

TAKKEN  
YAMANASHI  
November 2021  
Vol.182

宅建  
やまなし



根津記念館



モモの花と富士山

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4 「自宅を売りに出す」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●不動産広告・景品提供の相談事例  
●宅地建物取引の判例 — 売買契約及び手付解除期限条項の有効性 —

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 不動産賃貸借 最新関連法令のポイント ②  
民法改正による家賃保証の重要変更点

8 空き家バンク担当職員に聞く!  
山梨暮らしのススメ

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』  
しませんか?

22 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

24 こんにちは 新顔です

24 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 11 消費者セミナー開催【再度のご案内】  
12 不動産キャリアパーソンについて  
13 宅建開業支援セミナー&個別相談会  
14 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 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関する  
ガイドライン」が策定されました  
紙上研修解説動画・不動産詐欺防止啓発動画を配信中!  
16 大丈夫でしょうか?  
今一度確認してみてください。  
17 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  
18 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  
全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!!  
19 応急仮設住宅として借上げ可能な  
民間賃貸住宅の募集中!  
山梨県居住支援協議会からのお願い  
20 残置物の処理等に関するモデル契約条項が策定されました  
「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～」開催報告  
21 令和3年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告  
令和3年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告  
南アルプス市と「南アルプス市における自治会への  
加入促進に関する協定書」を締結しました!  
22 年末年始休暇について  
23 訃報のお知らせ  
ハトマークPR用ポスターの掲載期間終了について

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

山梨市

併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く!

山梨暮らしのススメ」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 4

## 自宅を売りに出す



媒介契約を結ぶと販売活動が始まります。購入を検討するお客様が住まいを見学に訪れますから、印象を良くするための準備をしておきましょう。また、販売状況については、定期的に宅建業者からの報告を受けるようにします。

### プロが行う販売活動とは？

早期に、より良い条件で住まいを売却するためには、多くの人に物件を知ってもらえるような情報発信が必要です。そのため、仲介の依頼を受けた宅建業者は、新聞折り込み広告や住宅情報誌などを活用して幅広く広告宣伝活動を行っています。また、購入物件を探している人が、週末の好きな時間に自由に見学ができるオープンハウス（オープルーム）といった販売方法もあります。

また、ハトマークサイト（公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会が運営する不動産情報検索サイト）では、消費者が情報を集める際に参考となる各種データを提供しており、全宅連傘下の宅建業者から提供される物件情報をスピーディーに検索できます。

ハトマークサイト 検索  
<https://www.hatomarksite.com/>



### 見学者の来訪に向けて 準備しておくことは？

購入の検討に値するかどうかは、第一印象で判断されるのが一般的です。したがっていくら個人の売主とはいっても、買主となる“お客様”を迎える準備が必要となるのです。

建物の内外部の清掃、整理整頓など、できる限り“商品”としての見栄えを良くしておきましょう。また、見学は週末の日中がほとんどですから、大切な“お客様”を逃さないためにも、なるべく週末は自宅にいるようにしましょう。



来訪者への印象を良くしたい。  
そんなときは…

#### ●水回りをきれいにしよう！

来訪者の印象を良くするには、水回りをしっかりと掃除して、きれいにしておくことがポイントです。台所とその換気扇、風呂場、トイレ、洗面台などが汚れていると、いくら部屋がきれいに片付いていても、家全体の雰囲気が暗く、印象の悪いものになってしまいます。

あまりにも汚れがひどい場合には、ハウスクリーニングなども検討してみましょう。

## 販売状況の経過報告を受けましょう

宅建業者へ住まいの売却を依頼したとき、「いったいどのように販売活動されているのか?」と疑問に感じたり、「いつごろ売れそうなのか?」と、不安に思うところがあるでしょう。そこで、「専任媒介契約」あるいは「専属専任媒介契約」によって売却の依頼を受けた宅建業者は、その依頼者である売主に対して日々の営業活動に関する「業務処理状況の報告」を行うことになっています。

例えば、どのような広告を使って営業をしているのか?それに対する問い合わせの状況や購入を検討している人の反応がどうか?などが書面または電子メールによって定期的に報告されます。こうした報告を受けることによって、売主自身が販売状況を把握すると共に、売出価格の調整を検討してみたり、新しい販売方法を試してみたりすることになります。



### エアコンなどの付帯設備。 どうすればいいの…

#### ●原則、引渡しまでに取り外します。

居室部分の照明器具やエアコンなどの付帯設備は、本来、買主へ物件を引き渡すまでの間に売主が取り外して処分することになっています。しかし、中古住宅の場合、そのまま付けて売却することも決して珍しくはありません。もし、付帯設備を付けての売却を希望するのであれば、その内容を事前に決めておきましょう。

なお、壊れて使えなくなっているエアコンなどは、当然に売主の責任で処分してください。

(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

## 売買契約の価格やその他の交渉は、 購入申込みを受けてから…

購入希望者があなたの住まいを気に入れば、宅建業者を通じて購入の申込みが入ります。この申込みは口頭によるものではなく、『不動産購入申込書』といった書面で行われます。そして、この書面に買主の希望条件等が書かれていますから、条件面で納得できるものであれば、『売渡し証』を買主へ発行し、契約に向けた準備に入ります。

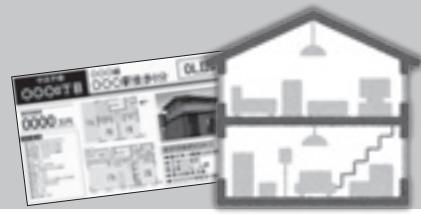
ちょっと面倒と思えるかもしれません、不動産のような高額な取引の場合すべて書面をもって行うのが、なによりもトラブル回避という意味で大切なことです。

### 契約に向けて準備するもの

- 登記済証（権利証）  
または登記識別情報通知書
- 印鑑（認印あるいは実印）
- 運転免許証など（本人確認ができるもの）
- 収入印紙（売買金額に応じて金額が異なる）
- 固定資産税・都市計画税の納付書
- 仲介手数料の一部（半分程度が一般的です）
- 建築確認通知書、検査済証、建築協定書  
など
- 管理規約・使用細則等（マンションの場合）

●権利証や、建築確認通知書等、管理規約などは買主へ写しを交付し、原本の引渡しは、残代金の受領および引渡しのときです。

●上記の項目は、あくまでも一般的です。契約時にはその他の書類等が必要になることがあります。



# 不動産広告・景品提供の相談事例

## 景品提供の方法と限度額

### 1 販売戸数50戸のマンションの販売に際し、先着順で3名に景品を提供したい。

提供できる景品類の限度額は、懸賞景品の場合は取引価額の20倍か10万円のいずれか低い額まで、総付景品の場合は取引価額の10%または100万円のいずれか低い額の範囲内とされています。

