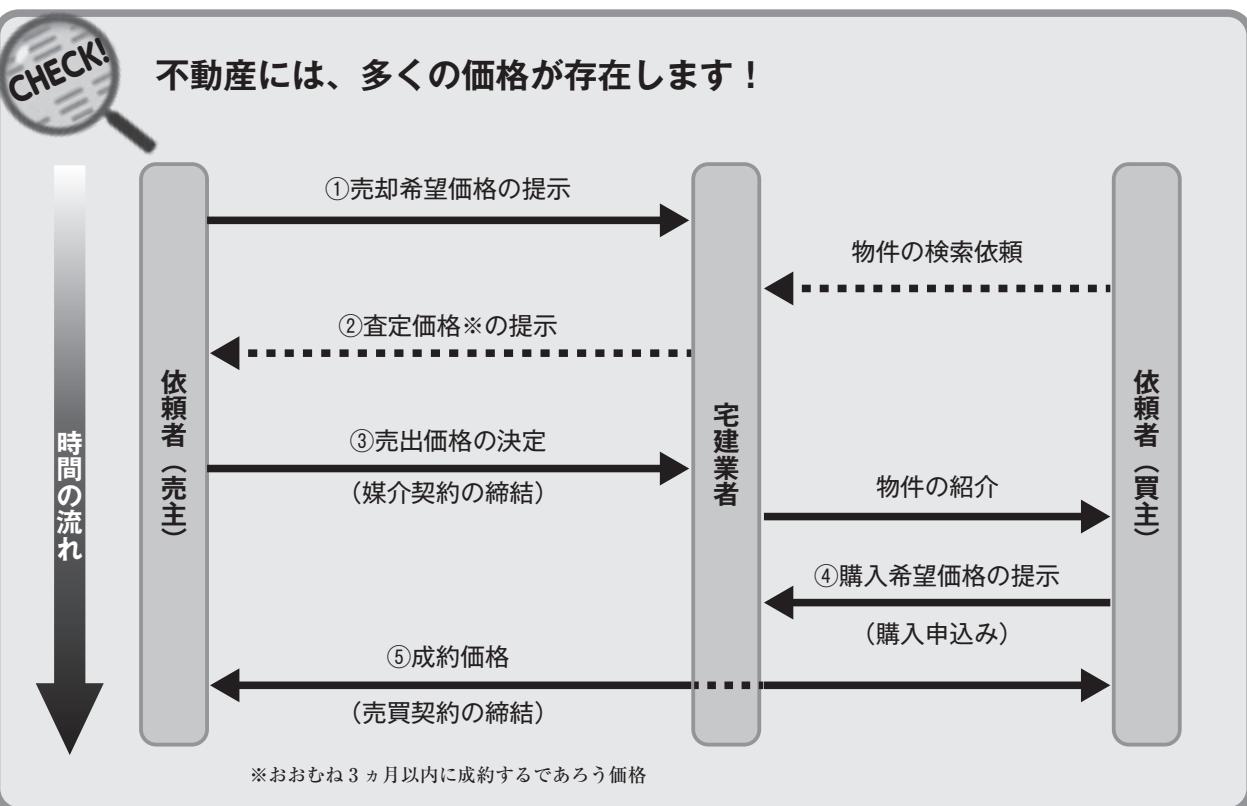
### まずは価格査定を 依頼しましょう！

住まいを売りに出そうと考えたとき、多くの人は「少しでも高く売りたい！」と思うのですが、不動産には中古市場における取引相場や購入者の意思が存在するため、売主の一方的な都合で決められた価格がそのまま通用するとは限りません。

そこで、最寄りの宅建業者へ「価格査定」を依頼して、客観的に評価される「住まいの価格」を調べてみることが重要になってきます。

### 売却活動で重要な役割を持つ 査定価格

価格査定によって宅建業者から提示される「査定価格」とは、中古市場の取引相場や動向を考慮した上で、売主が売出価格を決定するための目安となる妥当な価格であり、その価格で市場に出した場合には、おおむね3ヵ月以内に成約するであろう価格とされています。また、査定の対象となる目的不動産の購入希望者（買主）が、売出価格についての交渉を希望した場合などの調整役も果たしています。



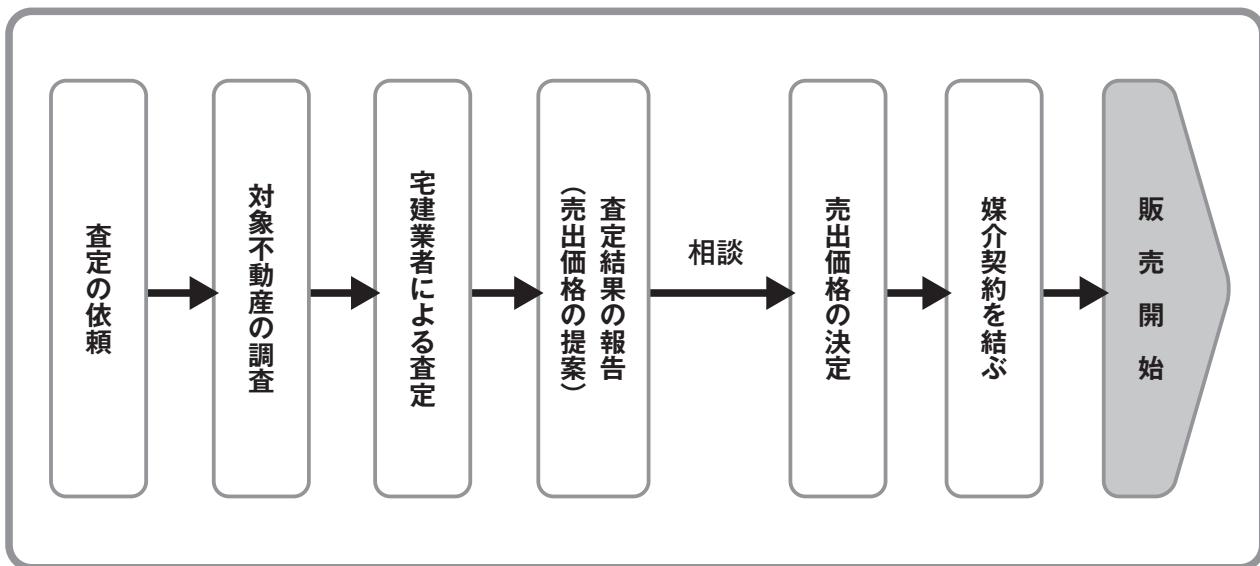
## 価格査定は客観的な尺度によって行われます

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」と言います）第34条の2 第2項では、「宅建業者が価額について意見を述べるときは、媒介契約の種類に関係なく、その根拠を示さなければならない」としています。また、国土交通省が定めるガイドラインでは、『宅建業者が価格について意見を述べるとき、その根拠として、価格査定マニュアル（（公財）不動産流通推進センター

が作成した価格査定マニュアルまたはこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする』と、定めています。

