

TAKKEN  
YAMANASHI

July 2022

Vol.184

# 宅建 やまなし



棚田と市内の夜景



国の重要文化財の土偶「子宝の女神 ラヴィ」



貴陽

消費者誌上セミナー

- 1 シリーズ 住まいの売却ガイドーマイホームを初めて売却する方へ  
ステップ6「引渡しに向けた準備をする」

宅建業者誌上セミナー

- 3 ●よくわかる不動産広告Q&A  
●宅地建物取引の判例 ― 土壌汚染（油汚染）の不告知 ―

シリーズ「ほがらか不動産相談所」

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

- 6 最新ルールから見る不動産取引の留意点 ①  
ITを活用した重要事項説明

- 8 空き家バンク担当職員に聞く！  
南アルプス暮らしのススメ

- 10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』  
しませんか？

- 21 会長あいさつ

- 22 **新** 理事です。

- 28 しっかりチェック！レインズルール レインズ F&Q

- 29 理事会だより

- 30 こんにちは 新顔です

- 30 組織替入会者、廃業・退会者

**INFORMATION**

- 11 消費者セミナー開催のご案内  
12 既存住宅の調査（インスペクション）費用を助  
成します！  
13 成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対  
する適切な対応について  
「不動産の表示に関する公正競争規約」改正  
のお知らせ  
14 令和4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 宅地建物取引業者研修会  
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会  
の開催について  
消費税の適格請求書等保存方式（インボイス  
制度）の施行について  
事務局からのお知らせ  
16 宅建開業支援セミナー&個別相談会  
17 不動産キャリアパーソンについて  
18 大丈夫でしょうか？  
今一度確認してみてください。  
20 令和4年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催  
「農地付き空き家の流通促進に係る要望」  
荊崎市で実現！  
23 令和4・5年度 協会・保証 委員会等の構成  
ハトマークをご活用ください！  
24 「ハトマークサイト」が「ハトサボBB」に全面リ  
ニューアル！  
26 ハトサボIDとパスワードの取得をお願いします。  
27 賃貸不動産経営管理士講習2022  
相談員研修会の開催について  
甲府市からのお願い ―自治会の加入について―

表紙の写真について

南アルプス市  
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！  
南アルプス暮らしのススメ」もご覧ください。

**山梨県収入証紙を  
販売しています。**

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、山梨県収入証紙を販売しています。宅地建物取引士証の交付申請や宅建業免許の更新時には、是非宅建協会窓口にて「山梨県収入証紙」をお買い求めください。

**宅建業免許更新は  
お済みですか!?**

提出期間は、免許満了日の  
90日前から30日前まで  
申請書類はHPよりダウンロードできます。

山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス！  
書式ダウンロード→宅地建物取引業者免許申請からダウンロード！  
<http://yamanashi-takken.or.jp/>

# 住まいの売却ガイド

—マイホームを初めて売却する方へ—

## ステップ 6

## 引渡しに向けた準備をする



売買契約を終えたら、残代金の受領と物件の引渡しに向けた準備に入ります。特に住宅ローンを返済中の場合には、金融機関へ連絡をして、ローン残高や、抵当権の抹消に必要な書類等の確認が必要になります。

### 抵当権の抹消手続きを打ち合わせ

住宅ローンなどの借入れによって抵当権等が設定されている場合、その残債務を清算して抵当権等を抹消しなければなりません。そのため、残代金の受領日（決済日）が確定したら、融資を受けている金融機関へ連絡をして、住宅ローン残債額等の確認をしておきましょう。なお、抵当権を設定している金融機関が決済・引渡しの場所へ抹消に必要な書類一式を持参するのが一般的な手続きとなります。

### 残代金受領の日までに引越しを！

残代金の受領と物件の引渡しは同時に行われます。そのため、決済日までに引越し（退去）を済ませておかなければなりません。また、ガス・水道・電気についてはそれぞれの管轄の事業者に連絡して料金の精算をしておきます。マンションの場合は、管理組合の脱会手続き等がありますので、早めに必要な書類を揃えておきましょう。



### 権利証が見つからない!? そんなときは…

所有権を買主へ移転するための登記申請には、登記済証（権利証）または登記識別情報通知書が必要です。万一、紛失してしまっている場合には、いずれも再発行ができません。新たに以下のいずれかの手続きをしなければなりません。

#### ●資格者による本人確認制度

所有権移転の登記申請を行う前に、司法書士などの専門家によって売主が本人であることの確認をする手続きをし、登記官がそれを認めれば登記の手続きが行われます。

#### ●事前通知制度

売主が権利証等を提供しないで登記の申請を行った場合、申請内容に間違いがないかどうか、登記官によって本人の住所宛に「本人限定受取り郵便」を送付することで確認がなされます。間違いがなければ2週間以内に登記官へ所定の書類を返信することで確認手続きが完了しますが、万一、期間内に返信されない場合、登記の申請は却下されます。

「事前通知制度」は、決済後に登記申請が却下される可能性が否定できないため、取引の安全を考慮すると、「資格者による本人確認制度」を利用するのが一般的です。



## 引越し前に物件の最終確認をしよう

物件の引渡日が近づいてきたら、売主、買主双方立会いのもと、物件の状況を最終確認します。

これは、引越し後のトラブルを防止するために行うもので、売買契約で約束した通りに物件が引渡し可能な状態になっているのかどうかを確認したり、敷地の境界を確認したりします。

この物件の最終確認では、必ず「売買契約書」等の記載内容と現地の状況が合致しているかどうか確認するようにしましょう。



### 現地での主な確認ポイント

#### 物件状況等の確認

建物の解体取り壊しや土地の測量等、契約書で約束したことがすべて完了していることを、買主と共に現地にて確認しましょう。

#### 設備等の確認

照明器具やエアコン等の付帯設備が設備の一覧表の記載と一致しているか確認しましょう。また、家電設備などは動作確認しましょう。

#### 敷地の境界の確認

地積測量図や現地での境界標などを参考にしながら、敷地について「境界の明示」を行いましょう。

#### その他の確認

ガス・水道・電気などの連絡先や、器具の使用方法、町内会やゴミ出しのルールなど生活にかかわる細かいことも買主へ説明しましょう。

敷地の境界は、後日トラブルになりやすい部分ですから、しっかりと現地にて確認しましょう。



### 残金決済に向けて準備するもの

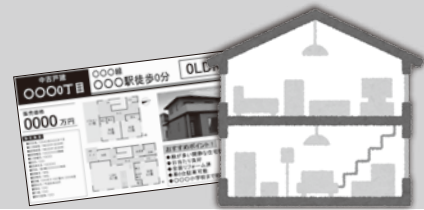
- ☐ 登記済証（権利証）または登記識別情報通知書
- ☐ 印鑑（実印）
- ☐ 印鑑証明書（発行から3ヶ月以内のもの）
- ☐ 運転免許証など（本人確認ができるもの）
- ☐ 固定資産税・都市計画税の納付書
- ☐ 電気・ガス・水道他精算領収書
- ☐ 鍵（合鍵を含め、現存するすべての鍵）
- ☐ 登記費用（抵当権の抹消があるとき）
- ☐ 仲介手数料の残額
- ☐ 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
- ☐ 管理規約、パンフレット（マンションの場合）