先着順で景品類を提供する場合は、懸賞景品ではなく、総付景品に該当しますので、おたずねの場合は、100万円までの景品類を提供できます。

### 2 売主として建築条件付土地（土地価格900万円）を販売していますが、売れ行きが芳しくないため、契約成立時に景品を提供する企画を考えています。この場合に提供できる景品類の限度額はいくらでしょうか。

建築条件付土地とは、「土地売買契約締結後、一定期間内に売主又は売主の指定する建設業者との間に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地」をいいますから、①土地の売買契約による取引については、不動産の景品規約の適用を受け、②建物の建築請負契約による取引については、不動産の景品規約の適用はなく、景品表示法（一般ルール）の適用を受けることになります。

したがって、ご質問の景品類の提供限度額は、①についての不動産の景品規約による提供限度額と、②についての一般ルールの提供限度額との合計額になります。

つまり、土地代金が900万円ですので、懸賞の方法によらないで提供する場合（総付景品）の不動産の景品規約による景品類の提供限度額は、取引価額の10%又は100万円のいずれか低い価額の範囲内ですから、土地代金の10%に当たる90万円が提供限度額となります。

次に、建物の請負代金が例えば1,500万円だとすると、景品類の提供限度額は、取引価額の20%以内（一般ルール）ですから、建物の請負代金の20%に当たる300万円が提供限度額となり、これらの合計額である390万円までの景品類が提供できるということになります。

## 表示規約適用の有無

### 1 社内資料や業者間情報図面は表示規約のルールは適用されますか？

表示規約第4条第5項において、表示とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています。

ご質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業者間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。

しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示されるものではなかったといっても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主（広告表示の主体者）にありますから、当該図面に記載された内容が表示規約に照らして問題がないかどうかを精査したり、仮に記載された内容に表示規約に違反するものがあれば、これを修正して広告するなど、十分注意して広告を行ってください。

### 2 事業用物件（倉庫やビル等）の広告に表示規約のルールは適用されますか？

表示規約は、一般消費者を対象とした居住用不動産の取引に関する広告表示を規制の対象としています。

したがって、お尋ねの事業者を対象とした倉庫やビルなどの事業用物件の取引に関する広告表示は売買、賃貸借を問わず表示規約のルールは適用されません。

しかし、景品表示防止法や宅建業法の規制は受けますのでご注意ください。

# 宅地建物取引の判例

(売買契約及び手付解除期限条項の有効性)

## 売主業者の売買契約の手付解除期限条項が 宅建業法違反により無効とされた事例

(東京地判 令2・1・30 ウエストロー・ジャパン)



分譲マンションの地下駐車場を保有している売主業者が、買主であるマンション管理会社に対し、残代金支払期限を超過したとして違約金等を求めたが、売買契約は無権代理により無効であり、仮に有効でも手付解除期限条項は宅建業法違反により無効として、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和2年1月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成21年3月、X（原告：宅建業者）は、Y（被告：管理組合法人）が管理する共同住宅（本件マンション）の地下駐車場部分（本件駐車場）の共有持分17分の16とP号室を前所有者より購入した。

Xは、同年10月に、本件駐車場の区分所有権に基づいて、Yに対し、①契約者以外の本件駐車場への立ち入りの禁止、②契約者以外の者が事故に遭遇した場合、Yの責任で解決する義務があることの確認、③不法行為に基づく損害賠償請求等の支払を求める訴訟を提起したが、いずれも却下された。

Y代表者は、平成29年11月頃、本件駐車場が売りに出ていることを知り、新買主とトラブルになることを恐れ、Yにおいて本件駐車場を購入することを考えて、Yの理事2人に連絡したが、同意は得られず、理事会も開催されなかった。

Y代表者は、同年11月28日に、Xに本件駐車場の購入希望を伝えると、別の不動産業者が購入の意向を示しており、決済が12月の予定であるとのことだった。

そこで、翌日の11月29日に、Y代表者は、Xを訪れ、本件駐車場の売買代金を9,980万円とすることに合意し、Y代表者の個人資金100万円を手付金としてYに交付し、売買契約（本契約）を締結した。その際、Yは、Xから重要事項説明書の交付を受けておらず、その説明も行われなかった。

#### <本契約の概要>

- ・売買代金：9,980万円（外税）、手付金：100万円、残金決済日：12月末日限り
- ・手付解除期間：契約締結日から5日間
- ・違約金：売買代金総額の20%

Y代表者は、同年12月5日、Yの理事を招集し、経緯を説明した上で本契約締結について承諾を得ようとしたが、本件マンションの管理費の積立金が9,000万円前後で売買代金に満たず、ローン条項がないため、理事会として認められないとの指摘を受けた。

Y代表者は、ローン条項について、Xとの間で覚書を交わそうと考え、弁護士に相談して覚書案を作成し、Xに相談したが、覚書の締結を断られた。その後、Y代表者は、金融機関7行を回ったが、いず



れも融資を断られ、Xから通知書が届いたため、他の理事と相談して、YからXに対して、手付放棄による契約解除の通知を行った。

XはYに対し、売買契約について理由なく残代金支払期限を徒過したとして、違約金及び遅延損害金の支払を求め、本訴を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本契約の有効性)

Yの理事会や総会において本契約の締結について承認決議がなされたと認めるに足りる証拠はなく、Y代表者は、理事会や総会の決議を経ずに、本契約を締結していることからすれば、本契約は、権限を有しないY代表者により締結されたものとして、無権代理により本契約は無効である。

Xは、宅建業者であるから、本契約の締結にあたっては高度の注意義務が課されているといえ、本契約の締結にあたり、Yの理事会決議や総会決議の有無について、Y代表者の発言を漫然と信じたということであれば、過失があるといわざるを得ない。

したがって、Y代表者が本契約を締結するについて権限があると信すべき正当な理由がXにあったとは認められず、表見代理は成立しない。

(手付解除の有効性)

宅建業者は、自らが売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる（宅建業法39条2項）が、同条2項の規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされている。そして、Xは宅建業者であり、契約日から5日以内と限定した本契約の手付解除期限条項は、買主に不利な条項であるから、無効である。Xは、5日間という期間は、Y代表者も納得していたと主張するが、宅建業法の定めは買主保護の観点から、特に宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしてもそれを無効とする規定であるから、仮に

Y代表者が納得していたとしても有効となるものではない。

そして、Yは、平成29年12月28日付の内容証明郵便により、手付金100万円を放棄して本契約を解除する旨の意思表示をしているから、この時点で、本契約は手付解除されたものと認めることができる。Xは、12月28日の手付放棄解除の時点で、Xが「履行の着手」をしていたと主張するが、本契約のように制限物権のない物件の売買においては、予め制限物権を解除しておくといったような準備行為自体しえないことから、Xの主張は採用できない。

## 3 まとめ

本判決では、売主が宅建業者であるにもかかわらず、契約日から5日以内と限定した契約の手付解除期限条項が、宅建業法第39条第3項により、無効と判断されている。

裁判所の判示にあるように、宅建業法は、買主保護の観点から、宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしても、それを無効とする規定なので、買主が納得していたとしても有効ではないと判断されることになる。