査定結果については、その結果だけでなく、経緯についても十分な説明を受けるようにしましょう。

## 査定の依頼から販売までの流れ

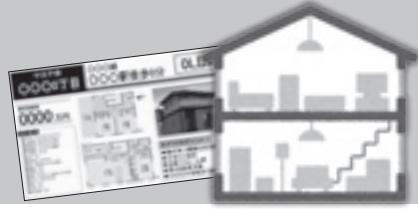


## 価格査定が終ったら 売出価格を決めましょう！



宅建業者から提示を受けた査定価格について納得できたら、査定価格を目安として売出価格を検討しましょう。宅建業者と相談した上で売出価格が決定したら、次は媒介契約を結びます。

（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)

## 景品提供の方法と限度額

### 1 懸賞景品と総付け景品の区別とその場合の限度額を教えてください。

「懸賞景品」とは、懸賞の方法によって提供されるものをいいます。

「懸賞」とは、次の方法によって景品類の提供の相手方又は提供する景品類の価額を定めることをいいます。

#### (1) くじその他偶然性を利用して定める方法

これを例示すると、次のとおりです。

- ・抽せん券を用いる方法
- ・レシート、商品の容器包装等を抽せん券として用いる方法
- ・商品のうち、一部のものにのみ景品類を添付し、購入の際には相手方がいずれに添付されているかを判別できないようにしておく方法
- ・すべての商品に景品類を添付するが、その価額に差等があり、購入の際には相手方がその価額を判別できないようにしておく方法
- ・いわゆる宝探し、じゃんけん等による方法

#### (2) 特定の行為の優劣又は正誤によって定める方法

これを例示すると、次のとおりです。

- ・応募の際一般には明かでない事項（例：その年の重大ニュース）について予想を募集し、その回答の優劣又は正誤によって定める方法
- ・キャッチフレーズ、写真、商品の改良の工夫等を募集し、その優劣によって定める方法
- ・パズル、クイズ等の解答を募集し、その正誤によって定める方法
- ・ボーリング、魚釣り、○○コンテストその他の競技、演技又は遊技等の優劣によって定める方法

なお、来店又は申込みの先着順によって定めることは、「懸賞」に該当しないものとされています。ただし、「一般消費者に対する景品類の提供に関する事項の制限」その他の告示の規制を受けることがありますから注意が必要です。

また、2以上の種類の文字、絵、符号等を表示した符票の特定の組合せを提示させる方法を用いた懸賞による景品類の提供は禁止されています。このような方法は、「カード合わせ」といわれていますが、次のような場合は、「カード合わせ」の方法に当たらないものとされています。

・異なる種類の符票の特定の組合せの提示を求めるが、取引の相手方が商品の購入する際の選択によりその組合せを完成できる場合（カード合わせ以外の懸賞にも当たらないが、「一般消費者に対する景品類の提供に関する事項の制限」その他の告示の規制を受けることがある。）。

・1点券、2点券、5点券というように異なる点数の表示されている符票を与え、合計が一定の点数に達すると、点数に応じて景品類を提供する場合（カード合わせには当たらないが、購入の際には、何点の券が入っているかがわからないようになっている場合は、懸賞の方法に当たります。また、これが分かるようになっている場合は、「一般消費者に対する景品類の提供に関する事項の制限」その他の告示の規制を受けることがあります。

懸賞による景品類の最高限度額は、懸賞に係る取引の価額（以下「取引価額」という。）の20倍又は10万円のいずれか低い額の範囲内です。

例えば、取引価額が3,000円の場合は6万円までの景品類、取引価額が6,000円の場合は10万円までの景品類の提供ができます。不動産の場合は、取引価額が高いので10万円までの景品類を提供することができます。また、懸賞景品では、「景品類の総額規制」があります。つまり、景品類の総額は、当該懸賞に係る取引の予定総額の2%以内とされています。「懸賞に係る取引の予定総額」とは、懸賞販売実施期間中における対象商品の売上予定総額をいいます。

このほか、「共同懸賞」（一定の地域における小売業者又はサービス業者の相当多数が共同して行なう場合等）の規制もありますが、不動産業にはあまり関係がありませんので、個別にご相談下さい。

次に「総付け景品」とは、懸賞の方法によらないで提供される景品類をいいます。購入者や来店者全員に景品類を提供する場合や、先着順に景品類を提供して相手方を限定する場合も懸賞の方法に該当しません。

総付け景品の限度額は、取引価額の10%又は100万円のいずれか低い価額の範囲内となっています。なお、景品類の総額規制はありません。

# 宅地建物取引の判例

(手附解除期限特約の有効性)

売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、

宅建業法39条2項違反により無効とされた事例

(東京地判平28・10・11ウエストロー・ジャパン)



融資特約に基づく白紙解除及び手附金返還を求めた個人買主に対して、土地の売主である宅建業者が、手附解除期限経過による違約金を請求した事案において、売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項の規定に反し、同3項により無効である一方、融資特約による白紙解除期限を伸長するとの合意も認められないとして、双方の主張を棄却した事例（東京地裁 平成28年10月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

売主業者X（原告）と個人買主Y（被告・反訴原告）は、平成27年2月28日、マンション建設用地について1億4,980万円で売買契約を締結し、YはXに手附金200万円を支払った。

本件売買契約では、手附解除期限は3月7日、融資未承認の場合の白紙解除期限（以下、この特約を「融資特約」という。）は4月20日、残代金支払及び本件土地の引渡期日は4月末日とされ、違約金は1,498万円とされていた。

Yは、融資特約期限の4月20日までに銀行から融資承認を得ることができなかつたが、Xに対し、Xとの間で融資特約による白紙解除期限を4月28日ま

で伸長する合意が4月21日に成立していたとして、4月28日に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

これに対し、Xは、融資特約による白紙解除期限を伸長する合意は存在しないとして、債務不履行（残代金不払）を理由に契約解除し、Yに約定の違約金を請求した（本訴）。

一方、Yは、Xに対し、融資特約に基づく手附金の返還を請求した（反訴）。

なお、X・Yとも4月28日までに本件売買契約の履行に着手した事実はなかった。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求、Yの反訴請求をいずれも棄却した。

（期間伸長の合意の成否）

Yは、4月21日に、Xに対して、本件売買契約を一部変更して、融資承認取得期限並びに残代金の支払い及び本件土地の引渡し期日を伸長して欲しいと懇請し、その旨の合意書案を持参したが、Xは、銀行から内定書をもらうか、中間金を入れなければ合意書の締結に応じられないとして、これに署名押印しておらず、融資特約による白紙解除の期限を延長



する合意が成立したとは認められない。

(手附金放棄による解除の成否及び債務不履行の有無)

宅建業法39条2項は、宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して契約を解除することができると規定し、同条3項は、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする旨定めている。

この点、本件売買契約は、宅地建物取引業者であるXが自ら売主となってYに宅地を売る内容の契約であるところ、手附放棄解除特約は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでであっても、手附解除期限とされた平成27年3月7日が経過すれば、Yが手附金を放棄して解除することができない内容のものであるから、買主に不利な特約であり、宅建業法39条3項により無効である。