●残金領収書は、通常、宅建業者が用意して、売主が署名・押印します。

●登記簿上の住所と印鑑証明書の住所が異なる場合には、住民票等が必要になります。

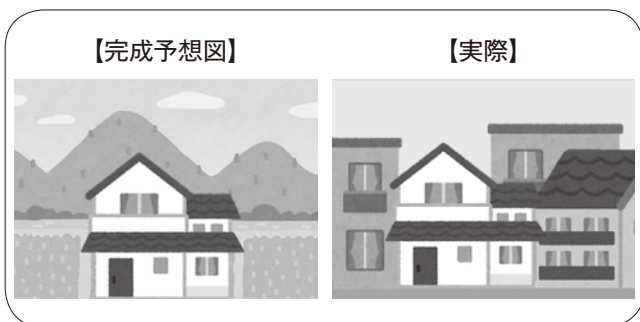
●上記の項目は、あくまでも一般例です。契約時には、その他の書類等が必要になることがあります。





# よくわかる不動産広告 Q&A

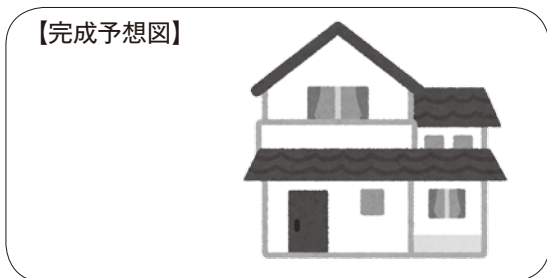
**Q** ホームページに新築住宅の広告を掲載する予定ですが、建物が未完成のため、現地写真の代わりに、下図に示した完成予想図を掲載しようと思っています。物件の周囲が実際と異なる場合、例えば、「完成予想図 図面を基に描きおこしたもので、建物の周囲を含め実際とは異なる場合があります。」等の注釈を入れれば使うことはできますか？



**A** 表示規約施行規則第10条第23号において、「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」と規定していますので、物件の周囲が実際とは異なる完成予想図は使用できません。

ご質問の図は、物件の周囲に建物等があるにもかかわらず、周囲は空地が広がっていると誤認されるおそれがあり、不当表示に該当します。

このような場合には、下図のように背景部分を白抜きにして建物だけの表示にさせていただくことにより、掲載することは可能です。



「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第320号】より引用」

**Q** 中古住宅の媒介の依頼を受けたのですが、登記簿では「建築年月日不詳」となっています。売主も正確な建築年月が分からない場合どのように表示すればよいのでしょうか？

**A** 建物の登記簿において、建築年月が不詳となっている場合は、固定資産課税台帳に建築年月が記載されている場合がありますので、こちらを確認してみてください。

それでも分からない場合は、売主や周辺住民からの聞き取り調査などを行い、概ねの建築時期がわかれば「築30年以上経過（年月不明）」等と、全く分からない場合は「建築年月不明」と記載してください。

なお、建築年月が不明の場合には、建築年月を記載しなければならない中古住宅ではなく、「古家付き土地」として広告することも可能です。この場合には、売主の承諾を得てから広告した方がよいでしょう。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第321号】より引用」

**Q** 賃貸物件の入居者を募集するにあたり、家賃保証会社の利用を必須条件とする予定です。

不動産ポータルサイトにその旨と保証料を下記の【例】のように記載する予定ですが、問題ないでしょうか？

**【例】保証会社：利用必須、保証料：総賃料の50%～**

**A** インターネット広告等に賃貸物件の広告を掲載するに当たり、家賃保証会社と契約することを条件とする場合には、その旨とその額を記載する必要がありますが、お尋ねの【例】のような表示では、保証料を明瞭に記載したとはいえません。

まず、「総賃料」の表示では何を指しているのか不明瞭ですので、「家賃と管理費の合計額の〇%」等と具体的に記載してください。若しくは、割合で記載せず、〇〇円等、具体的な金額を記載してください。

加えて、初回の保証料だけでなく、毎月、毎年等、契約以降にかかる分についても記載が必要です。

上記を踏まえた表示例は以下の通りです。

**【表示例1】** 保証会社：利用必須、保証料：  
初回家賃と管理費の合計額の100%、  
毎月800円、1年毎に10,000円

**【表示例2】** 保証会社：利用必須、保証料：  
初回80,000円、毎月800円、1年に10,000円

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第322号】より引用」

# 宅地建物取引の判例

## (土壌汚染（油汚染）の不告知)

### 土壌汚染の可能性を知らながら、告知せずに転売した 売主業者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 令2・6・11 ウエストロー・ジャパン)



前所有者から土壌汚染の可能性を告知されていたにもかかわらず、宅建業者がその可能性を告知せずに転売し、引渡し後に土壌から油分が発見されたために買主が告知義務違反に基づく損害賠償を請求した事案において、土壌調査や油汚染対策費用等の賠償責任が認められた事例（東京地裁 令和2年6月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

宅建業者Y（被告）は、平成27年2月、前所有者のAより本件土地を購入し、同年12月、買主X（原告）に自宅建設用地として1億4800万円で転売した。

AがXに提出した告知書には、「土地汚染の可能性」欄の「敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴」について、「知っている」「S58年頃用途：工場」と記載されていたが、XはYに提出した告知書には、「知らない」と記載した。また、重要事項説明書でも土壌汚染（油による汚染も含む）の可能性には言及しなかった。

Xが本件土地を購入後、専門調査会社に依頼した土壌調査の結果、土壌汚染対策法で定める特定有害物質による汚染は認められなかったものの、油分（ガソリン、軽油・重油及び機械油）、油膜及び油臭が認められ、全石油系炭化水素（TPH）濃度は、

1万2千mg/kgで、一般に油膜及び油臭が出ることが多くなるとされる5千mg/kgの2倍超となっていた。

XとYは、土壌の入替え工事について協議を開始したが、その後、Yは「油汚染は瑕疵担保の問題ではないと弁護士から聞いた」として話合いを一切拒否するようになった。

Xは、油分の拡散を防ぐために、基礎部分全体をコンクリートで覆う工法により自宅を建設した。

Xは、Yに対し、①瑕疵担保責任、②不法行為又は債務不履行責任としての告知義務違反に基づき、油汚染による土地評価差額4960万円（主位的請求）、または、土壌調査や油汚染対策費等の損害賠償3871万円（予備的請求）を求めて訴訟を提起した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

（売主Yの責任について）

宅地建物取引業者は、購入者等が売買契約等を締結するか否かを決定づけたり、価格等の取引条件に相応の影響を及ぼし得るような重要な事項について知り得た事実については、信義則上、これを購入者等に説明、告知する義務を負い、この義務に反して





当該事実を告知せず、又は不実のことを告げたような場合には、これによって損害を受けた購入者等に対して、不法行為責任を負うと解するのが相当である。

本件土地は、少なくとも半分の広さのそれほど深くない所に油膜や油臭が認められ、ガソリン、軽油・重油等のT P H濃度も1万2千mg/kgで、油膜及び油臭が多発する5千mg/kgの2倍超となっており、それにより居住者に対する健康不安などといった心理的嫌悪感を与えるものであるといえる。

したがって、本件土地に油を含有する土壤があることは、住宅用地として購入する場合には、買主が売買契約を締結するか否かを決定づけたり、価格等の取引条件に相応の影響を及ぼし得る重要な事項に当たるといふべきである。

そして、Yは、前所有者から具体的に土壤汚染の可能性を指摘されていたことに加えて、一般に工場の種類によっては土壤汚染対策法上の特定有害物質をはじめ、健康被害をもたらし得る物質の使用可能性が認められることなどからして、宅地建物取引業者としては、本件売買契約の締結に先立ち、土地の過去の利用履歴を調べるなど、本件土地の土壤汚染等の有無やその可能性について相応の調査を行ってしかるべきであった。

それにもかかわらず、Yは、本件売買契約の締結時にXに交付した告知書において「土壤汚染の可能性」について「知らない」と記載し、前所有者による告知書の内容も一切告げなかったものであり、Yは、告知義務に違反したといえるから、Xに対して不法行為責任を負うべきである。

(損害額について)