宅建業者は、自らが売主となる取引においては、宅建業法の定めに従い、買主保護を念頭に置いて、不動産取引の条項等の取り決めを行うことが重要である。

また、手付解除期限条項を設けた宅建業者（売主・媒介）に対する行政庁の処分事例も見られるので、参考にされたい。

同様に、売主業者の手付解除期限特約が宅建業法違反により無効とされた事例として東京地裁 平28.10.11 RETIO117-116がある。

一般財団法人不動産適正取引推進機構「RETIO」より



## 不動産賃貸借 最新関連法令のポイント ②

### 民法改正による家賃保証の重要変更点

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 令和3年11月、賃貸借契約を締結する際に個人の保証人を付す場合、極度額を定める必要があるか。また、極度額の設定は「賃料24カ月分」という記載で適切か。

ケース2 不動産仲介業者であるA社は、アパートの賃貸管理業務をオーナーから受託して行っている。従前、A社は、賃貸借契約の更新の際に、賃貸人・賃借人・個人の連帯保証人の三者に更新契約書に署名・押印してもらって更新手続を行ってきた。令和2年4月1日以降に、更新時期を迎える建物賃貸借契約について、更新手続を行う場合、どのような点に注意したらよいか。

債権法の現代化をめざした「民法の一部を改正する法律案」が、一部規定を除き令和2年4月1日から施行されました（民法の大改正）。

本稿では、民法改正による賃貸借関係における家賃保証への影響についてご説明いたします。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、民法が改正されたようですね。

N弁護士（以下「NJ」）：いわゆる改正民法は、一部規定を除き令和2年4月1日から施行されました。

様々ある変更点のうち、賃貸借関係の家賃保証において押さえておくべきことは、①個人根保証契約の極度額の設定義務、②従前の保証契約を更新する場合の対応、③賃借人から連帯保証人への財務情報提供義務、④賃貸人から保証人への家賃支払状況の情報開示義務、⑤賃借人が滞納した場合の保証人に対する通知義務、という5つの点です。一緒に確認ていきましょう。

Q：先生、よろしくお願いします。

#### 2 ①個人根保証契約の極度額の設定義務

N：個人根保証契約については、契約締結時に「極度額」を定め、明記することが義務化されました（改正民法465条の2第1項）。そして、極度額の記載の無い連帯保証条項は無効とみなされます（同条第2項）。

Q：先生、根保証や極度額って何ですか。

N：根保証とは、一定の範囲に属する将来発生する不特定の債務を保証することです。そして、極度額とは、連帯保証人が負う責任の限度額のことです。賃貸借契約に基づいて賃借人が負う一切の債務を個人が保証する場合、これは個人根保証契約の一つといえます。

Q子さんもご存じのとおり、旧民法では、連帯保証人の責任範囲が無制限であったことから、責任（保証額）

が重すぎるという問題がありました。そこで、個人の連帯保証人を守るために、連帯保証契約を有効とするためには、極度額の設定が必要となったのです。

Q：賃貸借契約の保証人にも影響があるのですね。

N：施行日（令和2年4月1日）以降、新たに賃貸借契約を締結する際に個人の連帯保証人を付す場合（ケース1）、従来の契約書等の連帯保証条項に極度額の定めを設けなければ、当該保証契約は無効となり、担保としての機能を失ってしまうことになるので、注意が必要です。なお、保証契約は書面によるものでなければ無効となることにも注意しましょう（465条の2第3項、446条第2項及び3項）。

#### 3 極度額設定義務の詳細（ケース1）

Q：どんな賃貸借契約の保証契約であっても、極度額を設定しなければいけないのでですか。

N：いいえ。法が極度額の設定を義務付けているのは、あくまで個人が連帯保証人になる場合です。保証人が法人である場合には、この規定は適用されませんので、保証会社が保証人となっている場合には、極度額を設定する義務は生じません。

Q：極度額の設定は、契約書等でどのように定めたらよいのですか。

N：まず、問題となるのは、賃料〇カ月分という記載が許容されるかという点です。ここで、465条の2第1項の趣旨が、根保証契約の保証人が負う責任の範囲を金額的な面から画することにより、保証人の予測可能性を確保する点にあると考えると、具体的な金額を明示することが望ましいと考えられます。

賃料〇カ月分といった記載が問題となる場合は、賃料そのものが変動する場合等が考えられます。そこで、例えば、保証の対象となる賃料を「契約締結時のものとする」等の記載も併用すれば、具体的な金額的な保証

範囲が確定できることから、賃料〇力月といった記載であっても許容されるでしょう。

Q：何力月分まで定めることができますか。

N：明文の規定には、極度額の設定につきその上限の制限はありません。しかし、不当な極度額の設定は、公序良俗に反し無効となり得ます。

国土交通省の「極度額に関する参考資料」によると、判決で認容された連帯保証人の負担額は、中央値で家賃12力月分、平均で13力月分、最大で33力月分となっています。極度額についても、この範囲であれば有効とされるでしょう。

Q：整理すると、対象となる賃料を「契約締結時のものとする」といった記載と併せれば、「賃料24力月分」といった記載も許容されるということですね。

N：結論はそうですが、2点ほど注意しなければなりません。

1点目は、判例・裁判例が存在しない以上、これらの運用が認められない可能性も少なからずあるということです。2点目は、極度額を高く設定した場合、個人が保証人になることに躊躇してしまう可能性があるということです。そうすると、極度額の設定額によっては、賃借人が保証人を見付けられず、賃借人自身が現れなくなってしまう可能性もあります。一方で、極度額が低すぎると、回収リスクが高まります。

Q：極度額の定めを要しない、保証会社を利用する等の方法も考えられるのですかね。

#### 4 ②従前の保証契約を更新する場合の対応（ケース2）

N：以上のとおり、改正法が適用される場合、極度額が定められていない個人根保証契約は無効となってしまいます。そのため、賃貸人は、従前と同様の方法で個人と保証契約を締結していると、いざ保証人に支払いを求めた際に、改正法に基づいて保証契約が無効であると主張されかねません。

前述のとおり、施行日以降に新たに賃貸借契約を締結するにあたって、連帯保証人を付す場合には、改正民法が適用されます。

問題となるのは、施行日前に締結した賃貸借契約が、施行日以降に更新の時期を迎えるような場合（ケース2）の取り扱いです。

まず、前提として、賃貸借契約締結時の保証人が、賃貸借契約更新後も保証人としての責任を負うのかが問題となります。特段の事情の無い限り、保証人は更新後の賃貸借契約についても責任を負う、というのが判例の立場です（最判平成9年11月13日判決）。この立場は改正後も変わらないと考えられています。そして、法務省は、改正法施工後に、連帯保証契約を賃貸人と連帯保証人の合意によって更新した場合には、更新後の連帯保証契約には、改正民法が適用されるという見解をとります。

