

TAKKEN
YAMANASHI
July 2021
Vol.181

宅建 やまなし



甲府城（舞鶴城）とアジサイ



甲府駅前 ゆめ・きら・リング

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3 「媒介契約を結ぶ」

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 — 正当事由 —

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 不動産賃貸借 最新関連法令のポイント ①
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の概要

8 空き家バンク担当職員に聞く!
甲府暮らしのススメ

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか?

25 会長挨拶

26 しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

27 理事会だより

28 こんにちは 新顔です

28 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 12 消費者セミナー開催のご案内
事務局からのお知らせ
13 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
14 既存住宅の調査（インスペクション）費用を助成します！
15 グリーン住宅ポイント制度が創設されました
16 宅建開業支援セミナー＆個別相談会
17 不動産キャリアバーソンについて
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 「賃貸住宅管理業適正化法」が
全面施行されました。
21 宅地建物取引士向け
賃貸住宅管理業 業務管理者講習2021
賃貸不動産経営管理士講習2021
22 令和3年度 宅地建物取引士資格試験のご案内
相談員研修会の開催について
23 宅地建物取引業者向け 研修会
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会開催のお知らせ
甲府市からのおねがいー自治会の加入についてー
24 令和3年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催
不動産の売買取引に係る「オンラインによる
重要事項説明（IT重説）」の本格運用が始まりました
27 訃報のお知らせ

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

甲府市

併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く!

甲府暮らしのススメ」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
3

媒介契約を結ぶ



媒介契約では、その種類によって宅建業者の活動内容等が異なります。そのため、契約を結ぶ前に媒介業務の内容について十分な説明を受けると共に、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を選ぶようにしましょう。

媒介契約は3種類あります

宅建業者へ仲介（自宅の売却業務など）を依頼するとき、依頼者である売主と宅建業者との間で取り交わされるものが媒介契約です。この媒介契約には、「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の3つの種類があり、それぞれに特徴があるため、違いをしっかりと理解した上で、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を結ぶようにしましょう。

媒介契約の種類と特徴

一般媒介契約

複数の宅建業者へ重ねて依頼できます。他にどの業者と媒介契約を結んでいるかを明示する「明示型」と、明らかにしない「非明示型」があります。

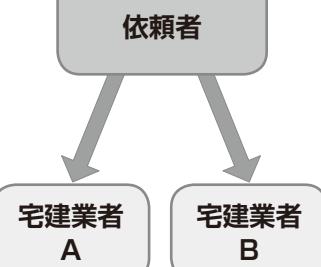
専任媒介契約

特定の宅建業者（1社）のみ仲介の依頼ができます。なお、依頼者が自ら取引の相手方を発見した場合には直接取引することができます（自己発見取引）。

専属専任媒介契約

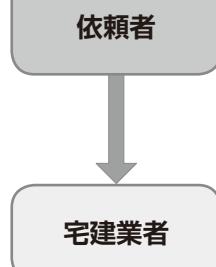
特定の宅建業者（1社）のみ依頼ができます。なお、依頼者は、自ら取引の相手を発見した場合でも、宅建業者の媒介を通して契約しなければなりません。

- 複数の宅建業者へ依頼できます。



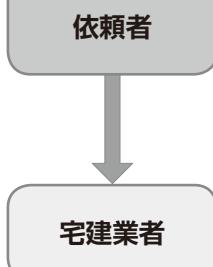
- レインズ（次のページ参照）への登録義務や業務処理報告の義務はありません。

- 1社のみ依頼ができます。
- 自己発見取引ができます。



- 7営業日以内にレインズへ登録します。
- 2週間に1回以上業務処理報告をします。

- 1社のみ依頼ができます。
- 自己発見取引ができません。



- 5営業日以内にレインズへ登録します。
- 1週間に1回以上業務処理報告をします。

“レインズ”をご存じですか？

国土交通大臣から指定を受けた指定流通機構が導入している情報ネットワークシステムを、「レインズ」(不動産流通標準情報システム)と言います。これは、広く取引の相手方を探索し、早期の成約を目指すことを目的として、建設省（現・国土交通省）と不動産流通近代化センター（現・（公財）不動産流通推進センター）が共同で設計・開発した情報処理システムです。

そのため、仲介の依頼が1社に限られる「専任媒介契約」もしくは「専属専任媒介契約」を結んだ場合、宅建業者は依頼された物件の情報を一定期間内にレインズへ登録することが義務付けられています。なお、売主が依頼した物件の情報がレインズに登録されると、登録済証が売主へ交付されます。

仲介手数料はいくら？

仲介の依頼に基づく取引が成立したとき、依頼者は宅建業者へ仲介手数料*を支払うことになります。この仲介手数料は国土交通省告示によって、その上限が定められています。

売買金額が…

- | | | |
|---------------------|-------|-----|
| ①200万円以下の部分 | | 5 % |
| ②200万円を超え400万円以下の部分 | | 4 % |
| ③400万円を超える部分 | | 3 % |

なお、売買金額が400万円以上の場合には、3%+6万円（簡便法）で計算しても同じです。

例えば、売買価格（消費税抜き）が3,000万円のときは、 $3,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円} = 96\text{万円}$ となります。

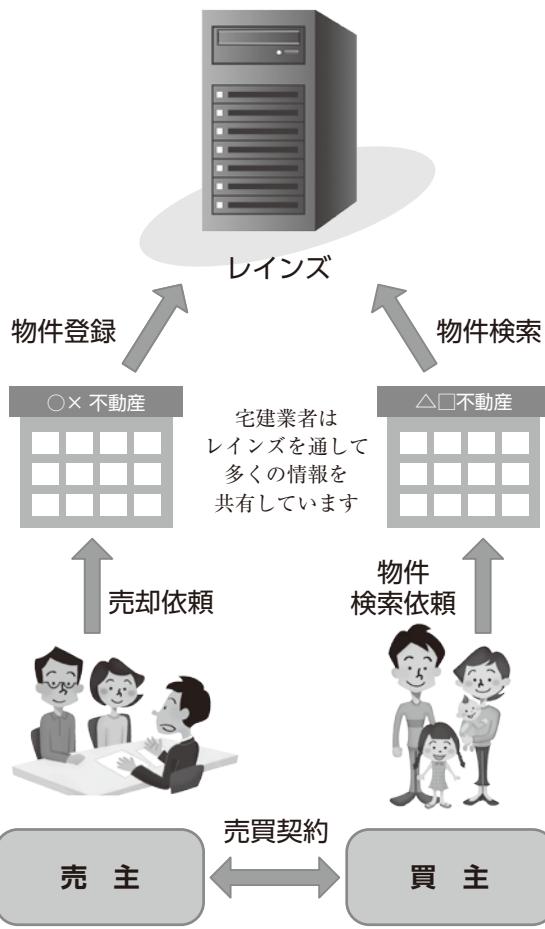
*仲介手数料には別途消費税がかかります。

※低廉な空き家等の売買取引（400万円以下の宅地又は建物の取引）については、報酬告示の規定額と現地調査等に要した費用相当額を合計した金額で、上限額を18万円とする媒介報酬額の特例があります。



(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
「住まいの売却ガイド」より

レインズを利用した取引のイメージ

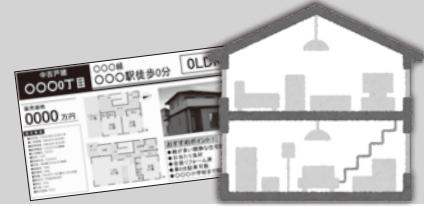


スムーズに自宅を売りたい
そんなときは…

●担当者との信頼関係が不可欠！

住まいを売却しようとするとき、仲介業務を任せることになる営業マンは、あなたに代わって販売活動をし、あなたの利益を最大限に守りながら取引の相手方と交渉してくれる、あなたの大切なパートナーです。ですから、媒介契約を結ぶ宅建業者を選ぶときは、単に査定価格の良しあしで選ぶのではなく、担当する営業マンの姿勢や販売活動の手段、熱意なども比較検討して、信頼できる業者に任せることができます。

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 家具、パソコン等の景品類を多数用意し、100万円以内で当社所有物件（最低価格は2,800万円）の購入者に好きなものを選んでもらう方法で景品類を提供したい。**

お尋ねのような方法で景品類を提供することは問題がないと考えられます。

なお、景品類の組み合わせによっては、その額が100万円に満たないことが考えられますが、この場合にその差額を現金で清算する方法をとることもできます（その旨を広告で明示していることが必要です。）。

- 2 売買、貸借の媒介を行っていますが、一定の期間内に来場した人を対象として、取引が成立するかどうかを問わず、福引き抽選会を実施したいが、この場合の提供できる景品類の限度額はいくらでしょうか。**

不動産の売買、貸借の媒介を主たる業務としていることですから、景品類の基礎となる取引価額は媒介報酬の限度額となります。

お尋ねの場合は、懸賞による景品提供になりますから、景品類の上限額は最も低い報酬の額の20倍又は10万円のいずれか低い額までとなります。つまり、取引価額が5,000円以上の場合は一律10万円が上限額となる訳です（月額賃料が5,000円未満の賃貸住宅はまずないと思われますが、例えば、月額賃料が4,000円の場合は、報酬限度額が4,000円で、その20倍の額は8万円ですから、8万円までの景品類しか提供できないことになります）。