上記により、手附放棄解除特約は無効であり、本件ではXもYも契約の履行に着手した事実はないから、Yは手附金を放棄することにより本件売買契約を解除することができる状況にあったこととなる。

Xは、手附解除をする場合には、手附解除であることを明示して意思表示する必要があり、Yはこれをしないと主張するが、民法557条1項（手附解除）は、契約解除の意思表示とは別に手附放棄の意思表示を要するものとはいえない。

(結論)

以上によれば、本件売買契約の債務不履行に基づき損害賠償金（違約金）の支払を求めるXの本訴請求については、Yの手附金放棄による本件売買契約の解除が認められることとなるから債務不履行とはならず、その請求は認められない。

また、融資特約の期間伸長の合意が成立し、これに基づき本件売買契約を白紙解除したとして、不当利得返還請求権に基づき、交付した手附金の返還を求めるYの反訴請求は、上記合意が成立したと認め

るに足りる証拠がなく、かえって、Yが手附金を放棄したと認められるから、理由がない。

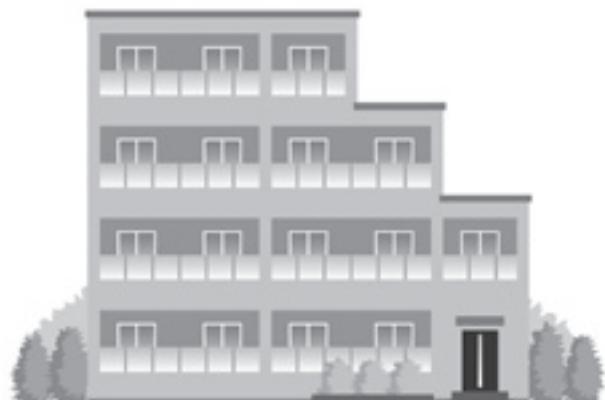
よって、X、Y双方の請求を棄却する。

### 3　まとめ

売主が宅建業者である場合の売買契約（買主が宅建業者である場合は除く。）については、宅建業法39条2項で、手附に解約手附性を付与するとともに、同条3項で、この実効性を担保するため、これに反する特約で買主に不利なものを私法上無効としているが、これらは宅建業者が必ず理解しておくべき事項である。

手附解除期限特約は、民事法上無効となるだけでなく、このような特約を設けた売主宅建業者、媒介業者は、宅建業法上の処分の対象となる恐れもあるので、十分注意されたい。

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 ③

### 保証と更新

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、2階建て6室の賃貸用アパートを所有し、各室を賃貸している。次のような場合、Aはどうすればよいか。

- ①アパートの1室について新規入居者Bと契約することになった。これまで連帯保証人を一人立ててもらってきたが、今回もそれでよいか。
- ②賃借人Cとの契約が期間満了したため、更新しようと思うが、契約内容は変更がないため、従前と同じ文言の契約書を使ってよいか。



今回は、不動産を賃貸する際の連帯保証人に関するルールと、契約の更新に関するルールについて取り扱います。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、「連帯保証人」や「契約の更新」がテーマですね。どちらも重要ですね。

N弁護士（以下「N」）：そうですね。事例のAさんのように、不動産オーナーさんは、リスク低減のために保証人を受けたりするでしょうし、なるべく長く借りてもらいつつ更新時期に契約内容を見直したりしますので、いずれも重要な場面ですよね。いずれについても、2020年4月1日から施行された新しい民法では、ルールが変わったところがありますので、見ていくたいと思います。

Q：よろしくお願いします！

#### 2 連帯保証人とは？

N：まず、連帯保証人とはどういう人なのかについて確認しておきましょう。Q子さんは、分かりますか？

Q：たとえば、賃借人が家賃を不払いしたときに、代わりに支払う約束をしている人でしょうか？

N：イメージは合っています。連帯保証人は、法律上、「主債務者と連帯して債務を負担する保証人」（民法458条）とされていて、連帯してというのは、主債務者に請求することなく、いきなり請求を受けても支払わな

ければならないという意味です。

Q：それは重たいですね。この前、弟がアパートを借りるから保証人になってくれと言われたのですが、よく分からなかつたのでちょっと待ってもらっているのです。

N：ご家族に頼まれたとはいえ、契約書にハンコを押すのは慎重であるべきですね。

#### 3 保証契約のルールの変更

Q：それでは、保証についてはどのようにルールが変わったのでしょうか。

N：まず、先ほどのQさんの弟さんのお話に出てきた契約書ですが、それには、いくらまで保証するかという金額は書いてありましたか？

Q：いいえ。「保証人は、賃貸借契約から生じる一切の債務について保証する」と書いてありました。「一切」なんて無理だと思って、ハンコを押せないでいるのです。

N：Q子さんは慎重ですね。そのような人ばかりではなく、逆に金額が明記されていないからといって、深く考えずに署名して、後から多額の請求を実際に受けて大変なことになる人がいます。そのようなことがないようにするために、民法改正では、「極度額」を定めなければならぬようになりました。

Q：自分が保証することになる金額が分かるようですね。

N：そうです。ただ、極度額の定めが求められる保証の範囲は限定されています。個人根保証契約（民法465条の2）と呼ばれるものです。

Q：どのようなものでしょうか？

N：①保証人が個人であることと、②根保証契約であることです。根保証契約とは、「一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約」をいいます。たとえば、建物を賃借するときにつけることになる連帯保証人は、主たる債務者である賃借人が賃貸借契約において負担する債務について保証するものですので、個人が保証人になると個人根保証契約に当たります。

Q：根保証契約には、先ほどの「極度額」を定めないといけないのですね。

N：はい。極度額の定めがないと保証契約は無効になります。

Q：不動産賃貸における極度額といいますが、それって金額を書かないといけないんですね？もし、建物が賃借人の火の不始末で燃えてしまったという場合には、その建物建替え分の損害賠償額ということでしょうか。そうすると、何億円という金額が契約書に出てくることになるのでしょうか。

N：理屈の上ではそのとおりになりますが、それで保証人になってもらえると思いますか。

Q：いえ。私は絶対にイヤです。

N：保証人には何を保証してもらうかということを意識して金額を決める必要があると思いますが、普通は、賃料の不払いのときへの備えとして、賃料の12か月分くらいとするのが多いのではないでしょうか。

Q：なるほど。そうすると「家賃12か月分」と書いておけばよいのですね。

N：いいえ。それでは、金額が確定していません。家賃が1か月6万円なら、1年分として「72万円」と書くのがよいでしょう。

Q：先生、そうしますと、賃料不払い以外、たとえば、賃借人が物件を故意に破壊して修理費がかかったとか、ゴミ屋敷にされてその処分代金がかかったときに、先ほどの72万円を超えてしまうと、賃貸人がその分を被ることになってしまいます。