ケース2のように、施行後に連帯保証人が更新契約書に署名・押印してしまうと、その時点で連帯保証契約についての合意更新がなされたと解される余地が生じてしまします。

反対に、上記法務省の見解であっても、更新契約書に連帯保証人が署名・押印せず、ただ賃貸人と賃借人だけが署名・押印して合意更新をした場合には、旧民法

が適用されると考えられます。

Q：個人の連帯保証人に対して、更新契約書に連帯保証人として署名・押印を求めるには慎重になる必要があるのですね。

N：そのとおりです。

従来、A社やオーナーとしては、保証人に、賃貸借契約が更新された後も保証人としての責任が継続していることを認識してもらうために、ケース2のような取り扱いをしていました。

しかし、今後は、(1)連帯保証契約が合意更新されたと疑われるような行為、すなわち、更新契約書に個人の連帯保証人としての署名・押印を求めないこと、(2)保証人に責任が継続していることを認識させる方法としては、ケース2のような方法ではなく、「賃貸借契約が合意更新されたが、更新後も連帯保証人としての責任は継続する」旨の通知をするに留めること、が重要と考えられます。

Q：対応を検討いたします。

#### 5 ③賃借人から連帯保証人への財務情報提供義務

N：事業のために生じる債務の個人保証を依頼するときは、賃借人は、当該保証人に対して、賃借人の財産や収支・債務の状況・担保として提供するものがあるか等を説明しなければなりません（465条の10第1項）。そして、賃借人がその説明をせず、事実と異なった説明をしたことによって個人が保証人となった場合、保証人から保証契約を取り消されてしまう可能性があります（同2項）。

もっとも、465条の10は、あくまで「事業のために」生じる債務を保証する場合、つまり、事業を行うために物件を賃貸借する場合に適用されるのであり、事業と関係のない居住用物件については適用されません。また、事業用物件であっても、保証人が法人である場合には、やはり適用されません。

#### 6 ④賃貸人から保証人への家賃支払状況の情報開示義務

N：保証人が賃借人の委託を受けて保証をした場合において、保証人から請求があった場合には、賃貸人は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の履行状況についての情報を提供しなければならないとされました（458条の2）。

#### 7 ⑤賃借人が滞納した場合の、保証人に対する通知義務

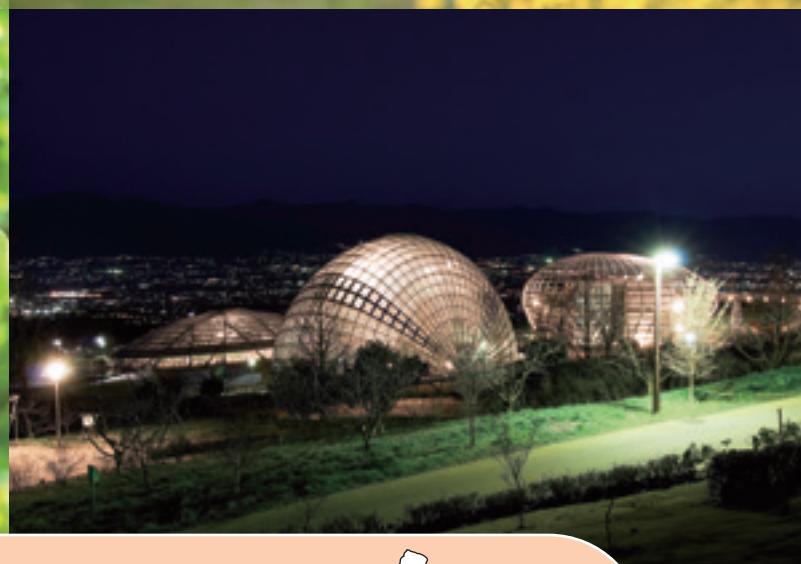
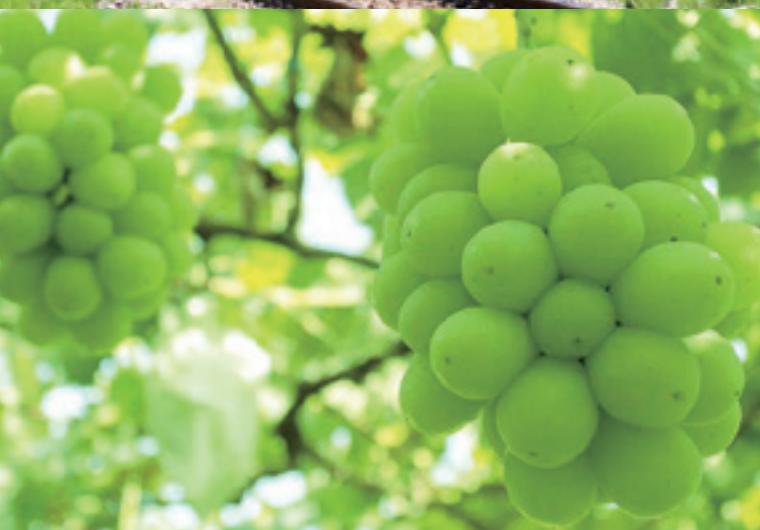
N：保証人が個人である場合、賃借人が期限の利益を喪失（家賃滞納等）した場合には、賃貸人は、保証人に対して、その旨の情報を提供する義務が規定されました（458条の3）。これを怠ると、保証人に対し、遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなる（同2項）ので、注意が必要です。

#### 8 おわりに

N：以上を前提に、賃借人や保証人との間でトラブルが発生しないように、事前に契約書の書式変更や情報提供関係の確認書類ひな形の作成等の準備が必要でしょう。

Q：先生、ありがとうございました。

N：ありがとうございました。



空き家バンク担当職員に聞く!

## 山梨市暮らしのススメ

YAMANASHI  
CITY

●人口:33,888人  
(2021.11.1現在)  
●面積:289.8km<sup>2</sup>



### 山梨市ってどんなところ? ~市の魅力~

「みたしたべたしやまなし」は、間違いなし♪

山梨市は都心から約100km圏内、JR中央本線・中央自動車道で90分という交通の利便性に恵まれています。ぶどうや桃などの果物の生産が盛んで、果樹園が織りなす四季折々の風景や、新日本三大夜景の1つにも選ばれた笛吹川フルーツ公園からの夜景はまさに絶景です! 医療施設も充実しており、災害も少ない気候で「二拠点居住」や「田舎暮らし」もしやすい環境です。

### 空き家対策に関する 新たな取り組みを始めました

「農地付き空き家」に注目!  
~遊休農地&空き家の解消で移住支援を~



移住相談をうけるなかで「山梨市へ住みながら農業をしたい」、「家庭菜園を楽しみたい」というお声は多くいただいておりました。しかし、農地法の要件により農家さんでないと農地の取得はできないなど、移住者の新規就農はハードルの高いものでした。そこで市では農業委員会と協議し、今年度より「空き家バンク登録物件に付随する一定の要件を満たした農地」については取得ができるよう、要件を緩和する新たな取り組みを実施しました。これにより遊休農地の解消や新規就農を促進し、今後は移住したい方が持つ「理想の田舎暮らし」を実現できるよう制度の定着を図っていきます。

REAL  
Interview  
移住者の声

本多 智之さん(40代)  
東京都→山梨市へ移住

移住歴: 4年  
職 業: 農業、登山ガイド  
家族構成: 夫婦、子1人



Q1 山梨市に移住したきっかけは?