また、景品類の総額については、この景品提供企画の実施期間中の売上予定額（媒介報酬の総額）の2%以内でなければなりません。

例えば、売買、貸借に係る報酬の予定総額が例年600万円程度とした場合、その2%は12万円ですから、景品類の価額が一律10,000円の場合、当選者は12人以下にしなければならないということになります。

- 3 現地販売事務所で家具、住宅関連設備等の展示即売会を開催し、来場者を対象に（取引を条件とせずに）抽選で景品を提供したいが、この場合の景品類の限度額はいくらでしょうか。**

マンション、家具、住宅設備、台所用品等などを販売するわけですから、これらの商品のうち、最も安い

価格の20倍又は10万円のいずれか低い額が限度額となります。

例えば、最も安いものが3万円の学習机だとしますと、 $3\text{万円} \times 20(\text{倍}) = 60\text{万円}$ ですから、10万円までの景品が、2,000円の台所用品が最も安い場合は、4万円（2,000円×20(倍)）が提供できる景品類の限度となります。

また、景品類の総額については、この景品提供企画の実施期間中の売上予定総額の2%以内に抑える必要があります。

- 4 家賃15万円の賃貸住宅の取引（媒介）で、契約者に対し [1] 1月分の家賃無料、[2] 引越費用の負担（10万円まで）、[3] エアコンプレゼント（10万円相当）、のうち、いずれか1点を選択できる旨を広告したい**

2年間の賃貸借契約をする場合に1か月分の家賃を無料とすることは値引きと考えられますが、[2]及び[3]の行為は景品類の提供にあたり、これらを併用（値引きと景品類の選択）をさせると、すべてが景品類の提供となります。

取引は媒介となりますので、この場合の総付景品の限度額は、媒介報酬の10%までですから、15,000円を超える景品類の提供はできませんので、[1]から[3]までの行為はすべて景品規約に違反することになります。

- 5 分譲マンションの販売で、買い替え客に対し、現在居住中の住宅の売却を当社指定の媒介業者へ依頼する場合に、媒介業者に支払うべき媒介報酬を当社が負担する旨の広告をしたい**

お尋ねの場合は、貴社の販売に係る新築マンションを購入することを条件として第三者に支払うべき報酬を負担することは、景品類の提供（総付景品）に該当します。

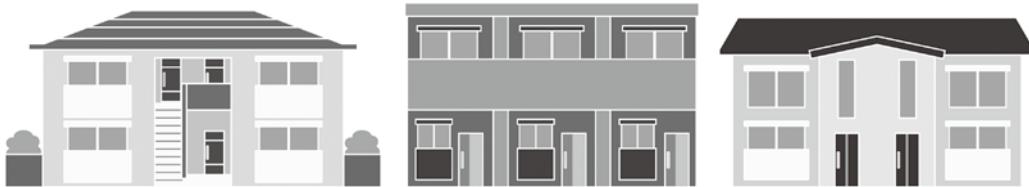
したがって、取引の対象となる分譲マンションの価額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内で媒介報酬相当額を提供する（肩代わりして負担する）ことができます。

宅地建物取引の判例

(正当事由)

築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅の貸主からの解約告知に、正当事由は認められないとした事例

(東京地判 令元・12・12 ウエストロー・ジャパン)



築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅に係る、賃貸人の賃貸借契約終了・建物明渡請求について、賃借人には自己使用の必要性があり、老朽化による建替の必要性も認め難いとして、正当事由が認められなかった事例（東京地裁 令和元年12月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

亡Aは、所有していた木造平屋戸建て住宅（本件建物）について、昭和37年7月16日亡Bとの間で、使用目的を居住用、賃貸期間を2年間、賃料を2万3千円と定めて本件賃貸借契約を締結し、貸し渡した。

本件賃貸借契約は、昭和39年7月30日、亡A及び亡Bの合意により、昭和43年7月15日まで延長され、その後法定更新により、少なくとも平成30年1月6日までは継続された。この間賃料は、平成15年2月分から9万2千円に増額された。

また、賃貸人の地位は、昭和53年9月8日亡Aの死亡により長男亡Cに承継され、昭和55年11月24日亡Cの死亡により、亡Cの妻X（原告）に承継された。賃借人の地位は、平成24年10月12日亡Bの死亡により、亡Bの妻Y1及び長女Y2（被告ら）に承継された。

Xは、平成29年7月6日にYらに到達した内容証

明郵便をもって、本件賃貸借契約を平成30年1月6日限り、解約する旨の本件解約告知をした。

Xは、Yらがこれに応じないことから、本件建物の明渡しと、平成30年1月7日から明渡し済まで賃料相当額の支払いを求め、本件を提訴した。

なお、Xは口頭弁論期日において、立退料として840万円又はこれと各段相異のない範囲において裁判所が認定する相当額の金員を提供する旨を述べた。

（Xの主張）

(1) 本件建物は、築後57年を経過した木造平家建て建物であり、耐用年数（22年）を優に超過して老朽化が著しく、評価額は29万余円である。また、旧耐震基準の建物であるため、近く発生するといわれている首都直下型大地震の際には倒壊の危険性もあり、これを地震に耐え得る強度にすることは急務かつ極めて重要な事情である。それには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから、建替えの必要性がある。

(2) Yらが8～10万円の家賃で居住し得る物件は、周辺にも複数あるし、Xには代替物件を提示する用意もある。

また、Yらは、Y1の疾病を挙げるが、Y1は、喫煙したり従前と同じ様子で出歩くなど、転居困難というまでの重篤な疾病にあるとはいはず、転居が



取り返しのつかない事態に至るとの主張は、過剰評価と言わざるを得ない。また、本件建物から通院先へのアクセスが特段良いわけでも、その通院先でなければ加療困難なものでもない。

(Yらの主張)

(1) 本件建物は、経年による陳腐化は否定できないものの、東日本大震災の際にも、取り立てて大きな被害はなかったし、D一級建築士の意見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況なく、比較的平易かつ安価の補強が可能である。

(2) Y 1は、昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け、心臓の動脈瘤のほか、重度の肺気腫、肺腫瘍等の影響により呼吸器に問題があり、健康面で様々な大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(正当事由の有無の検討)

(1) 我が国の木造建物には旧耐震基準の建物が多数あると考えられ、その全てが現在直ちに建て替える必要があるといえるものではない。そして、D意見書によれば、本件建物は、①昭和34年の新築当時、建築確認及び完了検査を受けた建物で、②その基礎は、現在でも一般に採用されている鉄筋コンクリート造の布基礎で、全体として矩形のそれほど複雑でない平面をした瓦葺き平家の建物である上、③全体的に壁量が多いことから平成12年改正後の壁量に関する基準に準じている可能性が高く、④仮に適合しない場合にも、同基準に示された補強は比較的平易に行い得、⑤土台等に白蟻による被害も見当たらず、東日本大震災を含む地震等による損傷の跡は殆ど見当たらないとされ、これらのことから、現況のままで、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見は、専門家である一級建築士

によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

(2) Y 1の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、外見上、本件建物から5分程度の駅までは休みつつ自力で出歩くことができ、周囲の制止にかかりわらず喫煙も止めない状況にあるものの、医師から風邪でも生命に関わる事態になると注意喚起がされる状況にある。そして、Y 1が、既に平均寿命に相応する老齢にあることも考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかという懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠があるということができる。Y 1には、客観的にみて、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるというべきである。

一方、Xの建替計画は、X自身が直接使用するというものでもない。

(結論)

Yらを、直ちに退去させ、本件建物を建て替える必要性をうかがわせるような事情は、見当たらず、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

3まとめ

本件は、戸建て住宅の貸主からの解約告知に正当事由が認められなかった事例である。その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で実務上において参考となるものである。

なお、倒壊の危険があるなどの事情による家屋解体の必要性は、建物賃貸借契約の解約申入について正当事由に該当するとした最高裁判例（最二判 昭29・7・9 判例タイムズ42-25）もあり、あわせて参考にされたい。
(調査研究部調査役)

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



不動産賃貸借 最新関連法令のポイント ①

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の概要

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

ケース① A社は、人の居住用の賃貸住宅物件を管理する管理会社であり、180の家屋と、3棟のシェアハウス（1棟10戸）を管理している。A社は、賃貸住宅管理業への登録が必要か。

ケース② A社のB営業所には、宅地建物取引士の資格を有し、管理業務の実務経験3年のX氏がいる。X氏が業務管理者になるためには、どうすればよいか。

今回は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「管理業法」ないし「法」）が施行されたことから、その概要について取り扱います。弁護士のNと、管理会社勤務のQ子の対話が始まります。

1 はじめに

Q子（以下「QJ」）：先生、管理業法が施行されたようですね。

N弁護士（以下「NJ」）：そうですね。管理業法は、令和3年6月15日に施行されました。

ポイントとしては、①宅建業とは異なる「賃貸住宅管理業」が創設されたこと、②管理会社は「賃貸住宅管理業」への登録が義務付けられたこと、そして、③登録を受けた業者は、「賃貸住宅管理業者」として主に4つの義務を負うことです。既に令和2年12月から施行されている、④特定賃貸借契約の適正化のための措置等も併せて一緒に確認ていきましょう。