N：そこで、考えられる対策としては、まず、保証人を複数にすること、それと、保証会社や保険を使うことが考えられます。

Q：なるほど。複数の人に保証人になってもらうことで、合計で多額の保証を受けられるようになりますね。保証会社の方は、保証人が個人でない法人になるから先ほどの極度額を定めなければならないというルールがないのですね。

#### 4 契約の更新のルールの変更

Q：事例の②の方にいきたいと思います。

N：まず、確認しておきたいのは、改正された民法は、2020年4月1日以降に締結された賃貸借契約に適用があるという点です。そのため、同日以降に新規に契約を締結した場合は改正法が適用されます。また、それ以前に締結した契約の期間が満了して、同じ契約内容で更新しようという合意を改めてしたときも、新たに契約をしていますので改正法が適用されます。

Q：不動産賃貸借ですと更新することが多いと思うのですが……。

N：そうです。一口に「更新」といっても種類によって適用されるのが改正法なのか改正前の民法なのかが異なってきます。

Q：改めて合意して更新すると改正法が適用されるのですね。他の更新の場合というのは？

N：法定更新（借地借家法26条）というのがあります。これは、賃貸人と賃借人との間で合意をすることなく賃貸借契約が延長しますので、改正法が適用されることなく、改正前の民法が適用され続けることになります。また、契約書の中に、たとえば、「期間が満了してもその3か月前までに当事者が異議を述べないときは自動更新され、以後同様とする」といった条項が定められる場合がありますが、このような自動更新条項がある場合にも、当事者間の合意が改めてなされることなく契約が延長されますので、改正前の民法が適用されます。

Q：まず、賃借人と結んだ賃貸借契約書を確認する必要がありますね。

#### 5 連帯保証と更新

Q：先生、先ほどの更新のお話は、賃貸借契約についてのものでしたが、保証の方はどうなるのでしょうか？

N：いい質問ですね。まず、前提は、賃貸借契約は賃貸人と賃借人の契約であり、保証契約は賃貸人と保証人との間の契約で、それぞれ別個の契約である点です。したがって、賃貸借契約が更新されたからといって、当然に保証契約も更新されるわけではないということです。

Q：そうすると、保証契約にどのように定めたかを見なければなりませんね。

N：そのとおりです。たとえば、「賃貸借契約が更新し、存続する限り、保証契約は存続する」などとされていれば、保証契約は、更新後の賃借人の債務を保証することになります。もし、改正法前に保証契約を締結していたのであれば、依然として改正前の民法が適用されます。一方、期間が満了するごとに改めて保証人を立て直してもらうといった取扱いであれば、保証は、改正法の適用を受けることになります。

Q：ええっと……、改正法の適用を受けるということは、極度額の定めがないとその保証契約は無効ということでしたよね！？

N：そうです。保証人を立てさせているから大丈夫と思っていても、これまでみてきたところから、契約が無効になっていることもあります。今一度、契約書類を確認しておくのがいいと思います。

Q：よく分かりました。ありがとうございました。

N：ありがとうございました。



空き家バンク担当職員に聞く!  
**都留暮らしのススメ**

TSURU  
CITY

- 人口: 29,888人  
(2020.12.31現在)
- 面積: 161.63km<sup>2</sup>



### 移住定住に係る都留市の取り組み

都留市では、電話、メール、オンラインにて随時行っております移住相談のほか、都留市を知っていただくための足がかりとして「つる知るツアー」や、一泊二日で利用者様のご要望に沿ったプランを無料でご案内する「お試し居住」を実施しております。また、中長期の移住体験を目的とした宿泊施設(有料)のご提供も準備しているところです。

#### つる知るツアー



つる知るツアー（第11回）  
暖炉を囲んでの懇談会

##### 【これまでのツアー内容】

第10回つる知るツアー（2019年11月22日）

- ゆいま～る都留モデルルーム見学
  - ゆいま～る入居者、先輩移住者などとの交流会 など
- 第11回つる知るツアー（2020年2月15日）
- 薪ストーブを囲んで移住者と語り合う懇談会
  - 芭蕉月待ちの湯への入浴
  - 笹一酒造の酒蔵見学 など

#### お試し居住



移住相談やお試し居住ができる  
「都留市エコハウス」

滞在期間: 1泊2日(祝祭日を除く平日のみ)

宿泊料: 無料

対応可能人数: 4名程度(3名以上の方は追加料金あり)

REAL  
Interview  
移住者の声

増田 太郎さん  
(神奈川県川崎市在住)  
2020年空き家バンクにより  
物件を購入し、  
二地域居住を行う予定。



Q1 都留市に移住(2地域居住)を決めたきっかけは?

私は生きものが豊かな里山が好きで、里山の楽しさ・恵みの豊かさを多くの人と共有する仕組みを作りたいと考えています。そのようなことを知人に話したところ、都留市を紹介して頂きました。自然豊かで富士山からの湧水が豊富であること、都留文科大学など市外出身の人も多く住んでいて、新しいことを受け入れてくれる素地があること、人柄の穏やかな人が多いことなどから、2地域居住の拠点として、都留市に家を購入することを決めました。

Q2 空き家バンク物件の中で、現在お住まいの物件に決めた決め手は?

都留市空き家バンクの相談員の方のご案内で紹介して頂いた中で、  
- 家族の考えるイメージ通り(リビングが広い、薪ストーブがあるなど)  
- 森の中にあるので、空気がすがすがしい。  
- 敷地内で野菜栽培ができる。  
という点で、今の家に決めました。

Q3 空き家バンク制度を利用してみて、オススメな点は?

物件は相談員の方に同行してご案内して頂いたので、安心して内覧することができました。

Q4 實際に都留市で生活されてみて良かった点、悪かった点は?

<良かった点>

- 生活するうえであまり不便を感じない。(必要なものは都留市内で揃う)
- 夏は涼しい(標高の高い森の中にあるため)。エアコンは必要ないです。
- 自分の家の敷地内で農ライフが楽しめる。(まだ畝を立てただけですが)
- 自分の家の敷地内にカブトムシ、クワガタなどの昆虫がいる!