東京にいた頃から無農薬での果樹栽培に興味があり、県内に住んでいた友達に農家さんを紹介してもらったところ、山梨市牧丘町の農園に通って手伝いをすることになりました。その中で、山梨市で農業分野での地域おこし協力隊を募集している事を知り、本格的に農業を始めるチャンスだと考え、応募しました。そして協力隊として活動できることが決定し、山梨市に移住することとなりました。

Q2 山梨市での暮らしはいかがですか?

3年間の地域おこし協力隊としての活動終了後は、無農薬での農業や登山ガイド、カモシカ調査員などの自然に関わる仕事に従事しています。果樹栽培は木が大きくなつて安定収入が確保できるまで時間がかかり、自然に関わる仕事の量はまだまだ少ないため、県立ろう

学校でも、本業に影響の無い範囲で仕事をしています。2021年の冬には子どもが生まれ、妻と一緒に子育てに励んでいますが、曜日に捉われず自分で時間をコントロールできる仕事であるため、家族で過ごす時間も多く取れていると思います。自分が理想とする生活を考えながら、比較的の自由に活動できるのが楽しいです。

Q3 山梨市の好きなところや、おすすめスポットは?

温泉がたくさんあり、仕事で疲れた時やリラックスしたい時に、気軽に行けるのが嬉しいです。また、山や渓谷などの自然が本当に豊かで、思い立ったらすぐに遊びに行ける場所が多数あり、午前中に山に登って、午後に畑や家で仕事をすることもできます。フルーツ公園や万力公園など、家族で遊びに行ける広々とした公園があるのも嬉しいです。

Q4 移住を検討している人へのメッセージを。

移住前に自分が思い描いていた生活や仕事を実現するには、時間がかかると思います。特に、リタイアやセミリタイアではなく、これから新しいことを始めてバリバリ働くと考えている場合はそうだと思います。2~3年はやろうとすることの準備に追われ、5年後に何とかうまくいき始める、くらいの心構えで移住に臨んだ方が良いかもしれません。住む場所についても、移住してから新しい発見があることが多いので、最初からこだわるのではなく「とりあえず来てみて決める」というスタンスがお勧めです。

## 山梨市の移住支援について

### Support 1

#### 空き家を解体する方への支援 【空き家解体補助事業】

##### 【補助内容】

空き家の利活用に伴う空き家の解体を進め、地域の活性化を促進するため、市内の施工業者により行う解体費の一部を補助します。

##### 【対象の空き家】

- ①売り手・買い手が空き家バンクに登録されている登録物件の中から成約したもの。
- ②売買契約が成立されていて補助金申請書提出の3ヵ月前までの契約書であること。

【補助額】 **20万円**  
100万円以上の工事

### Support 2

#### 空き家を修繕する方への支援 【住宅リフォーム補助事業】

##### 【補助内容】

居住環境の向上を図るとともに、経済の活性化に役立てるため、市内の施工業者により行う住宅リフォーム工事費の一部を補助します。

##### 【対象の空き家】

- ①自己が所有し、自らが居住している住宅
- ②店舗・事務所等の併用住宅は自己居住部分のみ
- ③市の空き家バンク制度に登録してある居住の用に供する住宅

【補助額】 **工事金額の10%**  
最高限度額10万円

※ただし、耐震改修併用リフォームについては20万円

### Support 3

#### オンライン見学案内の開始 ウェブ内覧(動画案内)による 移住支援

##### 【概要】

空き家バンクに登録されている物件内部の様子を職員が撮影。撮影した動画を使用してオンライン(Zoom)によるウェブ内覧を開始しました!事前に問取り等を確認したい方や遠方に住んでいる方にも最適です♪お持ちのPCからでもスマホからでもご覧いただけます。

##### 【申し込み】

市ホームページ等で受付可能物件をご確認いただき、「ウェブ内覧希望」と担当に伝えてください! Zoomの使用方法などについてご案内いたします。

## 空き家バンク担当者からのメッセージ



(左から)

主幹 原田さん  
課長 磯村さん  
主任 志村さん

山梨市の  
担当職員

今年の4月から空き家バンクの担当となり、コロナ禍の中「移住者を増やす」「感染者を増やさない」その狭間の中でさまざまな課題と向き合ふこととなりました。

山梨市へ移住したい、農業をしながら二拠点で過ごしてみたいなど、移住相談の中には一人一人の「人生」や「今後の生き方」がみえてきます。これから住む「家」や住んできた「家」は、人の「想い」も宿っており、そういうものを引き合わせることのできる空き家バンク事業はとても貴重なものだと感じております。山梨市への移住について興味がある方は、どうぞお気軽にご相談ください!

### 問合せ先

山梨市役所 TEL.0553-22-1111(代表)

空き家バンクなど空き家に関する事  
〔地域資源活用担当〕内線 2374・2375  
地域資源開発課 西館3階

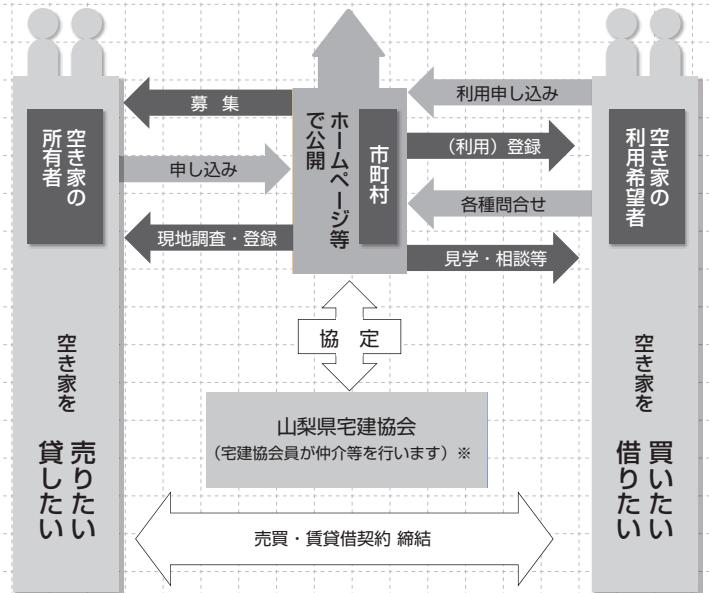
農地バンクなど農地に関する事  
〔農地担当〕内線 2215~2217  
農業委員会事務局(農林課) 西館2階

# 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/lnaka/>)



## 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。

## 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。  
※媒介業務を宇建協会員に依頼する「間接型」の場合になります。

## 消費者セミナー開催【再度のご案内】

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おります。

※お車でお越しの方は、会館隣の駐車場をご利用ください

■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。

■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。

### ○不動産取引セミナー【一般消費者のみ】

開催日時 令和4年1月28日（金）

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4年2月18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&合同相談会（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。

## 不動産取引の基礎知識を学びませんか？

# 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン



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

### ■受講料

おひとり8,800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ますと、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！