Xの主位的請求である油汚染による土地評価差額減価額の主たる根拠となっている掘削除去工法による費用3600万円は、既に本件土地上に建物が建築されている以上、同工法は困難であり、Yの不法行為と相当因果関係を有する損害とは認められない。

一方、予備的請求については、本件土壤調査費用39万円、基礎コンクリート工事費用総額270万円余の約40%である100万円をYの不法行為と相当因果関係のある建築費用増加分相当額の損害と認められる。

また、YがXに対し、本件土地の土壤に油分が含まれていること又はその可能性を告知していれば、売主であるY側でそれを除去する措置を講じ、又は除去費用相当額が売買代金から控除された可能性が高いものと考えられる。よって、油の除去費用は、Yの不法行為と相当因果関係を有する損害と認められ、その費用は424万円を下らない。

以上により、Xの損害額は合計563万円余となる。

### 3 まとめ

裁判所は、健康不安など心理的嫌悪感を与える事項は取引に影響を及ぼし得る重要な事項であり、その告知義務に反して事実を告知しない場合には損害を受けた購入者等への不法行為責任を免れないとした。

油分は、土壤汚染対策法の特定有害物質に指定されていないが、産業廃棄物の規制対象となっているもの、行政の指導要綱所定の基準を超える等、高濃度のものについて、瑕疵に該当するとされた次の裁判例があるので参考にされたい。

「売買土地に区の指導要綱所定の基準を超える油分が存在したことが土地の瑕疵にあたるとされたが、買主の悪意・過失により売主の瑕疵担保責任は否定された事例」(東京地判平23・1・27 RETIO85-84)

「売買土地が、高濃度の油分で汚染されていたことが土地の瑕疵にあたるとされた事例」(東京地判平21・3・19 RETIO79-92)

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

## 最新ルールから見る不動産取引の留意点 ①

### ITを活用した重要事項説明

中村 雅男

弁護士法人中村総合法律事務所 弁護士  
ほがらか信託株式会社 代表取締役

- Q1 A社は、IT重説の実施を検討しているが、何か事前に登録等をする必要があるか。また、不動産賃貸取引以外の売買等の取引でもIT重説を実施できるか。
- Q2 重要事項説明書等の事前送付について、書面を電子ファイル化し電子メールで送付することは可能か。
- Q3 IT重説について、実施場所の制約はあるか。

今回は、ITを活用した重要事項説明が行われるようになったことから、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「Q」）：先生、ITを活用した重要事項説明（以下、「IT重説」といいます。）が行われるようになったそうですね。

N弁護士（以下「N」）：そうですね。そこで本日は、①IT重説の概要等を確認したうえで、②IT重説を行うための要件、③注意点や留意点を一緒に確認し、④上記各Qについて検討いたしましょう。

Q：よろしくお願いします。

#### 2 ①：IT重説の概要等

N：まず、IT重説とは、テレビ会議等のIT（Information Technology）を活用して行う、オンライン上の重要事項説明を言います。宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」といいます。）第35条に規定されている重要事項説明を実施する際に、一定の要件を満たせば、ITを活用してオンラインで実施できるようになりました。

IT重説は平成25年より国土交通省において、実施のための様々な検討がなされていました。そして、令和3年4月から不動産売買においても本格的に運用されるようになりました。

Q：便利になりましたね。どのような取引で、誰がIT重説を行えるのでしょうか。

N：IT重説は、宅地建物取引士（以下、「宅建士」といいます。）が、不動産の賃貸借契約や売買契約において実施することができます。

要件や注意点を確認してきましょう。

#### 3 ②：IT重説を行うための要件

Q：先生、早速IT重説をどのような場合に行えるのか教えてください。

N：IT重説を行うための要件を一緒に確認しましょう。まず前提として、従来、重要事項説明は「対面」で行

う必要があるとされていました。

そして、国土交通省における宅建業法の解釈及び運用の考え方を示している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下、「解釈運用通知」といいます。）では、一定の要件のもとで行われたIT重説を、対面による宅建業法第35条の重要事項説明と同様に取り扱うものとしています。つまり、一定の要件でIT重説が行われれば、対面ではなくても重要事項説明を行ってよいということになります。これがIT重説と呼ばれるものです。

一定の要件とは、(1)双方向でやりとりできるIT環境の整備、(2)重要事項説明書等の事前送付、(3)重要事項説明開始前に相手方への確認作業、(4)宅地建物取引士証を相手方が視認できたことを確認すること、の主に4要件です。

#### 4 ②-1：IT環境の整備について

N：まず1つ目の要件ですが、解釈運用通知では、「図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」を要件としています。

このように、IT環境について一定の機能を有していることが求められています。具体的な仕様等は定められていませんが、後述のような、IT重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意することが必要です。特に宅建士側のカメラについては、解像度などにおいて十分な性能を有する必要があるといえます。

#### 5 ②-2：事前送付について

N：IT重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書等がある状態で実施する必要があります。そこで、IT重説に先立ち、重要事項説明書等を事前に送付する必要があります。

なお、提供方法については、Q2の解説において補足いたします。



## 6 ②-3：確認作業について

Q：確認作業ということですが、相手方に何を確認すればよいのですか？

N：宅建士はIT重説を開始する前に、i) 説明の相手方が重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、ii) IT環境が整っていることを確認する必要があります。

ですので、宅建士は例えば、映像・音声が双方の端末で問題がないか（映像が不明瞭であったり音声が聞き取りにくい等の問題がないか）、事前送付されている重要事項説明書等を、相手方が手もとに用意しているかなどを確認する必要があります。

## 7 ②-4：宅建士証の視認確認について

N：宅建士は、宅地建物取引士証を提示したうえで、説明の相手方が、宅建士証を視認できたことを確認する必要があります。確認方法については具体的に定められていませんが、説明の相手方に、画面上に表示されている宅建士証を読み上げてもらう等の方法が考えられます。

Q：(1)のIT環境の整備や(4)の宅建士証の視認確認など、IT重説には映像の鮮明さも重要といえますね。

N：まさにそのとおりで、映像の画質が悪かったりすると、トラブルになりかねないので注意が必要です。

## 8 ③：IT重説の注意点・留意点について

Q：IT重説を実施するにあたって注意すべき点があれば教えてください。

N：やはりなによりも、実施環境の準備が重要といえるでしょう。

端末についてですが、スマートフォン等でも法的には問題ありませんが、重要事項説明において図を用いた説明を受ける可能性があることや、宅建士証も視認する必要があることから、できれば小さな画面を避けた方がよいと考えられ、タブレットやPCを用いた方が望ましいといえるでしょう。

また、マイクやスピーカーについても、音声をしっかり判別できる程度の機能が備わっていることが必要といえます。

そして、ネットワーク環境の整備も非常に重要といえます。常時安定した接続と十分な接続速度が備わっている通信環境が肝要です。これについては、できれば事前に接続テスト等を行えるとよいですね。

さらには、ソフトウェアやサービスの準備も必要となります。インスタントメッセージ（LINE等）やテレビ会議サービス（Zoom等）を用いて実施するとしても、説明の相手方がアカウントを持っていなければ、事前に取得して準備いただく必要があるでしょう。

Q：IT重説を実施中に映像や音声に問題が生じた場合、どうしたらよいでしょうか？

N：IT重説を開始後、映像や音声に問題が生じた場合、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を開始する必要があります（国土交通省 実施マニュアル参照）。

N：他にも、説明を受ける相手方の本人確認をすることも望ましいといえるでしょう。説明の相手方が契約当事者本人であることは、重要事項説明の大前提であるといえます。

## 9 補足1：録音・録画について

N：IT重説では、その内容を録音・録画することができます（義務はありません）。これにより重要事項説明が証拠化されることから、紛争防止に繋がるといえます。

しかし、IT重説には、宅建士・説明の相手方・物件の貸主売主等の個人情報が含まれる場合があります。録音・録画をする場合は、当事者の同意を得てから行う必要があるでしょう。