<悪かった点>

- 標高の高い森の中にあるため、
    - 濡気が多い。(カビが発生しやすい)
    - 冬はかなり寒い(トイレの水が凍ることもある)
- 湿気、寒さ対策として、今後リフォームすることを考えています。



豊かな自然に囲まれた増田さん宅



敷地内の一画を畝にする予定のこと

## 「つるぐらし」をサポートする補助金制度

※詳しくは問合せ先までご連絡ください。

Support 1

### 空き家バンク登録物件の取得を支援

【都留市空き家バンク利活用事業補助金】

空き家バンクで物件を購入した方に対し、補助金の交付。

30万円

※家族構成により、加算あります

Support 2

### 移住される方の住宅取得を支援

【都留市移住定住促進奨励金】

市内に転入し、新規住宅を取得する世帯に対し、新生活を支援する奨励金の交付。

30万円~100万円

※条件により、金額が異なります

Support 3

### 遠距離通勤を支援

【都留市快適遠距離通勤補助金】

市内に住所を有し、鉄道を利用して遠距離通勤をする方に対する補助金の交付。

遠距離通勤開始から最大3年  
計54万円補助

## 空き家バンク担当者、 移住相談員からのメッセージ

都留市は、新宿から約60分(車)でアクセスしやすく、移住・二地域居住にも適した立地に加え、富士山などの山々から豊富に湧き出た美味しいお水が魅力。また、市内には都留文科大学ほか3つの大学があり、多くの学生を受け入れてきた歴史などから、移住者に対して「寛容」なところも魅力となってます。

地方や田舎暮らしに興味があるという方に、具体的な暮らしについての情報提供や市内のご案内など移住相談員がお手伝いさせていただきます。まずはお気軽にご連絡ください。



(一社)まちのtoolbox  
移住相談員のみなさん



【空き家バンク担当者】  
小林さん

問合せ先

### 都留市空き家バンク制度、補助金等に関するお問い合わせ

[都留市役所 総務部企画課 つる創生推進室]

TEL.0554-43-1111(代表)

都留市上谷1-1-1

### 空き家バンク物件、移住に関するお問い合わせ

[一般社団法人まちのtoolbox]

TEL.0554-56-7511 / info@osusowake.life

都留市上谷1-2-3 (都留市エコハウス)



## 知って得する支援制度

市町村	対象者	内 容	交付金額
甲 府 市	まちなかエリア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) ※購入者が子育て世帯又は新婚世帯の場合は、上限額50万円
	まちなかエリア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（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）	リフォームに係る費用を補助	経費の1/2 (上限50万円)
	バンク利用者（買主）	都留市に5年以上定住する意思のある者が自ら居住する目的で空き家を購入する場合の購入費補助	都留市民：経費の1/4(上限30万円) 転入者：経費の1/2(上限30万円) 転入者加算：若年夫婦10万円、子供一人につき10万円
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
	バンク物件登録者・利用者（売主・貸主・買主・借主）	空き家解体工事補助金（空き家バンクで成立した物件であり、市内解体業者利用など条件あり）	20万円（100万円以上の工事の場合）
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）	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係わる工事に対し補助	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をした者	本市へ定住を目的として住宅の取得をした場合の助成金	例) 新築・市外からの転入、18歳以下の子ども3人の場合：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または、1年以内に婚姻され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
	バンク物件登録者（売主・貸主）	登記関係経費を補助	上限10万円
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）	仲介手数料・引越し費用を補助	上限10万円
	夫婦の合計年齢が70歳以下の若者世帯	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)
	夫婦の合計年齢が70歳以下の若者世帯	市内に新築又は建売住宅及び土地を購入した世帯に対する奨励金	夫婦世帯20万円、子育て世帯（1子又は2子）30万円、子育て世帯（3子以上）50万円



市町村	対象者	内 容	交付金額
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(改修費は貸主のみ対象)	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	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(貸主・借主)	空き家・空き店舗バンクに登録されている賃貸物件をリフォーム又は残置物処分する場合、所有者又は賃借者に補助金を交付	経費の1/2 (上限:残置物処分10万円、リフォーム40万円)
	新たに住宅を取得等して移住する者	新築・中古物件購入、大幅な増改築等に対する補助(10年間以上1,000万円以上の借り入れをした場合)	基本額:50万円 加算額最大:50万円
	令和2年4月1日以降に転入した移住者でテレワークを実施する者	テレワークを開始するために必要な費用(インターネット加入費・工事費)	1世帯につき上限10万円
甲 州 市	バンク物件登録者 (売主・貸主)	残置する家財道具の処分や住宅の清掃に要した費用の一部を補助(作業内容によっては業者の指定あり)	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)	バンク物件の、リフォーム工事または家財等の処分費用を補助	経費の1/2 上限:リフォーム20万円 家財処分5万円
	夫婦いすれかが満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	住宅を新築または建売住宅を購入する費用を補助	市民:上限25万円 転入者:上限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すれかが満40歳以下であること	夫婦いすれかが40歳以下の世帯で、町内に住宅を取得了方に補助金を交付	①住宅取得:50万円 ②子供一人につき10万円(上限20万円) ③取得する前の住所が市川三郷町外の場合:10万円 ④軽自動車の車検証の登録住所を市川三郷町に変更した場合:2万円(一人1台まで)
	令和2年4月1日以降に婚姻届を提出した夫婦(ともに34歳以下で、合計所得が340万円未満)	家賃・引っ越し費用を補助	上限30万円
身 延 町	移住者	新築住宅祝金(町内に建築した新築住宅に定住する移住者への祝金)	50万円(子ども加算あり)
	移住者	新築住宅祝金(町の分譲地に新築住宅を建築し定住する移住者への祝金)	100万円(子ども加算あり)
	身延町民	新築住宅祝金(町の分譲地に新築住宅を建築し定住する身延町民への祝金)	50万円
	バンク利用者(買主)	住宅購入祝金(中古住宅を購入して定住する者への祝金)	20万円(子ども加算あり)
	バンク利用者(借主)	引越祝金(中古住宅を賃貸借して定住する移住者への祝金)	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	移住者(40歳未満)	村外通勤の移住者に対して、遠距離通勤支援補助金を交付(片道10km以上、勤務日数10日以上)	5千円×6ヶ月=3万円
	移住者(5年以上居住を予定している者)	住民票を移し、生活の拠点を置いた移住者に交付	5万円 加算:子供一人につき1万円
甲府市、昭和町、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3年1月1日現在の情報となります。

※支援を受けるには、条件が定められています。詳細は各市町村にお問い合わせください。

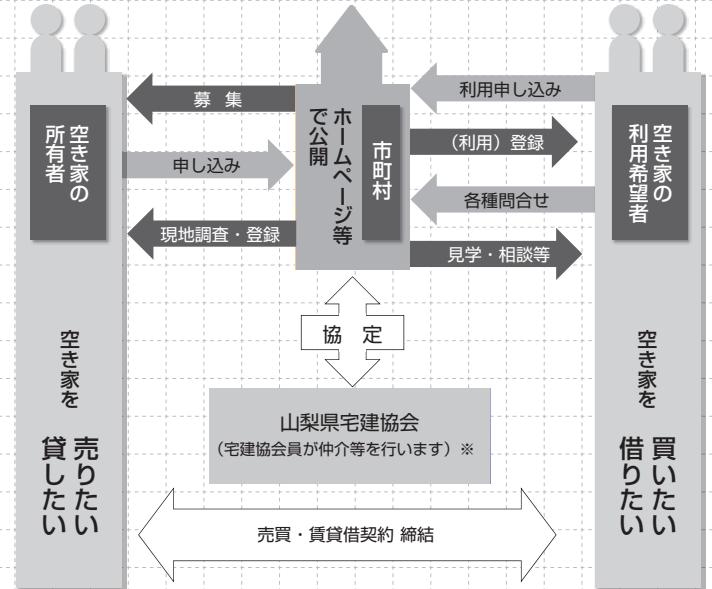
# 空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らししませんか?