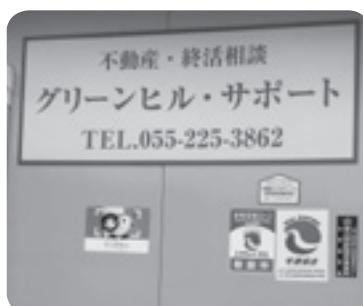
今回横山様に感想を  
お聞きしました！

## グリーンヒル・サポート 横山 茂生 様

不動産業界での勤務経験がほとんどない私にとっては、知識の習得と実務経験を重ねることが必要不可欠な課題でした。

この講座は、そんな状況の自分にとって非常にタイムリーであり、知識の習得、再確認としてとても有益となりました。

これからは習得した知識を基礎として、積極的に実務経験を重ねていくつもりですが、このテキストは常に傍らに置き、活用させていただきたいと思っています。



さりげないアピールがポイント！

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 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/>

# 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。

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。

「緑色の封筒・ハトマーク」が宅建協会のご案内の目印です

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

### 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。

## 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されました

国土交通省では、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」での議論を踏まえ、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました。

### 1. 背景・経緯

- 不動産取引にあたって、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、宅地建物取引業者による適切な調査や告知に係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通や、安心できる取引が阻害されているとの指摘があります。
- 国土交通省では、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、令和2年2月より「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」において検討を進め、同検討会での議論や、本年5月から6月に実施したパブリックコメントを踏まえ、ガイドラインをとりまとめました。

### 2. ガイドラインの概要

- 本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものです。
- 本ガイドラインにおいては、例えば以下の事項等について整理しております。
  - ①宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めて、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
  - ②取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてよい。
  - ③賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。
  - ④人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

ガイドラインの公開先：国土交通省ホームページ

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

参考：「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」ホームページ

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00015.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25118）FAX：03-5253-1557

## 紙上研修解説動画・不動産詐欺防止啓発動画を配信中！

（公社）全国宅地建物取引業保証協会では、会員様を対象とした研修動画及び消費者を対象とした不動産取引に関する啓発動画を制作しました。いつでもどこでも手軽に視聴することができますので、是非ご活用ください。

### ◎Web研修動画（会員限定）

不動産総合情報誌「リアルパートナー」で連載中の人気紙面「紙上研修」をわかりやすく解説した動画を配信しています。

お好きな時間に何回でも、どこでもご覧いただけます。

誌面と連動した内容となっていますので、ぜひ誌面と併せて視聴ください。

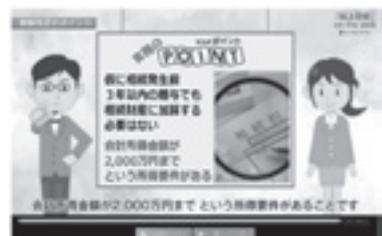
全宅連ホームページからハトサポへログイン

「<https://www.zentaku.or.jp/>」

※ログインにハトサポID・パスワードが必要になります。

### ○令和3年度7月号

「土地・住宅税制改正のポイント」



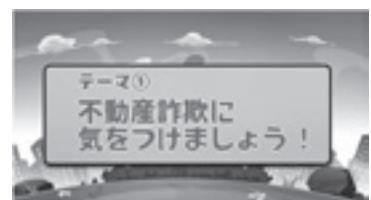
### ◎不動産詐欺防止動画

消費者向けに、原野商法や不動産投資等の被害を未然に防止することを目的とした動画を配信しております。

全宅保証 消費者向け情報提供ページ

「<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/seminar.php>」

### ○不動産詐欺防止動画



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！

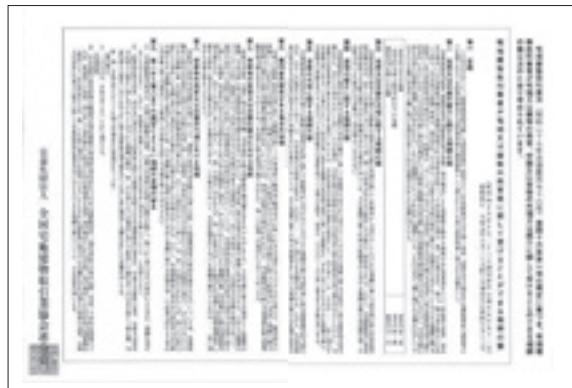
協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

## ◆ 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ので、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

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つて下さい。

### 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 弁明書提出若しくは無回答



⑤ 資格喪失手続書類提出  
(総務財務委員長→会長)



⑥ 会長・手続書類確認



⑦ 退会手続処理

※(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。

## 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）で取りまとめておりますので、ご確認のほどよろしくお願ひいたします。

### 協会ホームページ トップ画面



### 協会ホームページ 会員専用ページ

## 全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!!

### 【全宅住宅ローン株とは？】

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

### 【全宅住宅ローン株】(フラット35) の5つのメリット】

- メリット1 最長35年の長期固定金利**  
【全宅住宅ローンフラット35】は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。
- メリット2 建設費・購入額の100%融資**  
手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能です。
- メリット3 事前審査制度でスピーディー**  
事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。
- メリット4 つなぎ融資の充実**  
土地取得資金・建物着工金・中間金支払いの融資ができます。
- メリット5 事務取次手数料のお支払い**  
宅建協会会員の皆様に実行1件当たり4万円の事務取次手数料をお支払いたします。  
※ただし、地域や融資手数料率により金額が異なる場合があります。



### 【問い合わせはこちら】

山梨県宅建協会会員様専任エリア担当 野田 秀人  
山梨県全域にて、受付相談、借入申込等、サポートをさせていただきます。  
TEL 055-269-5581 携帯 080-5919-5835  
HP <https://www.zentakuloan.co.jp/>

## 応急仮設住宅として借上げ可能な 民間賃貸住宅を募集中!!

山梨県では、大規模災害が発生した際に、災害救助法に基づき、民間賃貸住宅を借上げ、被災された方に応急仮設住宅として提供することとしています。

被災された方が、できるだけ早く応急仮設住宅へ入居できるよう、民間賃貸住宅借上げの事前登録にご協力ください。(入居を制限するものではありません)

①原則として昭和56年6月以降に建設されたもの

②家賃（月額）：9万円以内

※その他の費用の金額：災害時の国との協議等により決定します

①県、被災者、貸主による定期建物賃貸借契約

②契約期間：2年以内

③費用負担

県 ⇒ 家賃、共益費、敷金、礼金、火災保険料、仲介手数料、その他の契約に不可欠な費用

被災者 ⇒ 電気・水道・ガス代、家賃に含まれない駐車場料金等

【注意】

- ・被災者が選定し、県に対し借上げの申請をした住宅について、県が入居者要件、住宅要件等を審査の上、借り上げます。
- ・敷金は修繕に要した費用を退去後に負担します。
- ・仲介手数料は家賃0.5か月分+税です。
- ・記載の内容は、今後の国との協議等により変更となる場合があります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅については、別途基準があります。