Q：よろしくお願いします。

2 賃貸住宅管理業とは

N：まず、新設された「賃貸住宅管理業」について確認しましょう。「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅のオーナーから委託を受けて、賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、家賃等の金銭管理等）を営む者に係る登録制度のことです。サブリース事業者であっても、上記の賃貸住宅管理業務を行っている事業者は登録の対象となります。そして、管理業法は、上記の業者に対して、国土交通大臣への登録を義務付けています（法2、3条）。

Q：法律に定められた登録制度が新設されたのですね。

3 登録制度の詳細

Q：先生、「賃貸住宅管理業」を行っている業者は、どんな業者であっても登録しないといけないのですか？

N：いいえ。法が登録を義務付けているのは、賃貸住宅の管理戸数が200戸以上の業者です（管理業法施行規則（以下「規則」）第3条）。そして、賃貸住宅につい

ては、人の居住用の賃貸住宅物件を扱う業者を対象としており（法2条1項）、オフィスや倉庫等の事業用は対象外です。管理戸数200戸未満の業者は、登録が義務付けられているわけではありません。

Q：戸数の考え方方はどのように？

N：入居者との間で締結されることが想定される、賃貸借契約の数をベースとして数えます。ケース①ですと、シェアハウスを1棟管理しているとしても、当該シェアハウスが10部屋から構成されているならば、管理戸数としては10戸と数えることになります。

Q：ええっと…、そうすると、ケース①のA社は、登録が必要になるということですね！

N：正解です。A社の管理戸数は、183戸ではなく、計210戸であり、200戸を超えることから、賃貸住宅管理業への登録が必要となります。

Q：登録費用はいくらくらいですか？

N：費用については、登録費用が9万円であり、5年ごとに更新（更新手数料1万8700円）が必要です。

Q：登録はいつまでにしなければならないのですか？

N：法施行後1年内に登録が必要ですので、令和4年6月までに登録する必要があります。

Q：登録方法はどのように？

N：登録申請書及び添付書類を国土交通大臣（地方整備局）へ提出します。申請書等につきましては、国土交通省のHPからダウンロードすることができます（規則第7条参照）。そして、申請は電子申請システムも用意されています。

4 賃貸住宅管理業者の4つの義務について

Q：先生、登録を受けた業者は、具体的に何をしなければならないのですか？

N：登録を受けた業者は、主に4つの義務を負います。それは、①業務管理者の配置、②オーナーへの管理受託契約締結前の重要事項説明、書面交付及び契約締結時の書面の交付、③財産の分別管理、④定期報告の4つ

です（義務につき法第10条～21条）。

5 業務管理者の配置について（法12条）

N：まず、業者は、営業所又は事務所ごとに、業務管理者を1名以上配置しなければならない義務を負います（職務につき規則第13条）。

Q：業務管理者とはどんな人物のことをいうのですか？

N：業務管理者とは、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する一定の要件を備える者をいいます。具体的には

①管理業務に関し2年以上の実務経験（※1）を持ち、国土交通大臣の認める登録証明事業による証明を受けている者（※2）

②管理業務に関し2年以上の実務経験（※1）を持つ宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習（賃貸住宅管理業務管理者講習）を修了した者

※1：実務経験については、別途「実務講習」の修了をもって代えることも可

※2：令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月（移行期間終了）までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に新法の知識についての講習（業務管理者移行講習）を修了した者については①を満たすものとする

です（規則第14条）。

Q：2種類の異なった講習があるんですね。

N：そうですね。移行講習については、令和4年6月までに受ける必要があり、講習時間は約2時間です。一方、賃貸住宅管理業務管理者講習は、講習時間約10時間です。いずれもインターネットを利用して受講可能であり、効果測定も行われます。

Q：そうすると、ケース②のX氏は、管理業務に関し2年以上の実務経験を持つ宅建士なので、賃貸住宅管理業務管理者講習を修了すれば、業務管理者になれるのです！

N：そういうことになります。しかし、業務管理者は、営業所又は事務所ごとに1名以上配置しなければならないので、X氏は他の営業所と兼任はできません。また、B営業所にX氏しか業務管理者がいないとすると、X氏が入院等した場合に、B営業所は管理者を欠くことになります。さらに、X氏一人だけで管理・監督を行うことは、X氏に過度な負担を課すことになりかねません。

Q：義務の履行の観点だけでなく、必要な指導や監督を得るだけの、適切な数の業務管理者を配置することが望ましいのですね！

6 書面交付による重要事項説明について（法13条）

N：賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅のオーナーに対して、管理受託契約を締結する前までに、具体的な管理業務の内容や実施方法等の重要事項（重要事項について規則第31条参照）を、書面を交付して説明しなければなりません。さらに、管理受託契約締結時においても、必要事項を記載した書面を交付する必要があります。つまり、業者は、契約締結に際して、オーナーに対して、重要事項を説明し、計2度書面を交付する必要があります（法13条）。

なお、オーナーが契約内容等を十分理解した上で契約

を締結するためにも、重要事項の説明から契約まで1週間程度期間を設けることが推奨されています。

Q：業者は、書類の管理や日程調整が大変そうですね…

N：この書面交付については、オーナーの承諾を得て、電磁的方法により提供することができます。また、重要事項の説明についても、実施要件を満たせばテレビ会議等オンラインで実施することも可能です（規則第32条～第34条）。さらに、この重要事項説明については、必ずしも業務管理者が行う必要はありません。もっとも、専門的な知識及び経験を有する者が行うことを推奨されています。

7 財産の分別管理について（法16条）

N：業者は、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する義務があります（法16条）。具体的な管理方法も定められており、(1)賃貸住宅管理業者は、固有財産の口座と、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃・敷金・共益費その他の金銭の口座を分別した上で、(2)当該金銭がいずれの管理受託契約に基づく管理業務に係るものであるかを区別して、自己の帳簿や会計ソフト上で直ちに判別できる状態で分別管理をしなければなりません（規則36条）。

8 定期報告について（法20条）

N：業者は、業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方、つまりオーナーに対して、定期的に報告する義務を負います（法20条）。

Q：どのように報告するのですか？

N：報告を行う際には、管理業務報告書を作成した上で、これを交付して説明しなければなりません。管理業務報告書に記載すべき事項としては、(1)報告の対象となる期間、(2)管理業務の実施状況、(3)管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況です（規則40条1項）。この報告書交付については、オーナーの承諾を得て電磁的方法により提供することもできます（規則40条2項）。

9 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

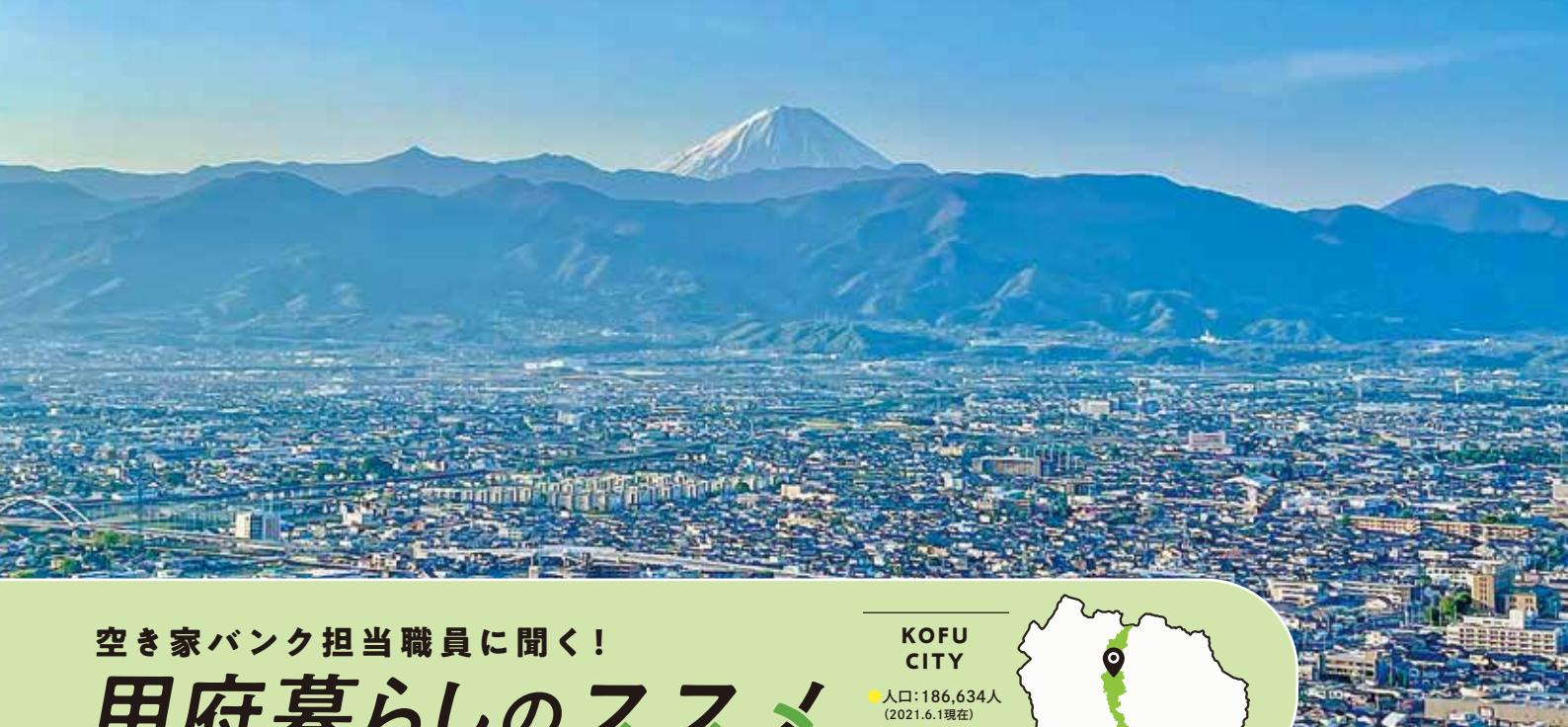
N：管理業法には、特定転貸事業者に対するいくつかの行為規制が設けられています。主な内容としては、誇大広告等の禁止（法28条）、不当な勧誘等の禁止（法29条）、特定賃貸借契約の締結前の重要事項説明及び書面の交付（法30条）、そして契約締結時の書面交付（法31条）が挙げられます。そして、サブリース業者と組んで勧誘を行う勧誘者も対象になることは注意が必要です。