## 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。



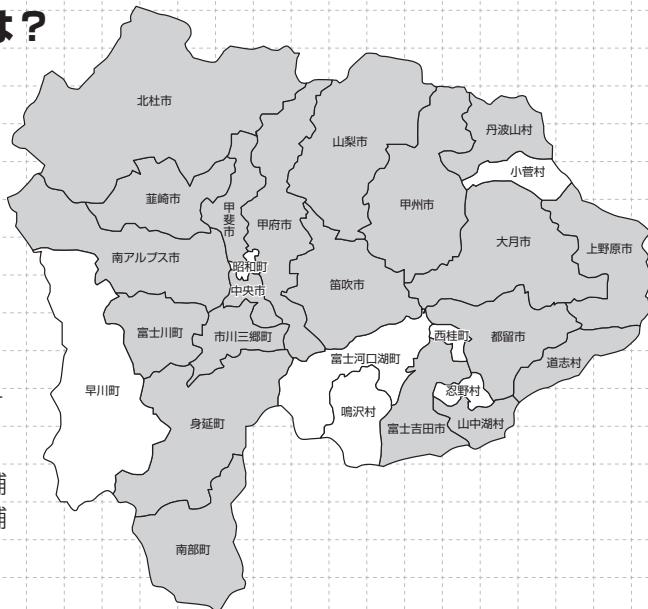
## 2 空き家バンクを実施する市町村は?

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。



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!  
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



※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。

# 山梨県では活用可能な空き家を募集しています!

山梨県は空き家率が日本一。だからこそ、その空き家を活かさなければ…

例えば…  
「倉庫代わりに使っている」  
「暮れ正月など年に数回しか使っていない」  
「将来、親族の誰かが使うかもしれない」と空き家のまま…

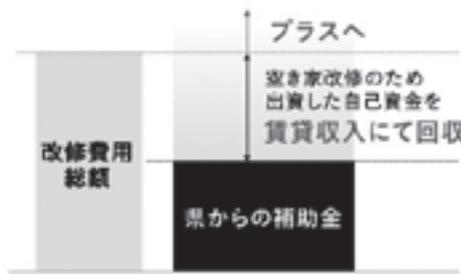
もったいない!



## 賃貸契約

認定事業者が運営することで  
賃貸収入があります。

詳しくはお問い合わせください。



## 補助金

空き家所有者が認定事業者に  
10年以上空き家を賃貸等提供する目的で  
行う改修費用に補助金を交付します。

補助対象者 空き家所有者(個人に限ります)

補助率 通常枠 改修費用の2/3以内  
(上限250万円)  
特別枠 改修費用の3/4以内  
(上限500万円)

※～令和3年12月28日受付分まで(予定)。移住・二拠点居住・  
関係人口の増加など、東京一極集中の是正に繋がる施設開通

認定事業者による  
活用をご希望の場合には…

## 受付

まずは宅建協会へ



公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

TEL (055) 243-4300(代)

FAX (055) 243-4301

〒400-0853 甲府市下小河原町237-5  
山梨県不動産会館

応募フォームはこちらから→

山梨宅建協会

<http://yamanashitaiken.or.jp/taikeisei/>



空き家活用の  
制度に  
関しては…

山梨県 県土整備部 住宅対策室

(空き家活用ビジネス官民連携相談窓口)

TEL (055) 223-1731

ホームページにて詳しく説明しています→

山梨県 空き家活用ビジネス

<https://www.pref.yamanashi.lg.jp/taisaku/yoppakkyo.html>

| やまなし創生官民連携空き家活用事業 |  
| 山梨県官民連携空き家活用促進事業 |



山梨県

不動産に関するお悩みをご相談できます  
消費者のための不動産無料相談所予約不要  
料

当協会では、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！

※新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、中止することがあります。

正確な開催情報は、当協会ホームページをご確認頂くか、事務局（055-243-4300）までお問い合わせください。

常設相談所

不動産会館相談所	開催場所 甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館2階 相談室	日時		電話番号（相談所専用） 055-243-4304
		毎週 火・金曜日	午前10時～正午／午後1時～午後4時	

地域無料相談所

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
<b>甲府市</b>												
市役所本庁舎 4階市民相談室 午後1時30分～午後4時	15日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	15日 (木)	19日 (木)	16日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	16日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	17日 (木)
<b>富士吉田市</b>						※ 21日 (火)	20日 (水)	19日 (木)	20日 (月)	20日 (木)	21日 (月)	18日 (木)
市役所本庁舎 2階東会議室 午後1時～午後4時	20日 (火)	20日 (木)	21日 (月)	20日 (火)	20日 (木)	※ 21日 (火)	20日 (水)	19日 (木)	20日 (月)	20日 (木)	21日 (月)	18日 (木)
<b>南アルプス市</b>												
市役所白根支所 2階大会議室 午後1時30分～午後4時	21日 (水)	19日 (水)	16日 (水)	21日 (水)	18日 (水)	15日 (水)	20日 (水)	17日 (水)	15日 (水)	19日 (水)	16日 (水)	16日 (水)
<b>山梨市</b>												
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 (火)	20日 (木)	21日 (月)	20日 (火)	20日 (木)	21日 (火)	20日 (水)	19日 (木)	20日 (月)	20日 (木)	21日 (月)	18日 (木)
<b>甲州市</b>												
市役所本庁舎 1階市民会議室 午後1時～午後3時	15日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	15日 (木)	19日 (木)	16日 (木)	21日 (木)	18日 (木)	16日 (木)	20日 (木)	17日 (木)	17日 (木)
<b>笛吹市</b>												
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	21日 (水)			16日 (水)		18日 (水)		20日 (水)		15日 (水)		16日 (水)

※富士吉田市9/21弁護士による相談  
午前10時～正午／午後1時～午後4時

令和3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」を必ずご確認ください！

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、お願ひ申し上げます。

## 令和3年度の開催日程について

令和3年度の講習実施につきましては、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大状況等に鑑み、慎重かつ柔軟な対応を図って参ります。

日程や会場等の詳細については、ご案内文書または山梨県宅建協会のホームページ (<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course/>) 等によりご確認ください。

または、(公社) 山梨県宅地建物取引業協会までお問合せください。

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



「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。

**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ると、「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。

[\[https://www.zentaku.or.jp/about/career/\]](https://www.zentaku.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！

株日徳 桑原 誠様



顔写真入りの登録証が  
魅力的です！

協会への入会をきっかけに不動産キャリアパーソンという資格を知り受講しました。不動産実務の経験が浅いため理解できるか不安でしたが、物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得することができました。

また、ネットを使用しての受講でしたので、マイペースで学習できたことも利用しやすかったです。



グリーンのステッカーが  
来店される方の心を引きます！

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

# 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80%が加盟**している、ハトのマークの宅建協会が開業までの流れや、本会で行っている業務支援の内容についてご案内させていただきます。  
現役の宅建業者に業界を取り巻く環境や体験談を聞いたり、開業や実務に関する不安や疑問点などを相談したりする絶好のチャンスです！