①宅建協会員の方

ハトマークサイトより物件を登録して頂き、「被災者向け住宅」の欄に、（チェック）を入れてください。

※ご不明な点がありましたら、協会事務局までお問い合わせください。

②不動産団体に所属しない方（賃貸オーナー・大家・貸し主など）

物件情報等を記載する「届出書」を下記まで郵送、FAX又はメールをしてください。

山梨県 県土整備部 建築住宅課 企画担当

住所：〒400-8501 甲府市丸の内1-6-1

TEL：055-223-1730

FAX：055-223-1736

メール：kenchikujutaku@pref.yamanashi.lg.jp

※「届出書」は建築住宅課のホームページからダウンロードができます。

URL:<https://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/minkanchintaitouroku.html>

## 山梨県居住支援協議会からのお願い

### 「外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅建業者」を募集しております!

当協議会では、外国人や外国人材の受入企業が円滑に住まい探しを出来るよう、外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者をリスト化し、県及び不動産関係団体の事務局窓口に備え置くこととしております。

外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる会員各位におかれましては、下記まで、お問い合わせ頂きますようお願いいたします。（「届出書」を送付いたします。）

### 「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーを配布しております!

当協議会では、宅建業者が被災者の住まい探しについて協力を表示する「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーを作成しております。このステッカーを入口等に表示することにより、被災者が円滑に住まい探しを出来るようになればと願っております。

同ステッカーは無料で配布しておりますので、ご活用頂ける会員各位につきましては、下記まで、お問い合わせ頂きますようお願いいたします。（「申込書」を送付いたします。）

【問合せ先】

山梨県居住支援協議会 〔(公社) 山梨県宅地建物取引業協会内〕 TEL：055-243-4300



## 残置物の処理等に関するモデル契約条項が策定されました

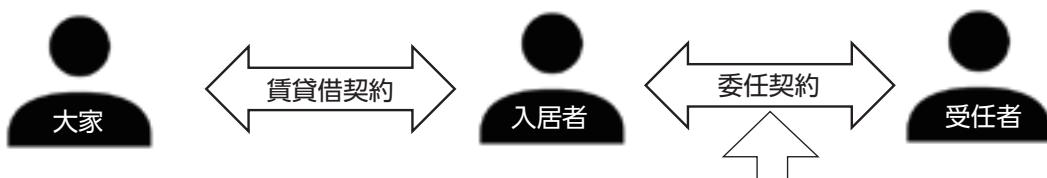
近時、高齢者の単身世帯が増加している中、民間賃貸住宅等においては、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産（残置物）の処理への不安感から高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否することがあります。

このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、今般、国土交通省及び法務省では、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定しました。

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることを期待し、広く普及に努めています。

## 【想定される利用場面】 単身高齢者（60歳以上の者）の入居時（賃貸借契約締結時）など

→賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理することができるよう、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。



## ①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

## ②残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

国土交通省ホームページにおいて、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しておりますので、是非ご活用ください。また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介する「〈大家さんのための〉単身入居者の受け入れガイド」についても、是非ご参照ください。[[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_3_000101.html)]

お問い合わせ先 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）電話 :03-5253-8111（内線39943,39944）

## 宅地建物取引業者研修会

「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～」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3年11月9日(火)午後1時30分より、山梨県不動産会館3階会議室において、宅地建物取引業者を対象に「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～」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、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を通じて広く周知を図り、会場での受講については定員を24名と制限する中で実施しました。

また、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、昨年に引き続き「Zoomウェビナー」を利用してWEBによる受講方法を導入しました。

講師については、有限会社エスクローツムラ 津村 重行 氏を招聘し、重要事項説明に係るトラブル防止には、宅建業者は不動産の重要事項調査やその方法基準がどのようなものであるか消費者に十分に告知し、その内容をわかりやすく説明することが重要であると解説がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が25名、WEBでの受講が94名、計119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。



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



津村 重行 氏

## 令和3年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告

令和3年9月8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 会議室において賃貸不動産経営管理士講習を開催しました。

（一社）全国賃貸不動産管理業協会（以下：全宅管理）が主体となって47都道府県に於いて実施する本講習は、国家資格となった「賃貸不動産経営管理士」の資格取得に向けて、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ための講習であり、当協会では令和2年度より業務委託契約を締結し、講習当日の運営を行っています。

講習修了者については、賃貸不動産経営管理士試験（試験日：11月21日）に於いて試験の一部（5問）が免除となります。

講習はDVD放映による講義及び確認テストにより実施され、受講を修了した23名には修了証が交付されました。



## 令和3年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

令和3年度 宅地建物取引士資格試験を10月17日（日）山梨学院大学において行いましたのでご報告致します。新型コロナウイルス感染症の終息が見えていないことから、今年度も同感染症対策を行う中で試験を実施しました。

山梨県における受験申込者の総数は1,174名であるところ、試験当日には935名が受験し、受験率は79.6%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れば、全国の受験者数は総計20万9,681名であり、うち一般受験者16万795名、登録講習修了者（5問免除）4万8,886名となりました。

なお、今年度の合格発表は12月1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
1,174	935	79.6	1,023	801	78.3	151	134	88.7

## 南アルプス市と「南アルプス市における自治会への加入促進に関する協定書」を締結しました！

自治会への加入促進の取り組みとして、南アルプス市並びに南アルプス市自治会連合会からの依頼により「南アルプス市における自治会への加入促進に関する協定書」を、3者で締結いたしました。

この協定は3者で協力・連携し、自治会の活動の活性化を図り、よりよい地域社会の形成及び住民の福祉の向上を図ることを目的としています。



令和3年11月15日 調印式の様子

# しっかりチェック！ レインズルール



## ～4機構レインズシステム統合化に伴うシステム変更について～

2022年1月6日（木）より、現在稼働中の「東日本・中部レインズ」、「近畿レインズ」、「西日本レインズ」の3つのシステムを統合し、全国4指定流通機構の会員が一つのシステムを共同利用することとなります。それに伴いまして、現在稼働中の「東日本・中部レインズ」の一部の機能について以下のように変更いたします。

### 1. 機能・運用ルールの変更について

項目	現行システム	統合化システム
物件掲載期間（登録期間）	東日本圏域 ・売買：180日 ・賃貸：（居住用）30日 （上記以外）180日 中部圏域 ・売買、賃貸共に92日	<u>全圏域：92日（初日不算入）</u>
業務名と処理内容	物件再登録 ・物件掲載期間延長される ・物件番号新規採番 ・物件情報変更可 物件変更 ・物件掲載期間延長される ・物件情報変更可	<b>物件更新</b> ・物件掲載期間延長される ・ <u>物件番号は変わらない</u> ・物件情報変更可  <b>物件変更</b> ・ <u>物件掲載期間延長されない</u> ・物件情報変更可
成約画像保持期間	・画像保持期間：永年 ・図面保持期間：永年	・画像保持期間： <u>1年間</u> ・図面保持期間：永年
物件登録可能圏域	・東日本：登録可 ・中部圏：登録可 ・近畿圏：登録不可 ・西日本：登録不可	・東日本：登録可 ・中部圏：登録可 ・近畿圏： <u>登録可</u> ・西日本： <u>登録可</u>