また、宅地建物取引業者は、個人情報の保護に関する法律及びガイドラインに則り、個人情報を適切に管理する必要があることに注意してください。

## 10 補足2：説明完了後について

N：説明が完了したことを明確にする観点から、重要事項説明完了後、相手方から説明完了の趣旨でサインをもらうこともよいかもしれません。

## 11 ④：冒頭の各Qについて

Q：冒頭の各Qについて解説をお願いします。

N：まずQ1ですが、IT重説を行うために、特に登録等の必要はなく、遵守事項に注意しながら実施すればよいです。

また、IT重説の対象となる取引ですが、先ほども述べたとおり、不動産賃貸借以外の例えば売買等の取引であってもIT重説を行うことができます。

N：続いてQ2ですが、重要事項説明書等の事前送付について、電磁的方法による提供も可能です（デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）第17条参照）。

N：最後にQ3ですが、IT重説の実施場所に制約はありません。ですので、説明の相手方が日本国外にいる場合であっても、実施可能となります。

## 12 おわりに

Q：先生今日はIT重説の説明ありがとうございました。対面が原則であった重要事項説明をオンラインでできるようになって、便利になりましたね。

N：そうですね。時間や場所の制約がないことから大変便利になりました。

賃貸借でいえば、急な転勤や新生活を迎えるお客様も、重要事項説明を受けるためにわざわざ遠方に出向く、といった必要がなくなります。また、売買でいえば、不動産投資の場面等に活用されることが想定されます。このように、重要事項説明のための移動が不要となり、時間も手間も節約できます。

さらには、重要事項説明を録音・録画をすれば、情報を詳細にかつ正確に残すことができます。

一方で、オンラインで行うということで、IT重説のクオリティ自体、通信環境に大きく左右されてしまうというデメリットもあります。重要事項説明自体の準備は当然のことながら、通信環境の整備も十分な準備が必要です。前述のとおり、IT重説には、映像の鮮明さも求められる場面があることから、一般的なウェブ会議よりも高品質な通信環境が求められているといえるかもしれません。

以上のようなメリット・デメリットを理解したうえで、是非IT重説を活用していただきたいと思います。

Q：お客様に満足頂けるように、しっかりと準備したいと思います。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。

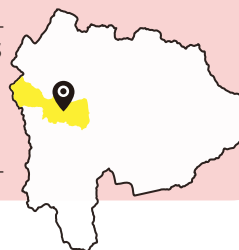


空き家バンク担当職員に聞く！

# 南アルプス暮らしのスズメ

MINAMI ALPS  
CITY

●人口:71,416人  
(2022.1.1現在)  
●面積:264.14km<sup>2</sup>



## あなたを待っている 南アルプス市

市内は大きく分け①山間部に位置する里山エリアと②暮らしに便利な都市エリアに分けられます。里山エリアは観光やレジャーでも人気の夜叉神峠や御勅使川、伊奈ヶ湖、棚田が点在し豊かな自然と美しい景観に囲まれています。都市エリアは東京へのアクセスも良好なベッドタウンで、スーパー等の商業施設や医療機関等も充実しています。田舎暮らしはしてみたいけれど、買い物や外食等も気軽に楽しみたいといった方には最適の地域です。

今年度からお試し滞在補助金も実施しています。南アルプス市で自然豊かな暮らしをしてみませんか？

## 移住支援制度



### 若者世帯 定住支援奨励金

新たに市内の住宅と土地を取得する若者世帯に奨励金を交付します。

【奨励金の額: 20万円(最大50万円)】



### お試し滞在補助金

移住・定住を目的に市内に滞在した場合、宿泊費等の一部を補助

【補助金額: 宿泊費/1人3,000円上限】

【レンタカー代: 1時間当たり100円上限】



### 結婚新生活支援事業

新婚世帯に対して結婚に伴う新生活費用を支援します。

【補助金額: 最大30万円(夫婦ともに29歳以下の場合60万円)】



### 空き家バンク改修補助金

空き家バンクの登録物件のリフォーム工事に補助金を交付します。

【補助金額: 工事費の1/2(上限額100万円)】



### 移住支援金

東京圏から市内に移住した方に移住支援金を交付します。

【支援金の額: 世帯の場合100万円・単身の場合60万円】

## その他

#### ●不動産無料相談会

〔毎月開催〕  
宅建協会による相談会

#### ●子ども医療費無料

18歳以下の子ども医療費  
窓口無料

#### ●空き家無料相談会

〔年4回開催〕  
司法書士・宅地建物取引士  
が対応

#### ●保育料無料

未満児の保育料無料

●各種支援制度の詳細はこちら⇒





## REAL Interview 移住者の声

草間 佑さん・彩女さん  
景佑くん・貴裕くん

2022年6月  
東京都江戸川区より移住



### Q1 南アルプス市に移住を決めたきっかけは？

東京では自宅であるマンションの1室を仕事部屋にし、ジュエリーの下請け加工を行っていましたが、子供の成長とともに窮屈に感じ、東京から出ることを考えるようになりました。都内のイベントへ出店することなどを考え、`宅配便が翌日届く東京近隣`ということで探し始めましたが、最終的に以前登山で訪れたこともあり、また山が好きということで山梨県に絞りました。空き家バンクのサイトなどを頼りにいくつか内見し、いい!!と思った物件が南アルプス市だったといった感じです。

### Q2 空き家バンク物件の中で、現在お住いの物件に決めた決め手は？

まず、母屋と別に作業場があったことです。仕事部屋として作業できるスペースが欲しかったので、そこに惹かれました。また保育所、小学校が近い点も決め手になりました。

### Q3 空き家バンク制度を利用してみて、おすすめの点は？

物件のお勧め点ばかりでなく、マイナス面についても正直にお伝えしていただいた気がします。そこも含めて納得して購入できた点は良かったと思います。また、空き家バンクの物件だと改修補助金制度があるので、それはとても魅力的だと思います。



アクセサリ(置物)の  
「合格だるま」(左)と「補助張型」(右)  
は現在完売だが、その他の作品はこちら⇒



### Q4 実際に南アルプスで生活されて良かった点、悪かった点は

みなさん人柄がとても良いと思います。すれ違っただけの中学生が「こんにちは」と挨拶してくれた時は感動しました。お店の店員さんも優しいですし、転入手続きをした際の市役所の方もとても感じが良かったです。またご近所さんには、筍や梅を頂くなど本当に親切に良くしてもらっています。また、南アルプス市へ移住するタイミングで車を購入しましたが、車があれば買い物も移動も不便はなく快適に生活できています。ただ、車の使用が増えた分運動不足にはなっているかもしれません。意識して自転車に乗るようにしていますが、車通りの多い車道では自転車は少し乗りにくい気がします。



築70年とは思えないほど  
状態の良い母屋



6部屋2階建ての作業所の  
1室を仕事部屋に

## 作品の紹介

ジュエリーの下請け加工の傍ら、作家として自らデザイン作成したTシャツ、アクセサリなどを通信販売しています。都内のイベントに参加することも多く、6/24~8/9は東京豊島区にて開催の「ArTee Jungle」に出品します。個性的な作家たちから生まれたアートなTシャツに出会えますので、興味のある方はぜひ足を運んでみてください。