開催日 令和3年 4/14(水)・5/8(土)・6/9(水)・7/10(土)・8/18(水)・9/11(土)・10/13(水)・11/13(土)・12/8(水)  
令和4年 1/8(土)・2/9(水)・3/12(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/>

# しっかりチェック! レインズルール

レインズ  
F&Q

～新レインズシステムに於ける廃止機能・仕様変更等について～

## 質問① 「BizFAX」と「日報配信」が廃止されることで、どのように変わりますか。

新レインズシステムでは、FAX配信サービスが終了したことに伴い、これまでFAXにより証明書を取得していた場合はIP型（パソコンの画面上）により取得する必要があります。なお、日報配信機能につきましては、12月末日をもちまして廃止となっております。

また、先般、東日本不動産流通機構からお知らせがございました通り、NTTコミュニケーションズとBizFAXサービス及び着信課金設定の解約が必要になりますので、下記を参考にご対応くださいますようお願い申し上げます。

## 質問② 「BizFAX」の廃止に伴い、どのような手続きが必要ですか。

これまでFAX配信サービスをご利用いただいている会員の皆様は、NTTコミュニケーションズへ「BizFAXスマートキャスト（FAX接続型）ご利用廃止申込書」のご提出をお願いいたします。

東日本不動産流通機構からFAXにて送付されている「【別紙1】廃止申込書」に必要事項を記入していただき下記FAX番号まで送信下さい。

また、BizFAXの解約手続きにあたってご不明な点がありましたら下記お問い合わせ先までお問い合わせください。

<BizFAXの解約に関するお問い合わせ先>

BizFAXサービスセンター

■お申込み FAX : 0120-577-966

■お問い合わせ TEL : 0120-161-980

受付時間：平日9:00~17:00

※FAX配信サービス終了に伴い、NTTコミュニケーションズに廃止届が提出されなかった場合、サービス終了後も費用が毎月発生してしまいますのでご注意下さい。（着信課金基本料:220円/月・税込）

※新レインズシステムでは、IP型システムの利用申込みをしていない場合、登録証明書を取得できませんので、速やかにIP型システムの利用申込みを行って下さい。

※BizFAXサービス及び着信課金の契約は、NTTコミュニケーションズと会員の皆様との契約になりますので、東日本不動産流通機構及び山梨県宅建協会において利用料等の金銭のトラブルは対応できません。

## 質問③ その他、機能の廃止や仕様の変更などはありますか。

### 1. らくらく登録・らくらく変更の廃止

新レインズシステムでは、「図面商号欄管理」「らくらく登録」「らくらく変更」の機能が廃止され、「図面商号欄管理」「らくらく登録」で作成した図面や図面商号欄を「図面商号欄管理」「らくらく登録」「らくらく変更」での編集ができません。

また、既に「らくらく登録」で作成している物件情報・図面データは新システムへも引き継がれます。

なお、物件情報・図面の変更是、IP型メインメニューの「自社登録物件一覧」、「物件管理」から行ってください。

### 2. 「図面検索」機能の廃止

物件番号で物件情報を検索する機能が廃止されます。

### 3. 引合件数表示の仕様変更

現状、「引合件数」（物件・図面）には物件の登録日から前日までの閲覧数（累計）が表示されますが、新レインズシステムでは、「前日・前々日・3日前」までの閲覧数を表示する仕様に変更されます。

累計ではなく、直近3日前の件数で確認することとなります。

### 4. 免許更新回数の変更について

IP型メインメニューより「会員情報変更」の免許更新回数を会員自ら変更が可能となります。

※免許権者及び免許番号の変更については、山梨県宅建協会にお問い合わせください。

### 5. 検索結果一覧画面に表示される電話番号について

物件検索結果一覧に表示される電話番号は以下のとおり優先表示されます。

優先1. 物件情報の「物件担当者電話番号」に入力した場合

優先2. 会員情報の「問合せ先電話番号1」に入力した場合

優先3. 会員情報の「問合せ先電話番号2」に入力した場合

優先4. 会員情報の「代表電話番号」が登録されている場合

※「問合せ電話番号1」「問合せ電話番号2」は「会員情報変更」より変更が可能となります。

なお、「代表電話番号」の変更については、山梨県宅建協会にお問い合わせください。

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

！  
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！

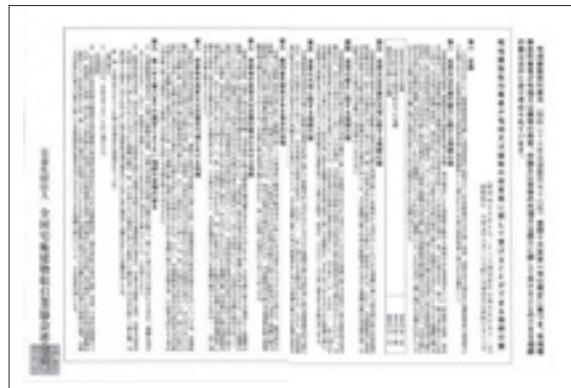
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

## ◆ 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、免許失効となつた場合、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

### 注意点

宅地建物取引業法施行規則の一部改正が実施され、令和3年1月1日以降より宅地建物取引業等に係る行政庁への申請・届出について、押印が廃止となりました。

更新手続き、その他変更の届出の際は、押印欄がない改訂後の書式を使用してください。

## 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

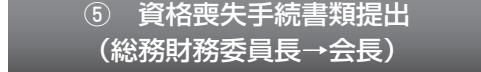
④ 弁明書提出若しくは無回答



⑤ 資格喪失手続書類提出  
(総務財務委員長→会長)



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)



⑥ 会長・手続書類確認



⑦ 退会事務処理



会費納付書、督促書、弁明の機会の通知書が不達の場合、会員状況の調査を行い、免許権者と行政処分の協議及び全宅保証協会とも協議を行います。

※ (公社)山梨県宅地建物取引業協会及び(公社)全国宅地建物取引業保証協会とともに、会費の支払いを納期の翌日から1年以上履行しなかつたときは、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。

## 弁護士による法律相談会

会員限定

会員の皆様を対象に、毎月1回「弁護士による法律相談会」を開催しています。

日々行う業務の中で、法律的見解が必要な場合にご利用ください。



こんなお悩みに  
アドバイスします！

## 【過去の相談事例】

- 賃貸物件の明け渡し方途
- 相続人不明土地の売買方法
- 境界問題
- 媒介業者の責任問題
- 天災による責任問題
- 位置指定道路の取り扱い など

- 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にご利用ください。
- 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ありますのでご了承ください。

## 予約方法

(1)

協会に予約の申込  
(055-243-4300)



(2)

相談日時の決定



(3)