10 おわりに

N：近年は、オーナーの高齢化や管理内容の複雑化等により、管理会社に委託等するケースが増加しています。今回の管理業法改正を、管理会社は大きなチャンスだと捉え、更に良い管理業務が行えるよう頑張ってください。

Q：オーナー様、そして借主様から、今まで以上に信頼される管理会社になるよう日々努力いたします。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!

甲府暮らしのススメ

KOFU
CITY

●人口:186,634人
(2021.6.1現在)
●面積:212.47km²



甲府の暮らしのおすすめ

1 県庁所在地

2つの城下町がある甲府。江戸時代の甲府城下町は今、「甲府の中心」と呼ばれ、官公庁が集積し、各種サービス業も集まり賑わいを感じられます。
※2021年、駅前デパート跡地にヨドバシカメラがOPEN。より便利になりました!
また甲府の中心から少し離れた商店街では個性的なお店の出店も目立ちます。

2 子育ても安心

保育園、認定こども園、幼稚園は合わせて60以上。待機児童は0人です。
小学校も大規模なものから20人弱の小規模小学校まであるほか、高校16校、大学4校と子供にあった教育機関が選べます。また総合病院14院、歯科診療所300施設以上と医療施設も充実。
生活の様々な場面で、『選択』ができるのが甲府市です。

5 おしろらんど (甲府市子ども屋内運動遊び場)

親子一緒に遊びながら体力づくりができる運動遊びの拠点が令和3年4月にOPENしました。親子の遊びをサポートするプレイヤーが常駐しているほか、雨の日でも安心して遊べます。



3 農業も充実

甲府の南部の中道地区はトウモロコシやナス。東部の甲連地区、善光寺、東光寺はブドウ。北部の千代田地区の帯那、平瀬は稻作と、甲府市内各地でバラエティ豊かな多くの品目の農作物を作っています。
移住して農業を始める方も沢山いらっしゃいます。

4 身近に 自然を感じます

夏は甲府駅近くの川でもホタルの乱舞を楽しめます。また甲府市は周囲を山に囲まれた「山の都」。甲府名山として25山を選定していますし、標高2千~3千m級の山々に囲まれた甲府盆地は、常に視線の先には大きな山が見えます。晴れの日が多いので、年間を通して富士山がくっきり見えます!

甲府市は(公社)山梨県宅地建物取引業者協会様と協定を結び、市HPでハトマークサイトを紹介しています。また各種助成制度などもぜひご覧ください。

【空き家対策課管理ページ】

<http://www.city.kofu.yamanashi.jp/akiyataisaku/index.html>



**甲府は市域が南北に長く地域ごとに特徴があります。
どんな生活をしていきたいかで移住地域を探してみてください。**

①

農業が
したい

空き家バンク対象地の南北地域がおすすめです。甲府市北部は標高が高く、空気が澄み、有機農法に向いている涼しさがあります。また甲府市南部は農家が多く、梨やスイートコーン、ナスなどの栽培が盛んです。

②

お店を
開きたい

魅力的な店舗が揃ったまちなかエリアがおすすめです。県内他市町村と比べた甲府の暮らしの特徴の一つに官公庁や各サービス業の集積(いわゆる『甲府の中心』)があります。職住近接の生活が出来ます。

今回はアメリカで30年弱過ごした後、甲府へ移住し、甲府の中心にお店を開いた方の実例を紹介します!

REAL
Interview
移住者の声

小原 治さん

2020年9月移住



Profile

- ◆ 1986年渡米。NYの服飾関係業やオレゴン州のナイキアメリカ本社などに勤める。
- ◆ 2014年帰国
- ◆ 2015年東京で輸入雑貨販売開始
- ◆ 2016年東京でカフェバーを開業
- ◆ 2021年甲府に移住。2021年7月朝日町にPORTLANDIAを開業予定

01 アメリカではどのようなところに住んでいたのですか。

東京で服飾やデザインの仕事を始め、1986年に渡米し2014年に帰国するまでアメリカに住んでいました。最初はNY、その後ナイキから声がかかり、ナイキ本社のあるオレゴン州のポートランドへ移りました。

ポートランドは都会でありながら平野で山々に囲まれています。都会の便利さと自然が共存していました。特に地元の日本人の間ではオレゴン富士と呼ばれるフッド山なども見え、自然を常に感じられました。また、個人商店が多く、コーヒーショップやクラフトビールショップも沢山あるのですが皆が協力し合いながらお互いを高めあう形で共存していました。ポートランドは住む人々の間で共存共益の文化が根付いており、住民みんなでまちを作り上げている雰囲気を感じられるところでした。

02 移住先の条件はどのようなものだったのですか。

移住先でもお店を出す予定でしたので、人口がある程度多く、東京への日帰りにも都合が良い「生活」と大都会では感じられない「自然」がある、「生活と自然が密着しているまち」を探していました。簡単に言えばポートランドのような町です。

03 甲府に移住を決めた理由を教えて下さい。

甲府が候補先になったのは、*甲府市まちなか空き物件見学会とコラボレーションした移住ツアーへの参加がきっかけでした。甲府に降り立って「甲府はポートランドにそっくりだ」と驚きました。甲府を囲む山々や富士山がオレゴン富士を思い出させ、また都会の便利さも兼ね備えているまちであることから、「生活と自然が密着しているまち」として、移住の候補として考えようになりました。

04 お店は朝日通りに出店予定ですね。

見学会後も、一人で甲府へきて昇仙峡を見てみたり、不動産屋さんに相談したりする中で、甲府の雰囲気を知っていました。その中で、朝日通りを見ていいなと思いました。電線も地中化されて並木道が綺麗で、車も一方通行で往来も激しくなく、歩行者に優しい通りだと思いました。通りには個性的なお店もあり、また市の*空き店舗活用事業補助金を使えることからこの通りでお店を出そうと思いました。

*まちなか空き物件見学会とは

合同会社まちづくり甲府が主催する甲府市中心街の空き物件や街の様子を現地を実際に歩きながら紹介する催しです。見学会には、建築・工務・融資・市補助金等の専門家が同行し、その場で相談が可能で、30軒以上のマッチング実績があります。

小原さんは、まちづくり甲府と甲府市移住促進係がコラボした移住者向け見学ツアーに参加しました。

*甲府市空き店舗活用事業補助金とは

甲府市の中心市街地における空き店舗の解消を図るとともに、商店街の活性化や地域に密着した街づくりに資するために、店舗の内装・設備工事費及び家賃の一部を助成しています。

お店の紹介

店名はPORTLANDIA。7月下旬にオープン予定です。コーヒー・ハードサイダー(シードル)、クラフトビールなどを提供します。軽食にベジタリアンに特化した食事も用意しています。

コーヒーはポートランドの知り合いから直接取り寄せますので、甲府にいながらポートランドのコーヒーが楽しめます。また、長野県にある廃校を利用した醸造所からシードルを仕入れています。今後は地元山梨のリンゴを使ったシードルを開発し、提供したいです。

コーヒーやハードサイダーなどを紹介しながら、ポートランドの共存共益の文化についても伝えていければなと考えています。



ポートランドから取り寄せるコーヒー



林檎学校醸造所のシードル



PORTLANDIA
甲府市朝日町5丁目6-11
(富士アイス朝日店様の南隣)

空き家バンク
担当者からのメッセージ

甲府市では各課担当が連携・情報共有しながら移住のサポートをしています!

全員でサポートします!

些細なことでも構いませんのでぜひご連絡ください!