#### ※物件掲載期間の取り扱いについて

現在のレインズシステムでは、東日本圏域の物件を登録する場合、売買物件・賃貸事業用は180日、賃貸居住用は30日ですが、4機構システム統合後は、全国どこの圏域に物件を登録しても一律『92日』（3ヶ月）に統一されます。

既存の在庫物件については、登録・変更時の物件掲載期間（登録期間）の満了日が設定されますが、2022年1月以降に更新した場合は、92日が適用されますのでご注意下さい。

（例）2021年12月1日に登録された売買物件の物件掲載期間（登録期間）の満了日は、2022年6月8日（180日十年末年始休止日数）が設定され翌年も旧掲載期間が有効となります。その売買物件を2022年1月6日に更新した場合は、物件掲載期間（登録期間）の満了日が2022年4月8日に設定されます。

### 2. 年末年始のシステム休止日・本稼働日について

- 休止日：2021年12月28日(火)～2022年1月5日(水)
- 本稼働日時：2022年1月6日(木) 7:00～

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

### 年末年始休暇について

誠に勝手ながら、令和3年12月29日（水）から令和4年1月5日（水）まで年末年始休暇とさせて頂きます。

ご不便をお掛けしますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 事務局



# 理事会だより

令和3年度

第3回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年6月28日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 自民党令和4年度県施策及び予算編成に対する要望書の提出について
- (3) 職員の退職及び再雇用並びにパート職員採用について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 宅地建物取引に係る建議献策について（山梨市回答）
- (2) 南アルプス市「市有地処分の媒介に関する協定書」に係る覚書について
- (3) 第1回 消費者支援業務委員会報告について
- (4) 第1回 人材育成流通委員会報告について
- (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）事件について

令和3年度

## 【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銀行法改正に対する本会の対応経緯について
  - ②国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課からのお知らせ

令和3年度

第4回 二団体合同理事会・幹事会 令和3年10月28日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 南アルプス市 自治会への加入促進に関する協定書（案）の締結について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 協会・保証 令和3年度 中間業務・経理監査会 報告について
- (2) 令和3年度 会費未納者の対応について
- (3) 市川三郷町 空家等対策協議会 委員の推薦について
- (4) 山梨市 空家等対策審議会 委員の推薦について
- (5) 甲斐市 空き家バンク事務取扱責任者の変更について
- (6) クラウドサービスの導入による電子データのバックアップ等について
- (7) 職務の執行状況の報告について
- (8) 相談役の計報について
- (9) パート職員の採用の報告について
- (10) 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事項】

- (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) 第1回 総務財務委員会 報告
- (4) 令和3年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (5) 総務財務委員会所管 令和3年度 賃貸不動産経営管理士講習 報告
- (6) 令和3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
- (7) 第2回 消費者支援業務委員会 報告
- (8) 第1回 中古住宅流通活性化特別委員会 報告
- (9) 令和3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山梨県太陽光発電施設の適正な設置及び維持管理に関する条例の制定
  - ②宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

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 八光地産(株) 渡辺 恭久 氏 享年85歳 令和3年9月没



## ハトマークPR用ポスターの掲載期間終了について

会員各位へご送付（令和元年6月20日送付）させて頂きました堀内孝平氏を起用したハトマークPRポスターについて、令和3年5月19日をもちまして広告使用契約が終了しております。

店頭等にて掲示頂いております会員各位におかれましては、掲示を終了して頂きますようお願い申し上げます。この度はハトマークのPRにご協力頂きありがとうございました。

# 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	国土交通大臣 (1) 9940
商号又は名称	アエラホーム(株) 甲府店
代表者	海老原 誠
宅地建物取引士	小管 直之
事務所所在地	中巨摩郡昭和町西条122 (昭和住宅公園内)
電話番号	055-268-6868
FAX番号	055-268-6869

この度入会させて頂くことになりましたアエラホーム(株)甲府店でございます。  
今後共宜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)エスティケイ 都留店
代表者	小島 清美
宅地建物取引士	小島 清美
事務所所在地	都留市田原2-11-1
電話番号	0554-45-1110
FAX番号	055-222-7403

お客様に寄り添い、地域社会の発展に貢献でき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) 2548
商号又は名称	(株) SAMBI オーナーズ
代表者	内藤 渡
宅地建物取引士	原 邦彦
事務所所在地	南都留郡山中湖村平野3707
電話番号	0555-62-3000
FAX番号	0555-62-0165

地域の皆様に貢献できるよう、どんな業務にも誠心誠意努めてまいります。  
宜しくお願い致します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2552
商号又は名称	ダイドー商事
代表者	芦澤 英彦
宅地建物取引士	芦澤 英彦
事務所所在地	甲府市太田町12-10
電話番号	055-232-7188
FAX番号	055-232-7189

入会させていただきありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。



免許番号	山梨県知事 (1) 2553
商号又は名称	(株)太田不動産
代表者	太田 勝也
宅地建物取引士	太田 勝也
事務所所在地	甲府市堀之内町20-1
電話番号	055-241-2979
FAX番号	055-242-2581

70才からの手習いでパソコンの勉強をしています。  
頭の体操になりますが、なかなか若い時の様にいきません。



免許番号	山梨県知事 (1) 2554
商号又は名称	もてぎ不動産
代表者	茂手木 健太郎
宅地建物取引士	茂手木 健太郎
事務所所在地	甲斐市大下条286-1 メゾンジョイナント102
電話番号	055-225-3678
FAX番号	055-225-3679

新規に入会させて頂きました。皆様に信頼を頂けるよう努力して参ります。ご指導の程宜しくお願い致します。



免許番号	山梨県知事 (1) 2556
商号又は名称	(株)トーヨーハウジング
代表者	三塚 和博
宅地建物取引士	吉岡 和也
事務所所在地	中巨摩郡昭和町西条5157
電話番号	055-268-1515
FAX番号	055-268-1516

この度入会いたしました。今後ともよろしくお願いいたします。

## 組織替入会者

商号又は名称	代表者	所在地
(株)大国商事	久保川博芳	山梨市牧丘町窪平1478
八光地産(株)	渡辺 恭久	中巨摩郡昭和町清水新居115- 4
(株)マツノ	松野 淳一	南アルプス市東南湖169- 3
クリエイト不動産	河野 雄一	笛吹市石和町小石和164- 2

## 廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
大国商事	久保川博芳	山梨市牧丘町窪平1478
八光地産	渡辺 恭久	甲府市中央2-4-2
エステートまつの	松野 淳一	南アルプス市東南湖169- 3
グリーン開発	萱沼 俊夫	富士吉田市下吉田5-13-4
平和アール・イー・シー(株)	堀内 徹	甲府市丸の内2-16-4
(有)富士研商	河村 雅典	甲府市平瀬町字小平399-10
クリエイト不動産	河野 雄一	甲斐市下今井2585-2
山一商店不動産部	渡邊 正俊	南都留郡富士河口湖町小立2361

# 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

令和3年11月発行第182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>