相談日時に協会へ

※1階事務局に  
お声がけください

※ご予約をされなかった場合、当日  
2時30分までにご来館頂ければ、  
予約状況によりご相談できます。

■会場：山梨県不動産会館（甲府市下小河原町237-5）

■開催日時：毎月第3木曜日 午後1時30分～午後4時30分 お一人様30分（無料）

令和3年 4月15日	5月20日	6月17日	7月15日	8月19日
9月16日	10月21日	11月18日	12月16日	
令和4年 1月20日	2月17日	3月17日		

## 山梨県司法書士会・(公社)成年後見センター・リーガルサポート山梨との「相互協力に関する協定」を締結

2018年、2019年に開催された「オール山梨空き家相談会」では、様々な専門家団体が協力する中で実施され、チーム相談の有効性が実証されたとともに、相談員のスキルアップ、他団体とのネットワーク形成を図ることが出来た催しとなりました。

深刻化していく空き家問題等の解決をはじめ、健全な宅地建物取引の発達を推進していくためには、各専門家団体との協力体制の強化が必要であると再認識できたところあります。

そこで、それぞれの専門性や役割を生かしながら、安心安全で活気ある社会の形成に寄与していく為、山梨県司法書士会と(公社)成年後見センター・リーガルサポート山梨との3者間で「相互協力に関する協定」の締結をすることとなり、令和3年2月2日（火）に協定調印式及び意見交換会を開催しました。意見交換会では、今後の協力事項について協議を行い、空き家に関する合同相談会等を開催していくこととしました。



当協会 長田会長（中央）  
山梨県司法書士会 中込会長（右）  
(公社)成年後見センター・リーガルサポート山梨 標副支部長（左）



3団体の役員

## 押印の見直しにかかる 宅地建物取引業法施行規則の一部改正について

国の規制改革実施計画の内容を受けて、押印の見直しにかかる宅地建物取引業法施行規則の一部改正が行われ、宅地建物取引業者免許、宅地建物取引士の手続きにかかる書類について、押印の廃止が実施されております。

一部に押印が必要となる場合や書類などがございますので、上記書類の作成・提出を行う際には山梨県のホームページ等をご参照いただき、押印廃止となつた様式をご確認くださいますようお願い致します。

## 令和3年度 定時総会・山梨本部総会開催

### (公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（第56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48回 総会）

標記について、新型コロナウイルス感染状況を注視しながら、感染予防及び拡散防止のための対策・準備を進め、5月25日（火）午後1時30分（受付：午後1時～）より、昭和町 アビオ甲府にて開催いたします。また、総会資料及び委任状はがきの発送は、5月10日（月）を予定しております。なお、当日ご欠席される場合は、お手数ですが、委任状はがきを提出いただけますようお願いいたします。



## 理事会だより

### 令和2年度

### 第7回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年2月9日

#### 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 活用空き家調査等業務 物件調査員について
- (3) 宅地建物取引に係る建議献策について
- (4) 施行規則の一部改正について  
(レインズ I P型／ハトマークサイト山梨 利用申込書の改正)
- (5) E Y新日本有限責任監査法人との業務委託について
- (6) 令和3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
- (7) 協会 令和3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
- (8) 保証 令和3年度 事業計画（案）・収支予算（案）について
- (9) 定時総会・本部総会までの日程等について

#### 活動について

- (7) 行政手続きにおける押印原則の見直しに係る宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について
- (8) 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
- (9) 令和2年（ネ）第3574号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）控訴事件について

#### 【報告書による業務執行報告】

- (1) 令和2年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (2) 人材育成流通委員会所管 業者向け研修会 報告
- (3) 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
- (4) 第3回 総務財務委員会 報告
- (5) 第3回 消費者支援業務委員会 報告
- (6) 第4回 人材育成流通委員会 報告
- (7) 第2回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (8) 第4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

会員の皆様へ

メールアドレスを  
登録して

## 協会からのお知らせをメールで受け取りませんか？

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

複数枚に渡る通知については、FAX送信の時間が長くなり、夜遅くまで送信処理がかかることがありました。利便性の向上、情報の迅速化を図ることが出来る「メールアドレスの登録」を、是非よろしくお願ひ致します！

### メールアドレス登録はこんなに便利！

メリット1  
早い！

離れていても、早くて数秒と受信時間が短いため、すぐに受け取ることができます。

メリット2  
便利！

ネット環境があれば、いつでも、どこでも、好きな時間帯にチェックできます。

メリット3  
効率的！

インターネット上のやりとりなので、FAXにかかる紙代の削減につながります。

### メールアドレス登録方法

メールでの受け取りを希望される方は、宅建協会までお問い合わせください。

■ (公社) 山梨県宅地建物取引業協会 TEL : 055-243-4300

こんにちは  
新顔です  
よろしく



免許番号	山梨県知事(1) 2534
商号又は名称	(株)日徳
代表者	宮下 博裕
宅地建物取引士	桑原 誠
事務所所在地	富士吉田市下吉田4-1-3
電話番号	0555-22-0126
FAX番号	0555-22-0114

新規に入会させていただきました。皆様に信頼していただけるよう努めて参ります。ご指導のほどよろしくお願い申し上げます。



免許番号	山梨県知事(1) 2536
商号又は名称	武井デザインプロデュース(有)
代表者	武井 昭人
宅地建物取引士	安田 淳一
事務所所在地	甲斐市西八幡2154-4
電話番号	055-279-8444
FAX番号	055-279-8447

注文住宅で培って参りました経験を生かし、より良い住環境を提供していきます。



免許番号	山梨県知事(1) 2538
商号又は名称	グリーンビル・サポート
代表者	横山 茂生
宅地建物取引士	横山 茂生
事務所所在地	甲府市緑が丘2-11-5
電話番号	055-225-3862
FAX番号	055-225-3863

グリーンビル・サポートの横山と申します。終活相談も行い、地域に必要とされる業者になることを目指しております。どうぞ宜しくお願い申し上げます。



免許番号	山梨県知事(1) 2539
商号又は名称	(一社) まちの toolbox
代表者	伊藤 洋平
宅地建物取引士	小林 紀子
事務所所在地	都留市上谷1-2-3
電話番号	0554-56-7511
FAX番号	0554-56-7511

地域社会の発展に貢献できるよう努めて参ります。  
どうぞよろしくお願いします。



免許番号	山梨県知事(1) 2541
商号又は名称	(株)スカイズ
代表者	木内 剛
宅地建物取引士	森田 一也 大澤 政芳
事務所所在地	甲府市荒川2-6-3
電話番号	055-288-1408
FAX番号	055-288-1409

ハウスドゥ甲府荒川店です。「あなたの為に」正直・正確を心がけ安心と高い満足度をお届け致します！

#### (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なう「弁済業務保証金制度」が適用されます。

# 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2階



●(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。正確な開催情報はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

### 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



### 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



●笛吹市役所本庁舎 2階201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



### 甲州市

毎月第3木曜日  
午後1時～午後3時



山梨宅建協会

検索

地域の相談員は、(公社) 山梨県宅建協会が委嘱した者です。

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