[こうふコンシェルジュ]
成澤 治さん



問合せ先

移住に関する様々を相談したい

[情報発信課 移住定住係(こうふコンシェルジュ)] TEL.055-237-5319

空き家バンクや空き家の改修助成金(一部地域のみ)を知りたい

[空き家対策課] TEL.055-237-5350

中心市街地の空き店舗活用事業補助金を知りたい

[中心市街地振興課] TEL.055-237-5693

創業について相談したい(市が実施する融資制度など)

[商工課 商工業係] TEL.055-237-5695

空き物件見学会やまちなか不動産バンクサポートを知りたい

[LLCまちづくり甲府(甲府市職員が出向中)] TEL.055-233-2260



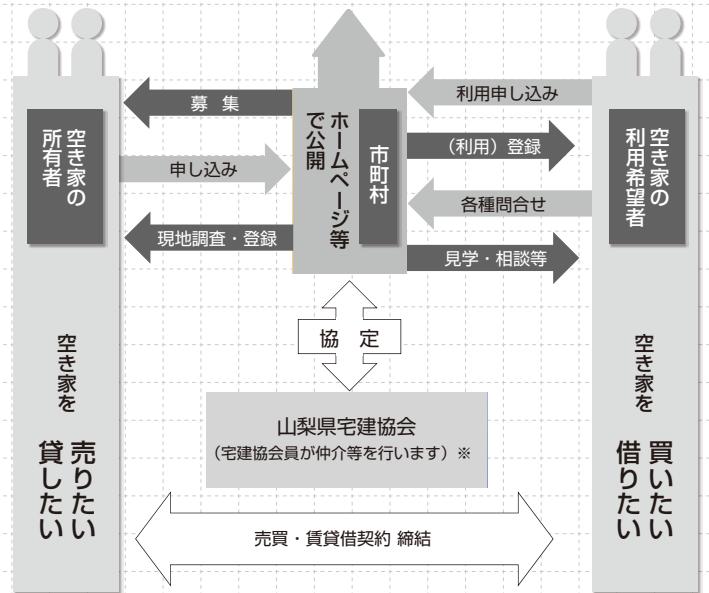
空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らししませんか?

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

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、「富士川町空き店舗バンク」も実施しています。



山梨県住宅協会のホームページには、各市町村の空き家バンクページへのリンクがあります。
(<http://yamanashi-takken.or.jp/inaka/>)



売りたい!
貸したい!
空き家バンクに
登録しよう!

- ①登録したい物件が所在する市町村に連絡
・物件登録申込書等の提出
- ②市町村職員と宅建協会員（宅建業者）による物件確認
- ③審査・登録
・登録できる物件であれば、市町村から所有者に登録完了書を通知し、空き家バンクに物件を登録。
- ④インターネット等による情報発信
・物件情報を市町村ホームページで公開。

買いたい!
借りたい!
空き家バンクを
利用しよう!

- ①市町村ホームページ等で空き家バンク登録物件の検索
- ②利用したい物件が所在する市町村に連絡
・利用登録申込書等の提出
- ③希望する物件の見学
・宅建協会員（宅建業者）と見学する日程を調整。
- ④契約



*市町村によって、異なる場合があります。詳しくは、各市町村にお問い合わせください。
※媒介業務を宅建協会員に依頼する「間接型」の場合になります。

山梨県では活用可能な空き家を募集しています!

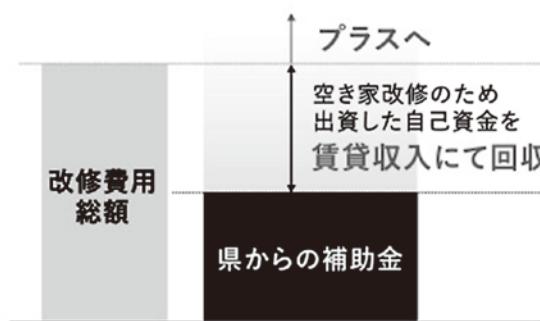
山梨県は空き家率が日本一。だからこそ、その空き家を活かさなければ…



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連

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



公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会は、山梨県から空き家の受付と調査に関する業務を委託されています。応募のありました空き家については、協会員が活用に向けた調査を行います。
※公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会におけるお申込み受付は先着順とし、定員(100名)になり次第、締め切りとさせていただきます。

空き家活用の
制度に
関して…

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.jp/ju-taisaku/pppakiya.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

消費者セミナー開催のご案内

一般消費者の皆様も
お気軽にご参加ください
参加費無料

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。

共通事項

対 象：一般消費者、宅建協会会員

参 加 費：無料

受講方法：■会場で受講する場合

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。

※お車でお越しの方は、会館隣の駐車場をご利用ください

■WEBで受講する場合

お申し込み後、受講方法をメールにてご案内いたします

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。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、会場での受講は定員に達し次第、受付を終了する場合がございます。あらかじめ、ご了承ください。（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。

○不動産取引セミナー【一般消費者のみ】

開催日時 令和3年 8月25日（水）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

定 員 先着24名（WEB受講あり）

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

会場受講者の皆様には（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」、「住宅賃貸借（借家）契約の手引」をプレゼント！



○不動産広告セミナー

開催日時 令和3年 9月17日（金）午後1時30分～午後3時（午後1時より受付）

定 員 24名（WEB受講あり）

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



会場受講者の皆様には（公社）首都圏不動産公正取引協議会が発行する「不動産広告あらかると」をプレゼント！

○相続セミナー&相談会（仮）

今年度につきましては、相続セミナー及び相談会の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、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。

事務局からのお知らせ

●夏期（お盆）休暇のお知らせ●

令和3年8月13日（金）～8月16日（月）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3年5月1日（土）～9月30日（木） ※10月は各自の判断で軽装をさせて頂きます。

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 ☎055-243-4300

第2回
受付：令和3年8月20日（金）まで
講習日：令和3年9月14日（火）

第3回
受付：令和3年10月1日（金）まで
講習日：令和3年10月29日（金）

第4回
受付：令和4年1月14日（金）まで
講習日：令和4年2月8日（火）

- 提出書類
- (1) 宅地建物取引士証交付申請書
 - (2) 同一のカラー写真3枚 縦3cm×横2.4cm（正面上半身・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

提出書類(1)～(3)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。



※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3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3年4月1日～令和4年3月10日（ただし、予定戸数に達した時点で終了）

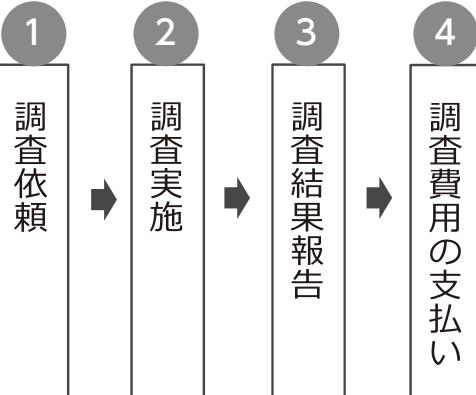
※令和4年度までを予定。

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

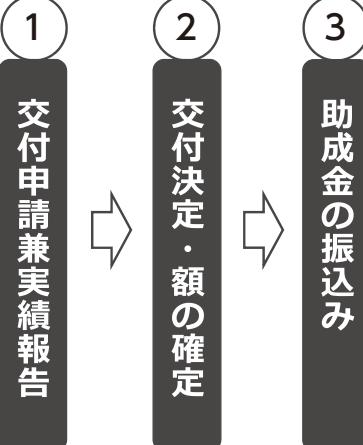
<インスペクションの流れ>

調査者 ⇄ 申請者（売主・買主）



<申請手続き>

申請者（売主・買主） ⇄ 申込窓口



【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

グリーン住宅ポイント制度が創設されました

グリーン住宅ポイント制度とは、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資の喚起を通じて、新型コロナウィルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、「新たな日常」及び「防災」に対応した追加工事や様々な商品と交換できるポイントを発行する制度です。

制度概要

申請者

- 対象となる住宅の建築工事の発注者
- 対象となるリフォーム工事の発注者
- 対象となる住宅の購入者

申請区分

- 新築住宅の建築・購入
- 既存住宅の購入
- リフォーム工事
- 賃貸住宅の建築

申請方法

工事や住宅の引渡し完了前後で2種類に分かれます。また、申請タイプ、申請方法により、それぞれ必要な手続き、書類が異なります。なお、完了前申請によりポイントの発行を受けた場合、引渡し後に完了報告の提出が必要です。

ポイントの利用方法

- 商品との交換に利用（商品交換）
- 一定の要件に適合する追加工事との交換に利用（追加工事交換）

スケジュールについて

申請期間

- 【申請開始】2021年3月29日
- 【申請締切】遅くとも2021年10月31日まで
(郵送の場合は必着)

完了報告

対象工事の完了前にポイント発行申請を行った方は、工事の完了後に行う報告が必要です。(郵送の場合は必着)

商品交換・申込期限

2022年1月15日まで

詳細は国土交通省ホームページをご確認ください
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_4_000181.html

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3年 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/>

安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン



「不動産キャリアパーソン」は「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されています。宅建業従業者、経営者、宅建士、消費者問わず、基礎知識を身に着けたい方は、是非ご利用ください。