東京豊島区のROCKETHIDAで開催の「ArTee Jungle」にTシャツを出品。上段中央が草間さんの作品。

## 空き家バンク担当者、 移住相談担当者からの メッセージ

南アルプス市の  
担当職員



「行きたいまち 住みたいまち 南アルプス市」

南アルプス市は、年間を通してフルーツが沢山実ります。さくらんぼ、すもも、桃、葡萄、柿、いちごなど、ご近所さんからお裾分けしていただけることもしばしば。フルーツ好きにはたまらない街です。また、思い立ったらすぐに大自然の中へ行けるのも魅力!登山、温泉、マウンテンバイク、キャンプ、市内で満喫できます。先輩移住者からは「程よい距離感で親切にしてくれる」といった声も聞かれる温かい住民が多い街、南アルプス市へ移住してみませんか。まずはお気軽にご相談ください。

問合せ先

移住や住まい探しに関する相談  
[ふるさと振興課 移住・定住担当]  
TEL.055-282-6073

就業や農業に関する相談  
[農政課 農政計画担当]  
TEL.055-282-6207

起業・創業に関する相談  
[商工振興課 商工支援担当]  
TEL.055-282-2188

# 空き家バンクで

空き家の活用  
田舎暮らし

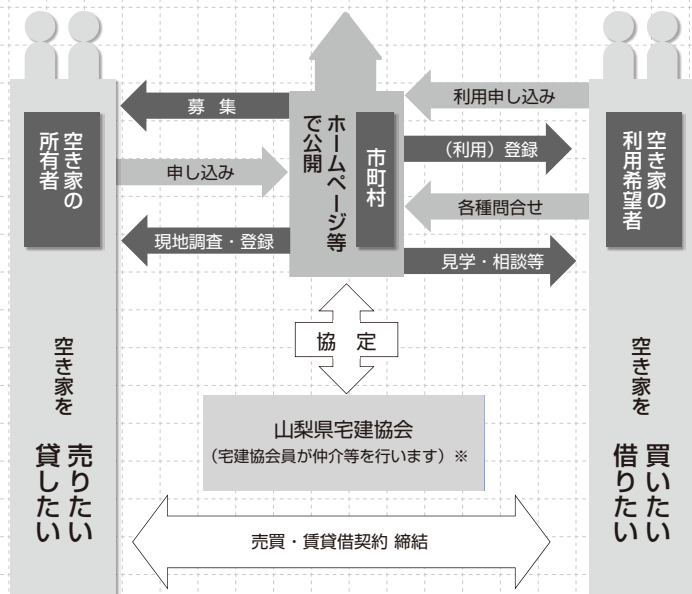
しませんか？

## 1 そもそも空き家バンクって？

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通じて、人口増のための定住・移住促進及び地域の活性化を図るため立ち上げた制度です。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、安全・安心な宅地建物取引を提供するため協力をしています。

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



## 2 空き家バンクを実施する市町村は？

現在、当協会が空き家バンクに関する協定を締結している市町村は20市町村あります。

※当協会と協定をせず、空き家バンクを実施している市町村は含まれていません。

- |       |        |         |       |
|-------|--------|---------|-------|
| ○甲府市  | ○富士吉田市 | ○都留市    | ○山梨市  |
| ○大月市  | ○韮崎市   | ○南アルプス市 | ○北杜市  |
| ○甲斐市  | ○笛吹市   | ○上野原市   | ○甲州市  |
| ○中央市  | ○市川三郷町 | ○身延町    | ○南部町  |
| ○富士川町 | ○道志村   | ○山中湖村   | ○丹波山村 |

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。



売りたい！  
貸したい！

空き家バンクに  
登録しよう！

買いたい！  
借りたい！

空き家バンクを  
利用しよう！

- 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。

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

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



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



消費者支援業務委員会では、安心・安全な取引を推進し、消費者の利益の擁護並びに増進のため、一般消費者並びに宅建協会会員を対象に、消費者セミナーを開催致します。  
多くの方々のご参加をお待ちしております。

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希望する消費者セミナー、合同相談会のご予約をお願い致します。

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。

合同相談会は会場でのみの開催となります。

## ○不動産広告セミナー

開催日時 令和4年 8月25日(木)

午後1時30分～午後3時(午後1時より受付)

定 員 先着24名(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

### 相続セミナー

開催日時 令和4年 9月29日(木)

午後1時30分～午後3時(午後1時より受付)

定 員 先着24名(会場での受講は消費者のみとなります。WEB受講あり)

研修事項 「わかりやすい不動産の税金～相続・贈与の大事な話～」  
・税制改正の概要 ・相続、贈与対策の基礎

講 師 税理士事務ファインワークス 税理士 小林 正幸 氏

### 合同相談会

司法書士・宅地建物取引士が対応致します。

空き家に関する売却、賃貸、活用、相続などご相談下さい。

開催日時 令和4年 9月29日(木)(相続セミナー終了後開催)

午後3時15分～午後4時15分

定 員 先着6名(消費者限定・完全予約制)

概 要 おひとり様30分  
・第1部：午後3時15分～午後3時45分  
・第2部：午後3時45分～午後4時15分

共催：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

## ○不動産取引セミナー

開催日時 令和4年10月21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(会場での受講は消費者のみとなります。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「不動産売買の手引き」、「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」をプレゼント!



※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

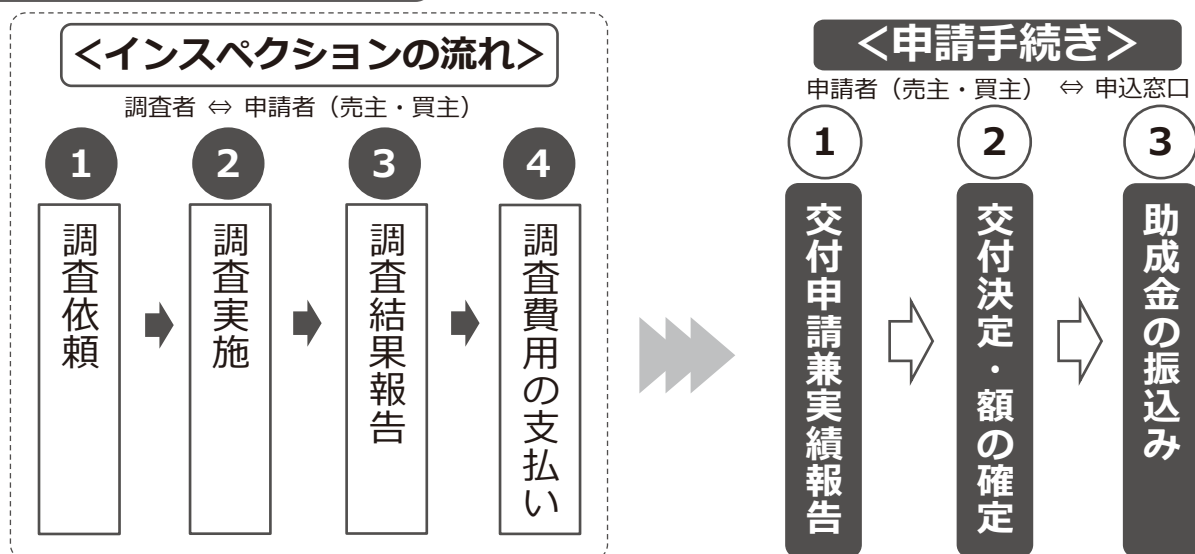
### 助成制度の概要

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つては、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4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つて、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4年4月1日～令和5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



### 【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

## 成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について

成年年齢を引き下げること等を内容とする民法改正法が令和4年4月1日に施行されました。成年年齢の引下げ後は、18歳、19歳の若年者が親の同意を得ずに契約を結ぶことができるようになり、また、未成年者であることを理由として結んだ契約を取り消すことができなくなります。したがって、事業者においても、新たに成年に達した若年者との間で契約を締結するに当たっては、そのような若年者が契約の内容を的確に理解し、判断するために必要な情報の提供等についての配慮が求められることから、ご協力をお願い致します。