■受講料

ひとり8,800円（税込）

※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（3,850円：税込）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。

合格者の方へお知らせです

不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格すると、資格登録や資格登録証の発行ができます。

①合格日が令和3年4月1日以降の方

合格と同時に不動産キャリアパーソン資格者として登録（申請不要）されます。申請により『不動産キャリアパーソン資格登録証』が交付されます。

②合格日が令和3年3月31日以前の方

全宅連へ資格登録の申請をされると、不動産キャリアパーソン資格者として登録され、全宅連より『不動産キャリアパーソン資格登録証』が交付されます。

詳しくは全宅連のHPをご確認ください [\[https://www.zentaku.or.jp/about/career/\]](https://www.zentaku.or.jp/about/career/)

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。

資格登録申請・資格登録証発行申請をされた方への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！

（株）八ヶ岳ホームサービス 白樺 春男 様



今回は白樺様に感想を
お聞きました！

宅建の受験後、再び試験ということで正直うんざりしていましたが、ビデオ講義もあり、すんなり入ることができました。また、テキストを見てみると宅建の試験とは違い、実務的な部分でまだ勉強しなければという危機感が出てきました。

おかげさまでいろいろな業務の復習ができ知識がさらに強固なものになったような気がします。



シールドにも
ステッカーを活用！



壁にかけてシックな
感じに！

！
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する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) ×××-△△△

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3年度 会費納入のお願い

会員各位におかれましては、新型コロナウィルス感染症による影響が続く中、本会の会務運営に際し、ご尽力賜り感謝申し上げます。

このような厳しい情勢の中、誠に恐縮ではございますが本会の事業の基盤となる令和3年度の会費納入につきまして、ご理解頂き、何卒、ご納入頂けますようお願い申し上げます。

また、本会では、令和3年度も会員皆様の業務に役立つ情報提供等に取り組んでまいります。

**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 弁命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 退会手続処理

※ (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。

「賃貸住宅管理業適正化法」が全面施行されました。

令和3年6月15日より「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行となり、賃貸住宅管理業を営む「管理戸数200戸以上の事業者」に対し、法施行後1年以内（令和4年6月14日まで）に国土交通大臣への業登録義務（管理戸数200戸未満の事業者は任意登録）と共に賃貸住宅管理業者の業務における義務（下記参照）が課されることとなります。

なお、法施行後は、登録完了までの間も行為規制・罰則が適用となりますので、ご注意ください。

賃貸住宅管理業者の業務における義務（概要）

○業務管理者の配置

営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置することが義務付けられます。業務管理者の要件は下記の通りです。

①管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験に合格した者

※1 令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月（移行期間終了）までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に移行講習を受講した者については、①の者とみなします。

②管理業務に関する2年以上の実務経験+宅建士+指定講習を修了した者

①

登録試験合格

管理業務の実務経験
2年（※2）

法施行後、一定期間（※3）

※1

移行講習
(2時間程度)

賃貸不動産経営管理士
(R2年度までに試験に
合格し、R4.6月までに
登録した者)

法施行後、1年内

②

指定講習
(10時間程度)

宅建士

管理業務の実務経験
2年（※2）

法施行後、一定期間（※3）

※2 実務講習の修了によって代えることも可

※3 要件については、登録試験・移行講習の実施状況等を踏まえ、見直しを検討する

○管理受託契約締結前の重要事項説明及び契約締結時の書面の交付

管理受託契約締結前に報酬及び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する必要があります。

また、管理受託契約を締結したときは、契約の相手方に対し、必要な事項を記載した書面を交付しなければなりません。

○財産の分別管理

事業者の自己の固有の財産等と入居者等から受領する金銭を分別（家賃・敷金等の受領金銭の専用口座と、自己の固有財産の専用口座をそれぞれ別に開設するなど）して管理する必要があります。

○定期報告

管理業務の実施状況等について、オーナーに対する定期的な報告が義務付けられます。最低限、年1回報告すべき事項として、管理業務の実施状況（家賃等の金銭収受状況、維持保全の実施状況等）や入居者からの苦情の発生・対応状況などがあります。

宅地建物取引士向け 賃貸住宅管理業 業務管理者講習2021

「宅地建物取引士」が、管理業者登録に必要な 「業務管理者」になるための講習です。

令和3年6月施行の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」により、管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに1名以上の「業務管理者」を配置することが義務付けられました。

「業務管理者」になるためには、「管理業務に関する2年以上の実務経験」と共に、下記いずれかの要件が求められます。

①登録試験合格者（※令和3年度「賃貸不動産経営管理士試験」が該当予定）

※令和2年度までの「賃貸不動産経営管理士試験」に合格し、令和4年6月までに登録した者で、令和3年6月～令和4年6月までに「業務管理者移行講習」を受講した者については①の者とみなされます。

②宅地建物取引士であり、指定講習を修了した者

今回ご案内する講習は、（一財）ハトマーク支援機構が（一社）賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、上記②に該当する2年以上の賃貸住宅管理業務の実務経験を有する宅建士の方向けに実施する指定講習です（賃貸不動産経営管理士が受講する「業務管理者移行講習」ではありません）。

お申込み方法等の詳細については、ハトマーク支援機構ホームページをご確認いただくか、下記のお問合せ先までご連絡ください。

受講資格	賃貸住宅管理業務に係る実務経験2年以上を有する宅地建物取引士
申込に必要なもの	①宅建士証の写し ②実務経験証明書
受講料	19,800円（税込） ※テキスト代・効果測定受験料・送料を含む 一旦納入された受験料は返金されません。
受講コース	「Webコース」または「郵送コース」
受講の有効期間	2ヶ月（期間延長不可）
学習教材	テキスト学習と講義動画による通信教育
学習内容	①賃貸管理総論 ②管理業務の受託 ③建物管理の実務 ④建物設備の知識 ⑤金銭管理 ⑥賃貸住宅管理業務に関する知識
講義時間	10時間（効果測定含む）
修了要件	各学習科目ごとの効果測定において7割以上の正答
問い合わせ先	ハトマーク支援機構 賃貸住宅管理業業務管理者講習事務局コールセンター TEL：03-6773-4654 FAX：03-3987-3256 受付：10:00～17:00（土・日・祝祭日等除く）

賃貸不動産経営管理士講習2021

賃貸不動産経営管理士講習とは…

本講習は「国家資格」である、賃貸管理のプロフェッショナル「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、資格試験の日時は、11月21日（日）となります。試験に関する詳細は（一社）賃貸不動産経営管理士協議会のホームページをご確認ください。

受講のメリット	賃貸不動産経営管理士試験 5問免除 昨年の修了者、3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
申込方法	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
受講料	18,150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。
日時	令和3年9月8日（水）午前9時～午後5時30分（受付開始：午前8時50分）
定員	26名 定員になり次第、締め切ります。
締切	令和3年8月25日（水）
場所	山梨県不動産会館 3階会議室 甲府市下小河原町237-5
問い合わせ先	賃貸不動産経営管理士講習お問い合わせセンター TEL:0120-243-229（受付：平日10時～17時）

令和3年度 宅地建物取引士資格試験のご案内

お願い

新型コロナウイルス感染症拡大の状況により、試験の中止や試験会場の変更等を行う可能性があります。また、会場スペースに限りがある為、早期の資格取得を迫られていない方につきましては、なるべく今年度の受験申込みを自粛していただきますよう、ご協力をお願いします。

受験を申し込まれる方は、必ず、宅建協会ホームページで「令和3年度 宅地建物取引士資格試験における新型コロナウイルス感染症への対応について」をご確認ください。

<http://yamanashi-takken.or.jp/manager/exam/>



試験日 10月17日（日）

試験案内の配布期間及び配布場所

◇配布期間 7月1日（木）～7月30日（金）

◇配布場所

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会

ジュンク堂書店 岡島甲府店

朗月堂書店

BOOKS・KATOH (富士吉田本店・都留店)

天真堂書店 (本店・塩山店・甲府国母店)

宮脇書店 莼崎店

くまざわ書店 双葉店

未来屋書店 甲府昭和店

よむよむ フレスポ甲府東店

卓示書店 河口湖BELL店

TSUTAYA 南アルプスガーデン店

上野原市役所 建設課

南部町役場 建設課

試験会場 山梨学院大学

申込書の受付期間

◇インターネット 7月1日（木）9：30～
7月18日（日）21：59まで
◇郵送 7月1日（木）～7月30日（金）
(当日消印有効)
※持参による申込みは受付けておりません。

受験手数料 7,000円

合 格 発 表 12月1日（水）

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

相談員研修会の開催について(相談員募集のお願い)

会員限定

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。

この度、現在委嘱されている相談員の任期満了（令和4年3月31日）に伴い、会員の皆様から新たに相談員を募集致します。

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。

*現在委嘱されている相談員各位につきましては、令和4年3月31日をもって任期満了となりますので、引き続き相談業務にご協力頂ける方は、本研修会の受講をお願い致します。

相談員研修会

日 時：①令和3年10月26日（火）13時30分～15時30分（13時より受付）

②令和3年10月27日（水）10時～12時（9時30分より受付）

③令和3年10月27日（水）13時30分～15時30分（13時より受付）

※いずれかを受講ください。研修内容は同一のものとなります。

場 所：不動産会館 3階 会議室

定 員：1枠につき48名

演 題：「不動産売買・賃貸借の紛争事例と解決のポイント」(仮題)

講 師：(一財) 不動産適正取引推進機構

宅地建物取引業者向け研修会 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 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 及び 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会を開催いたします。お申込みにつきましては、当協会までお問合せください。

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。

宅地建物取引業者研修会

- 日 時：令和3年11月9日（火）
13時30分～15時30分（13時より受付）
- 場 所：不動産会館 3階 会議室
- 対 象：宅地建物取引業者（協会員以外でも受講可能です）
- 演 題：重要事項説明書作成のための不動産調査の実務
～トラブルを未然に防ぐ重要なポイント～
- 講 師：有限会社エスクローツムラ
津村 重行 氏
- 受 講 料：無料
- 受講方法：①会場で受講（定員24名）
②WEBで受講

賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会

- 日 時：令和3年12月7日（火）
13時30分～15時30分（13時より受付）
- 場 所：不動産会館 3階 会議室（定員24名）
- 対 象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者（協会員以外でも受講可能です）
- 演 題：心理的瑕疵（事故物件等）
～トラブル事例と対応策～
賃貸住宅管理業法 改正のポイント
- 講 師：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会
- 受 講 料：無料
- 受講方法：①会場で受講（定員24名）
②WEBで受講

甲府市からのおねがい －自治会の加入について－

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、よりよい地域社会の形成と住民の福祉の向上を図る為、甲府市並びに甲府市自治会連合会と協定を締結し自治会への加入を促進しております。

自治会では、誰もが安全で安心に暮らすことができる、明るく住みよいまちづくりを目指して、様々な活動に取り組んでいます。

会員各位におかれましては、不動産取引において、自治会への加入や詳しい説明を希望される方がいた場合や、自治会加入取次依頼書の提出を受けた際には、甲府市自治会連合会 事務局へお電話またはFAXをお願いいたします。

●甲府市自治会に関する問い合わせ先●

甲府市自治会連合会事務局：TEL／FAX 055-235-1168

甲府市市民部協働推進課：TEL 055-237-5298 FAX 055-237-1039

令和3年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

令和3年5月25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56回）を開催しました。昨年と同様、本年も、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。

また、協会の発展に尽力された退任役員への感謝状及び記念品贈呈については、感染症の拡大防止に配慮し、檀上での贈呈は行わず、退任役員の氏名読み上げのみとしました。

初めに、横内孝文専務理事の司会により開会された後、川口修時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。

議長には、藤井信生氏、塙田智之氏の2名が選出され、内藤正俊資格審査委員より正会員総数554会員、本人出席64名、代理委任出席359名、合計423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。

審議事項である第1号議案「令和2年度収支決算承認の件」については、慎重審議の結果、原案通り可決承認されました。

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48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。



感染拡大防止に配慮した会場の様子



資格審査委員



議長団

不動産の売買取引に係る「オンラインによる 重要事項説明（IT重説）」の本格運用が始まりました

ITを活用した重要事項説明（IT重説）について、平成29年10月1日より賃貸取引の本格運用が開始され、令和3年3月30日から、売買取引についてもオンラインによって行うことが可能となりました。国土交通省では、売買取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を作成し、ホームページで公表しました。

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

1. 売買取引に係るIT重説の本格運用について

開始時期 令和3年3月30日より開始

備考 IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものです。当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、以下のマニュアルに記載されていますのでこちらを踏まえて実施して頂くこととなります。

2. IT重説実施マニュアルの作成について

宅地建物取引業者が適正かつ円滑に売買取引に係るIT重説を実施するためにマニュアルが作成されました。マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっております。詳細につきましては以下URLをご参照下さい。

【ITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr_3_000046.html

お問い合わせ先：国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課 TEL:03-5253-8111（内線25131、25155、25125）

会長 あいさつ

長田 満



日頃は、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会務運営につきまして、会員皆様のご理解とご協力を賜り、御礼申し上げます。

さて、不動産を取り巻く社会状況は、昨年からの新型コロナウイルス感染症拡大、空き家問題、水害ハザードマップの重要事項説明の義務化、土地の相続登記の義務化、オンラインによる重要事項説明の運用開始、賃貸不動産経営管理士の国家資格化、AI等を活用した不動産テック等、大きな波が押し寄せつつあります。

特に空き家問題について、県内の空き家は9万戸まで達しております、少子高齢化や人口減少など日本が直面する課題が大きく関係している中、注視していくべき問題であり、解決が急務とされております。その根底には、以前より問題とされている空き家率の高さに加え、令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響もございました。特に訪日客の激減や外出自粛の影響で、住宅地や商業地などを合わせた全用途の公示地価が前年より0.5%下がり、6年ぶりに下落に転じるなど、今なお、回復の兆しが遠く、苦しい状況が続いております。

このような状況を受け、時間や場所にとらわれない柔軟な働き方である「テレワーク」が普及しているところ、都内在住者などから地方移住に注目を集めています。山梨県は自然が豊かで、首都圏からのアクセスが良好であり、環境的にワーケーションや都市と地方の二拠点住居に最適であることから、他県との差別化を図り、山梨県に移住する魅力を効果的に発信することが重要と考えます。

また、同時に、行政・関係団体等と密に連携を図り、一軒でも多くの空き家を減らす為、空き家問題の解決を最優先課題とすべく、当協会に求められる社会的使命もますます大きいものを感じております。

令和2年度においては、『行政及び地域社会との連携』『他団体との連携』『協会の内部充実』の3つ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て、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。

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参ります。

●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。また、当協会が主催する「意見交換会」は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、参加者及び関係者の健康・安全面を第一に考慮した結果、残念ながら中止となりましたが、空き家バンク実施状況のアンケートは実施し、関係者に結果をご報告する等、情報共有を徹底致しました。

その他、韮崎市では、「空き家暮らしだ作戦」と称して、各地区に移住定住支援員を委嘱し、活動しているところ、

空き家利活用に関する知識を深めるため、同市主催の研修会に講師を派遣しました。

また特に、「農地付き空き家」については、空き家バンクの登録を条件に「農地付き空き家」の農地取得に係る下限面積要件を緩和し、新規就農と移住・定住促進を図る活動を積極的に行いました。

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。

●山梨県官民連携空き家活用促進事業

山梨県内の空き家問題の解決や地域活性化に繋がる空き家活用ビジネスを支援する為、県から業務委託を受け、当協会が事務局となり、「活用空き家調査等業務」を実施いたしました。同事業は、空き家所有者が認定事業者に対し、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するというものです。活用する空き家の用途は認定事業者によって多種多様であり、民泊、シェアハウス、シェアキッチン、コワーキングスペースなど、新しい活用方法を提案することで、地域の活性化を含めた空き家活用事業に貢献できると考えております。今後も官民と連携し、行政主催の事業に積極的に取組んで参ります。

【その他、行政や他団体との協力連携】

●山梨県居住支援協議会

構成団体として、山梨県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりを目指し、地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体、外国人支援団体と様々な協議・連携活動を行って参りました。特に令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に鑑み、住居を失う恐れがある方向けに役立つ情報をホームページに掲載するなど、積極的に協力しました。

●関係団体との連携活動

深刻化していく空き家問題等を解決していくため、山梨県司法書士会及び（公社）成年後見センター・リーガルサポートと、相互協力に関する協定書を締結しました。また、今年度は、合同で相談会などを開催し、地域活性化に繋がるような活動を行う予定でございます。

●先を見据えた挑戦 -山梨県宅建協会としての使命-

昨今のコロナ禍の状況で、感染対策と経済活動の両立をいかに図るかが試されております。特に政府はIT社会の推進を目指し、企業ではオンラインによる在宅勤務が普及するなど、今後も更に事業活動のあり方も急速に変化していくものと思われ、IT技術の継続的な習得は宅建業者にとって最重要事項であります。山梨県宅建協会では、例年会員のため多くの研修会を開催しておりますが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、開催時にはWeb同時配信を実施いたしました。コロナ禍での学びの中、山梨県内不動産業界最大の団体として、時代の変化に取り残されることなく、上部団体や先進協会における事業活動の研究を徹底的に行い、積極的に活動して参ります。

●さいごに

山梨県宅建協会は、平成25年4月、『公益社団法人』組織に移行し8年が経過しました。消費者から信頼される団体を目指し、公益事業の3つの柱である「消費者保護事業」「人材育成、宅地建物取引業務支援事業」「会員業務支援、相互扶助等事業」を軸に、地域社会になくてはならない存在として、事業の充実を図ってきました。新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない中ではございますが、このことを経験値にして、不動産市場の活性化を推進すべく、より一層親しまれる協会として尽力していく所存ですので、ご支援をお願い申し上げます。

しっかりチェック！ レインズルール ✓

(<https://system.reins.jp/main/public/GKG000120.html>より抜粋)