また、法務省ホームページにおいて、「成年年齢引下げに関するパンフレット」を公開しておりますので、是非ご参照下さい。

法務省ホームページ : [https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00218.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00218.html)

成年年齢引下げに関するパンフレット : <https://www.moj.go.jp/content/001300586.pdf>

お問い合わせ先 : 法務省民事局参事官室 TEL : 03-3580-4111

## 「不動産の表示に関する公正競争規約」改正のお知らせ

令和3年10月22日の不動産公正取引協議会連合会第19回通常総会で承認されました「不動産の表示に関する公正競争規約」の一部改正について、消費者庁及び公正取引委員会に対し、不動産の表示規約改正案の認定申請と同施行規則の変更承認申請がなされ、令和4年9月1日より改正「不動産の表示に関する公正競争規約」「同規約施行規則」が施行されることとなりました。会員の皆様におかれましては、表示の変更・修正等をお忘れにならないようお願い致します。

また、下記ホームページにおいて、「表示規約・同施行規則の主な改正点」を公開しておりますので、是非ご参照下さい。

首都圏不動産公正取引協議会ホームページ : <https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

※規約改正の詳細、別表1～別表10につきましては、ホームページに掲載されております。

表示規約・同施行規則の主な改正点（リーフレット） : [https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2022/06/20220601\\_kiyaku-kaisei\\_leaflet.pdf](https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2022/06/20220601_kiyaku-kaisei_leaflet.pdf)

お問い合わせ先 : (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 TEL : 03-3261-3811



# 令和4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間違えのないようご注意ください。

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いただきますよう、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

### 令和4年度開催日程について

#### 第2回

受付：令和4年8月19日（金）まで  
講習日：令和4年9月5日（月）

#### 第3回

受付：令和4年11月4日（金）まで  
講習日：令和4年11月29日（火）

#### 第4回

受付：令和5年1月13日（金）まで  
講習日：令和5年2月7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、あらかじめご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/>) をご確認ください。



## 宅地建物取引業者研修会 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 の開催について

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・宅建業者研修会の開催を予定しております。詳細が決まり次第、お知らせいたしますので、ご参加のほどよろしくお願いいたします。

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

## 消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度) の施行について

消費税の軽減税率制度の実施に伴い、令和5年10月1日から消費税の適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）が施行されることとなっております。

インボイス制度においては、買手として消費税の仕入税額控除のためには原則としてインボイスの保存が必要となり、売手としてインボイスの交付を行うためには令和3年10月から開始されている「適格請求書発行事業者」の登録申請が必要となるといった変更点がございます。なお、令和5年10月1日からインボイスを交付するためには、令和5年3月31日までに登録申請手続きを行う必要がありますので、ご注意ください。

詳しくは、国税庁ホームページをご参照ください。

**国税庁 インボイス制度特設サイト** : <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

### 事務局からのお知らせ

#### ●● 夏期（お盆）休暇のお知らせ ●●

令和4年8月13日（土）～ 8月16日（火）は、夏期（お盆）休暇とさせていただきます。

ご不便をお掛けいたしますが、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。

#### ●● 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）を実施させていただきます。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4年5月1日（日）～ 9月30日（金） ※10月は各自の判断で軽装をさせていただきます。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 事務局

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

# 宅建 開業支援セミナー & 個別相談会

参加費無料

(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、宅建開業支援セミナーを開催しております。  
山梨県内の宅建業者の約80%が加盟している、ハトマークの宅建協会が開業  
までの流れや、本会で行っている業務支援の内容についてご案内させていただきます。  
現役の宅建業者に業界を取り巻く環境や体験談を聞いたり、開業や実務に関する  
不安や疑問点などを相談したりする絶好のチャンスです！

開催日

令和4年 8/10(水)・9/10(土)・10/12(水)・11/12(土)・12/14(水)  
令和5年 1/14(土)・2/8(水)・3/11(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。

申込締切 偶数月：開催日前週の火曜日  
奇数月：開催日前週の金曜日

会員の皆様へ



～開業するなら「ハトマークの宅建協会」～

## 宅建業を開業される方をご紹介します！

お知り合いの方で宅建業を始める方がいらっしゃいましたら、  
開業から入会まで様々なお手伝いをさせていただきますので  
「(公社)山梨県宅地建物取引業協会」をご紹介します。

- ✓ 開業から入会までの流れを丁寧に、わかりやすくご説明します。
- ✓ 免許申請書や入会申込書の作成をお手伝いいたします。
- ✓ 開業の不明点、疑問点の解決に、全力でサポートさせていただきます。

開業の相談をうけた場合は・・・

(公社)山梨県宅地建物取引業協会をご案内してください。

■お問い合わせ■  
■ホームページ■

TEL 055-243-4300 FAX 055-243-4301  
<http://yamanashi-takken.or.jp/>





「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ください。

### 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/>】

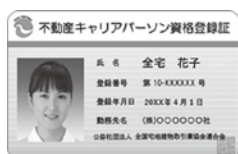
### 資格登録者専用のフォローアップサイトをご活用ください！

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、ぜひご利用下さい。

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！



今回は長田様に  
感想をお聞きました！

#### （株）住まいる 長田 保 様

不動産キャリアパーソン資格の事は、以前から聞いてはいましたが、しばらく不動産業務から離れていた事もあり、そこまでの関心は正直持っていませんでした。転機はこれまでの業務に不動産業も取り入れていく事が決まった事と、協会への入会審査時に、諸先輩方の話の内容から、不動産キャリアパーソン資格の重要性が感じ取れた事でした。受講してみてあらためて感じたことは、この資格は、今後の取り組みの中で自分の為という事もありますが、やはりお客様の為に必要なものだという事でした。



来店される方の  
心を惹きつけます！

# ！ 山梨県宅建協会 からのお願い

大丈夫でしょうか？

今一度確認してみてください。

最新の「報酬額表」「業者票」は会員限定で無料配布しています！

協会事務局(TEL:055-243-4300)までお問い合わせください。

## ◆ 報酬額表【最新版への差替】

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改正され、**令和元年10月1日**より施行されています。

最新の報酬額表は、最終改正「令和元年8月30日 国土交通省告示第493号」となっております。

■ 必ず最新の報酬額表を掲示してください ■



## ◆ 業者票【様式の変更】

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通省(1)第9876号 山梨県知事
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、名簿記載事項の変更が発生した場合、30日以内に国土交通大臣または都道府県知事に「宅地建物取引業者名簿記載事項変更届出書」の提出が必要です。また、協会には「会員名簿登録事項変更届」の提出が必要です。右図を参照していただき、提出をお願いします。

### ■ 書類作成に関するお問い合わせ ■

- 山梨県庁 県土整備部 建築住宅課 企画担当  
TEL:055-223-1730
- (公社)山梨県宅地建物取引業協会  
TEL:055-243-4300

変更事項	届出先	山梨県へ提出	宅建協会へ提出
商号又は名称		○	○
事務所所在地		○	○
代表者(支店長)		○	○
役員		○	×
専任の宅地建物取引士		○	TEL・FAXで連絡
従業者		○	×

※変更届は各ホームページからダウンロードできます。

# 宅建業者免許の有効期間を確認しましょう!

## 宅建業者免許の **更新忘れ** に **ご注意** ください!!

更新手続きを忘れ、免許失効となった場合、**新規に免許を申請することとなります**。本会にも再入会となり、入会金等が必要になる場合がございますので、必ず期間内に手続きを行ってください。

### 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4年度 会費納入のお願い

会員各位におかれましては、新型コロナウイ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4年度の会費納入につきまして、ご理解頂き、何卒、ご納入頂きますようお願い申し上げます。

また、本会では、令和4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。

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 年会費 54,000円 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会 年会費 6,000円

※会費請求は、4月1日現在の会員に対して行われますが、原則として変更届・廃業届とも協会への提出日が基準となります。

**重要! 会費未納は、  
会員資格の  
喪失になります!!**

**資格の喪失＝協会、保証協会の会員でなくなること。**

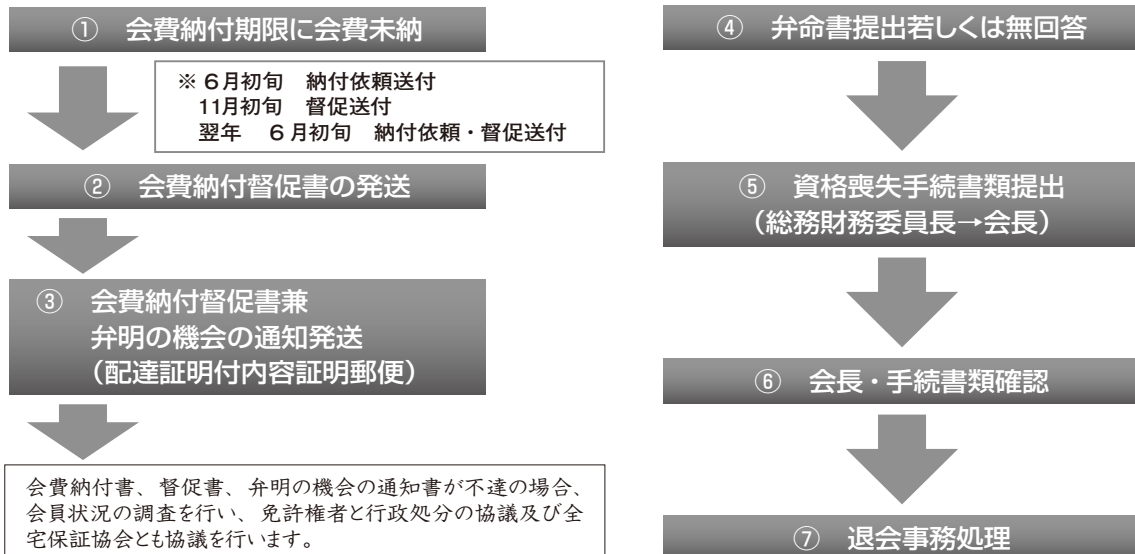
**注意!**

宅地建物取引業を営むとは

- (1) 宅地建物取引業免許
- (2) 供託 ①宅地建物取引業保証協会へ加入  
②最寄りの供託所(法務局)に供託

会員でなくなると、営業要件が欠けるため、再供託が必要となります。

資格喪失手続き手順



※ (公社) 山梨県宅地建物取引業協会及び (公社) 全国宅地建物取引業保証協会ともに、会費の支払いを納期の翌日から1年以上履行しなかったときは、会員資格を喪失すると定款、施行規則にて、規定されています。



## 令和4年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

令和4年5月26日（木）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57回）を開催しました。本年も、新型コロナウイルス感染症拡大防止を図る為、来賓の招待を見合わせるとともに、当日は、アルコール消毒の設置、会場入口で検温の実施等マスク着用の義務化などを徹底しました。

初めに、横内孝文専務理事の司会により開会された後、田中玉男副会長の開会のことば、物故会員への黙祷、長田満会長の挨拶と続きました。

続いて、議長として衣川常弘氏、塚田智之氏の2名が選出され、中野清資格審査委員より正会員総数547会員、本人出席67名、代理委任出席318名、合計385名の出席となり、本総会が有効に成立している旨が宣言され議事に入りました。

慎重審議の結果、審議事項である第1号議案「令和3年度収支決算承認の件」及び協会・保証協会の共通議案である「役員改選承認の件」は原案通り可決承認されました。

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

なお、同日開催の（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会（通算第49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。



感染症拡大防止を徹底した  
会場の様子



資格審査委員



議長団

## 「農地付き空き家の流通促進に係る要望」韮崎市で実現！

総務省や内閣府の調査によれば、近年都市部の住民や若年層を中心に「田園回帰」と呼ばれる動向が見られ、地方への移住と農業に対する関心が高まっているとされています。

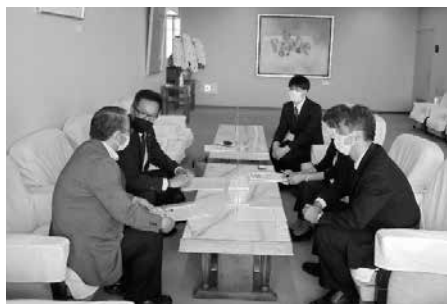
しかし、農地の取得については農地法の規定で厳しい制限があるとともに、空き家に付随する農地については、買い手が付きにくいことから、そのまま遊休化してしまう事例も見られます。

こうした中、空き家バンクへの登録を条件に、農地取得に係る下限面積要件を緩和し「農地付き空き家」として提供するという取り組みが全国的に広がっていることを受け、韮崎市に対して、「農地付き空き家の流通促進に係る要望」を実施しました。

その結果、上記要望が実現し、令和4年5月より韮崎市空き家バンクに登録された空き家に付随する農地に限り、農地取得後の耕作面積を農業委員会が認める面積まで下げ（※下限面積の設定）、希望者が農地を取得しやすいよう要件が緩和されました。

### 要望内容

1. 空き家バンクに登録された農地付き空き家については、農地法第3条第2項第5号に定める「別段の面積」を1アール以下とし、空き家及び農地の流通と新規就農希望者の移住・定住を促進すること



要望活動の様子

# 会長 あいさつ

長田 満



この度、令和4年5月26日開催の第3回理事会において、3期目となる公益社団法人山梨県宅建物取引業協会の会長に就任いたしました長田満です。長引くコロナ禍で、様々な影響を受けておりますが、会員皆様のご理解とご協力により、前任期も滞りなく協会運営を執り行うことが出来ました。改めて感謝申し上げます。今期においても、公益社団法人として課せられた社会的使命、果たすべき責任の重さに身を引き締めながら、役員一同力を合わせ会務運営に努めて参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、新型コロナウイルス感染症との闘いが2年にも及ぶ中、不動産を取り巻く社会状況は目まぐるしく変化しております。空き家問題、ロシアのウクライナ侵攻による建材価格の高騰、不動産IDの検討、成人年齢の引き下げ、「宅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」の策定等、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、核家族化、団塊の世代を含めた高齢者の増加により、山梨県を始め、全国的に深刻化している問題であり、新しい取り組みを模索しながら課題解決すべきであると感じております。また、県内地価が30年連続で下落するなど、住宅地の需要が減少していく可能性が高く、苦しい状況が続いております。一方で、総務省が公表した人口移動報告によると、山梨県は転入者が転出者を上回る「転入超過」となり、増加率は13.2%で全国1位を記録しました。加えて、NPO法人ふるさと回帰支援センターが行った2021年の移住希望地域調査では、前年度より順位は落としたものの、山梨県は3位となりました。新型コロナウイルスをきっかけに、自宅を就業場所とする「在宅勤務」や休暇と仕事を組み合わせた「ワーケーション」など、新しい働き方を求める動きが本格的に広まる中、都市圏から近い山梨県に目を向ける人が増加していると思われます。場所や時間にとらわれない柔軟な働き方が飛躍的に進展する中、山梨県に眠る空き家・空き店舗が移住者の住まいや交流拠点等に一層利活用されるよう、行政や関係機関等と協力し、その価値を高める取組みを支援していく他、新型コロナウイルス感染症収束後も、山梨県に目を向けてもらえるよう、これまで以上に有効な施策等を考えていきたいと思っております。