～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。

質問① 物件登録の途中で、入力した情報を保存する方法はありますか。

「一時保存」機能で一時的に保存することができます。必須項目を入力し「一時保存」をクリックします。エラー箇所がなく画面上部に「一時保存しました」というメッセージが表示されれば一時保存完了です。一時保存した情報を取り出すには、Myレインズの「自社登録物件一覧」から入り → 「条件を絞り込む」をクリック → 基本条件の「一時保存した物件を検索する」にチェックし「再検索」をクリック → 絞り込んだ物件情報の「詳細」をクリック → 「一時保存物件読込」をクリックして下さい。

質問② 一時保存した物件を編集・登録したい。

一時保存した情報を取り出すには、Myレインズの「自社登録物件一覧」から入り → 「条件を絞り込む」をクリック → 基本条件の「一時保存した物件を検索する」にチェックし「再検索」をクリック → 絞り込んだ物件情報の「詳細」をクリック → 「一時保存物件読込」をクリックして編集・登録して下さい。

質問③ 建築条件付き売地の登録はどうすれば良いか。

「売買物件管理」から「物件登録」へ進み、物件種別を「売土地」、物件種目を「売地」で選択して、「土地」の項目にある「建築条件」を「有」にし、「設備・条件」の「入力ガイド」から「建築条件」にチェックを入れて下さい。なお、誤解の無いように備考欄や図面へ記載して下さい。

レインズ利用上のユーザID、パスワードに関する注意事項について

最近、ユーザID、パスワード等の情報を不正に取得しようとする「なりすまし」などの問題がニュースとして取り上げられることが多くなっております。レインズIP型になりましたWebサイトの報告もありましたので、会員の皆様におかれましても、以下の点について十分にご注意下さい。

I. レインズシステム上のユーザID、パスワードの入力について

ログイン時以外にユーザID、パスワードの入力を求めるることはありません。

II. ユーザID、パスワードの管理

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、ユーザIDやパスワードが他の者に漏えいした場合又はその可能性がある場合、速やかにパスワードを変更しなければなりません。また、ユーザIDとパスワードを付与された会員に限らず、他の者によりユーザIDとパスワードの不正利用等があった場合も、その会員が責任を負うこととなります。

（参考）

レインズ利用規定（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。

ユーザID及びパスワード管理基準（ユーザID及びパスワードの管理）

第2条

一 会員は、ユーザID及びパスワードの管理及び使用についての責任を持つものとし、他の者によりユーザID及びパスワードの不正使用等があつた場合、会員が一切の責任を負うものとする。

三 会員は、ユーザID及びパスワードが他の者に漏えいした場合又はその可能性がある場合、速やかにパスワードを変更しなくてはならない。

四 会員は、パスワードを隨時変更しなくてはならない。

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）適切な管理

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。

（5）ユーザIDとパスワードの不正使用

ユーザIDとパスワードを付与された会員に限らず、他の者によりユーザIDとパスワードの不正使用等があった場合も、その会員が一切責任を負うことになります。

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

レインズ
F&Q



理事会だより

令和2年度

第8回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年3月15日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 不動産無料相談所 相談員の委嘱について
- (3) 山梨県不動産会館等の追加修繕・改修工事について
(3階資料室 書棚設置)
- (4) 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
- (5) 定時総会・本部総会の開催について

- (4) 協会 会費の未収金計上について

【報告書による業務執行報告】

- (1) 令和2年度 第4回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告
- (2) 令和2年度 相談員（候補者）研修会 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

【業務執行報告事項】

- (1) 職務の執行状況 報告について
- (2) 甲府市 空家等対策協議会委員の推薦について
- (3) 富士吉田市 特定空家等判定等審議会委員の推薦について

令和3年度

第1回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年4月23日

【業務執行報告事項】

- (1) 協会 令和2年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 令和2年度 業務・経理 監査会について
- (3) 令和3年度 地域不動産無料相談所 担当者について
- (4) 「甲府市まちなか不動産バンク事業に係る媒介に関する協定」の解約について
- (5) 山梨県不動産会館等の修繕・改修工事の完了について
- (6) 自民党 令和3年度 県施策及び予算編成に対する要望書（回答）について
- (7) 定時総会・総会の当日役割について
- (8) 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

について

- (3) 保証 令和2年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (4) 活用空き家調査等業務実施要綱の一部改正について
- (5) 全国公益法人協会の加入について
- (6) 役員賠償責任保険の加入について
- (7) 協会 令和3年度 収支予算の一部補正について
- (8) 協会 定時総会・保証 本部総会への提出事項について

【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

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 令和2年度 事業報告書（案）・収支決算（案）に

令和3年度

第2回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年5月18日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) ブロック規則の一部改正について（第1条、第3条）
- (3) 施行規則の一部改正について（第10条第3項、様式 第1号、第2号、第4号、第6号から11号、第14号、第16号、第17号、第18号）
- (4) 協会 定時総会・保証 本部総会への対応について

- (4) 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) 令和3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) (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

【業務執行報告事項】

- (1) 賃貸不動産経営管理士講習の運営（業務委託）に関する覚書 締結について
- (2) 保証 会員管理業務関係書類等の運用見直しについて
- (3) 協会 定時総会・保証 本部総会への出席状況について

訃
報

謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。

本会相談役 (有)中部エステート 阿我妻 克己 氏 享年74歳 令和3年2月没
本会相談役 平和アール・イー・シー(株) 堀 内 徹 氏 享年86歳 令和3年6月没



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) 2542
商号又は名称	横河口湖オルゴールの森
代表者	堀内 貴丈
宅地建物取引士	高根 和正
事務所所在地	南都留郡富士河口湖町河口3077-20
電話番号	0555-20-4111
FAX番号	0555-20-4110

地域の皆さんに愛され、そして信頼されるように努力して参ります。
ご指導の程、宜しくお願ひいたします。



免許番号	山梨県知事(1) 2543
商号又は名称	(株)住まいる
代表者	長田 保
宅地建物取引士	長田 保
事務所所在地	甲府市飯田4-4-22 長田ビル104
電話番号	055-234-5467
FAX番号	055-234-5468

住環境の総合サービスで、皆様にお役立ち出来るよう取り組んでいます。
今後とも、宜しくお願ひいたします。



免許番号	山梨県知事(1) 2545
商号又は名称	Mafora estate(株)
代表者	七沢 喜和
宅地建物取引士	七沢 玉留
事務所所在地	甲府市里吉4-3-12
電話番号	050-1741-1729
FAX番号	055-244-2871

お客様に寄り添い地域社会に貢献するよう努めて参ります。
ご指導の程を、お願い致します。



免許番号	山梨県知事(1) 2540
商号又は名称	MHL(株)
代表者	立川 麻矢
宅地建物取引士	立川 麻矢
事務所所在地	甲府市長松寺町7-13
電話番号	055-236-9302
FAX番号	055-236-9302

この度は入会させて頂きありがとうございます。
宜しくお願い致します。



免許番号	山梨県知事(1) 2546
商号又は名称	里山パレット不動産
代表者	吉田 安頸
宅地建物取引士	吉田 安頸
事務所所在地	北杜市小淵沢町上笛尾3331-173
電話番号	0551-30-7534
FAX番号	0551-30-7544

地域への貢献、発展に努めてまいります。
皆様から信頼をいただける業者になれるよう誠意ある仕事をしてまいります。



免許番号	国土交通大臣(1) 9136
商号又は名称	(株)ウィザースホーム 甲府オフィス
代表者	小尾 智仁
宅地建物取引士	相川 竜也
事務所所在地	甲府市国母8-13-40 丸藤ビル2A
電話番号	055-225-3214
FAX番号	055-225-3240

ウィザースホームとして再スタートしました。これまでの経験を活かし、より良い住環境の提案に努めます。

（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

商号又は名称	代表者	所在地
(株)タップ	橋爪 正利	甲府市国母7-9-26

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
(有)よこうち	横内 尚	南アルプス市小笠原510-16
(株)SAMBIオーナーズ	内藤 渡	南都留郡山中湖村平野3707
山一不動産	依田 久	山梨市上神内川1665
丸中商店(株)	中澤 健	甲府市城東2-19-28
前島不動産	前島 隆三	甲府市貢川1-7-12
寿建設工業	茂木 満彦	甲府市寿町22-7
(株)アルファー	渡辺 美範	富士吉田市竜ヶ丘1-9-30
新日本通産(株)	三村 修	甲府市落合町568-5
天川工業(株)	天川 住夫	甲州市塙山熊野1414-1
ユートピア開発	原田 秀夫	笛吹市一宮町坪井174-3
(株)フカサワ	深沢 秀樹	北杜市須玉町藤田363-1
(株)タップ	橋爪 正利	甲府市国母7-9-26
(株)新昭和 ウィザース神奈川 甲府オフィス	相川 竜也	甲府市国母8-13-40 丸藤ビル2A
(有)村徳	村松 正徳	西八代郡市川三郷町市川大門828-1
(株)早野組 早野リバブル	門馬 公秀	甲府市朝氣1-5-24

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



●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 (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

甲州市

毎月第3木曜日
午後1時～午後3時



●甲州市役所本庁舎 1階市民会議室



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>