令和3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

中古住宅の流通促進と空き家の発生抑制を図るため、山梨県の補助を受け、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。平成30年度から開始した当事業は、申請件数が年々増加しており、建物状況調査の重要性を改めて実感しております。令和3年度も、チラシを作成するとともに、広報誌「宅建やまなし」や協会ホームページにおいて広く周知を行いました。引き続き助成事業を通じて安心、安全な中古住宅流通に貢献して参ります。

## ○空き家バンク事業

空き家バンク事業につきましては、平成18年に山梨市と「空き家バンク」媒介に関する協定を締結して以来、現在20市町村と空き家・空き店舗バンクを実施し、行政と連携を図る中で、空き家の解消及び定住移住促進を図って参りました。毎年参加者から好評を頂いている、協会主催「空き家バンク事業に関する意見交換会」は、市町村担当職員と協会の事務取扱責任者が一堂に会し、情報交換できる大変有意義な会議になっており、令和3年度は、空き家バンクの登録数に実績がある、埼玉県宅建協会秩父支部所属の空き家バンク担当役員にご講演頂き、多

くを学ばせていただきました。

また、空き家バンクの運営内容・制度の再確認、補助金等の新制度の情報共有を目的として、富士吉田市で2回目、甲斐市、都留市で3回目となる空き家バンク制度説明会を開催し、更なる活性化に向け体制を整えました。

更に、「農地付き空き家」について、新規就農と移住・定住を促進する取組みが全国的に広がっていることを受け、山梨市及び韮崎市に対して、「農地付き空き家の流通促進に係る要望」を実施した結果、同市空き家バンクに登録された空き家に付随する農地に限り、希望者が農地を取得しやすくする要件の緩和が実現されました。引き続き、地域の活性化及び空き家の解消に努めて参ります。

## ○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。移住や二拠点居住の推進、関係人口の創出など東京一極集中の是正に繋がるビジネスを創出する当事業は画期的であり、数多くのご応募がございました。今後も、公益社団法人として官民一体となり行政主催の事業には積極的に協力します。

## ○山梨県居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る為、構成団体として、関係団体と様々な協議・連携活動を行って参りました。また全国に先駆けて活動している「災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録制度」や、「外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅建業者」の募集について、広報誌を通じて広く周知を行っております。

## ○関係団体との連携活動

令和2年度に協定を締結した、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、新型コロナウイルス感染症拡大状況を見極めながら、空き家の合同相談会を開催し、地域社会貢献に繋がるような活動を行っていききたいと思います。

山梨県宅建協会はまだまだ課題が山積みです。時代の流れを俊敏に捉え、エキスパートを増やし、信頼産業として発展していくため、下記の目標を中心に様々な事に挑戦していききたいと思います。

## 【会員目線で未来に跳躍する山梨宅建】

### ○協会の将来像を考え、実行していく

山梨県宅建協会は公益社団法人に移行して10年を迎えます。平成31年度に若い会員を中心としたチームで『富士の国やまなしビジョン』を策定しました。このビジョンを基にさらに発展させるために、『未来創造特別委員会』を設置し、未来を見据え、積極的に改革し、これからの運営、財政、若年層の活躍の場など、夢があり、楽しい協会を目指して参ります。

### ○会員数の拡大

県内宅建業者の8割が山梨県宅建協会に入会しておりますが、新規開業者を支援する「開業支援セミナー&個別相談会」の開催等、引き続き新規会員の仲間づくりに努め、今まで以上に会員に寄り添った支援を目指し、鋭意検討を行って参ります。

### ○デジタル化の対応

例年、会員の為の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、WEB同時配信を開始致したところ、会場受講者よりWEB受講者の方が3倍以上多い結果となりました。コロナ禍の学びとして、日々進化するテクノロジーとともに会員サービスの充実を図って参ります。

### ○さいごに

令和4年度は、山梨県宅建協会にとっても本格的なDX時代の到来となります。会員皆様の業務のツールを始め、社会全体や一般消費者のライフスタイルも大きく変化していきます。ウィズコロナ、アフターコロナの先を見据えつつ、公益社団法人として、地域主義の理念のもと、信頼されるハトマークを目指して協会の発展のために邁進いたします。



# 新

## 理事です。

よろしくお願ひします！



会 長  
**長田 満**  
(富士・東部)



副会長  
**川口修時**  
(甲府)



副会長  
**古屋秀樹**  
(峡東)



専務理事  
**古屋英幸**  
(富士・東部)



常務理事  
**北村公一**  
(巨摩)



常務理事  
**小宮山剛司**  
(巨摩)



常務理事  
**廣瀬良太**  
(甲府)



常務理事  
**瀧本兼一**  
(富士・東部ブロック長)



理 事  
**青山秀人**  
(甲府)



理 事  
**秋山純一**  
(峡北)



理 事  
**石井啓喜**  
(甲府)



理 事  
**小久江良平**  
(巨摩ブロック長)



理 事  
**小澤一司**  
(峡北ブロック長)



理 事  
**片川 学**  
(甲府)



理 事  
**菊池健児**  
(峡東ブロック長)



理 事  
**三枝康秀**  
(富士・東部)



理 事  
**田中玉男**  
(巨摩)



理 事  
**手塚英樹**  
(甲府)



理 事  
**内藤正俊**  
(甲府)



理 事  
**細田健二**  
(甲府ブロック長)



理 事  
**山縣 誠**  
(巨摩)



理 事  
**若狭幸夫**  
(峡東)



理 事  
**渡邊正二郎**  
(甲府)



監 事  
**荒井 暁**  
(富士・東部)



監 事  
**新谷 繁**  
(峡北)



監 事  
**浅川尚樹**  
(浅川尚樹税理士事務所)



# 令和4・5年度 協会・保証 委員会等の構成

( ) 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会			人材育成 流通委員会	総務財務委員会	未来創造 特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会
委員長(巨摩) <b>北村 公一</b>	空き家バンク 事務取扱責任者	富士吉田市 <b>荒井 暁</b>	委員長(巨摩) <b>小宮山剛司</b>	委員長(甲府) <b>廣瀬 良太</b>	委員長(富士・東部) <b>瀧本 兼一</b>	委員長(甲府) <b>川口 修時</b>	委員長(峡東) <b>古屋 秀樹</b>
副委員長(巨摩) <b>小久江良平</b>	山梨市 <b>三枝 照二</b>	丹波山村 <b>梅原 颯大</b>	副委員長(富士・東部) <b>三枝 康秀</b>	副委員長(甲府) <b>手塚 英樹</b>	副委員長(甲府) <b>石井 啓喜</b>	副委員長(峡東) <b>古屋 秀樹</b>	副委員長(甲府) <b>川口 修時</b>
委員(甲府) <b>青山 秀人</b>	甲州市 <b>山本 輝幸</b>	道志村 <b>小林 正道</b>	委員(甲府) <b>片川 学</b>	委員(甲府) <b>内藤 正俊</b>	委員(名誉会長)(巨摩) <b>市川三千雄</b>	委員(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>	委員(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>
委員(甲府) <b>石井 啓喜</b>	南アルプス市 <b>有泉 正志</b>	中央市 <b>田中 玉男</b>	委員(甲府) <b>細田 健二</b>	委員(峡北) <b>小澤 一司</b>	委員(甲府) <b>衣川 常弘</b>	委員(巨摩) <b>北村 公一</b>	委員(巨摩) <b>北村 公一</b>
委員(峡北) <b>秋山 純一</b>	北杜市 <b>白倉 繁</b>	山中湖村 <b>西野 進</b>	委員(甲府) <b>渡邊正二郎</b>	委員(巨摩) <b>田中 玉男</b>	委員(富士・東部) <b>中野 清</b>	委員(巨摩) <b>小宮山剛司</b>	委員(巨摩) <b>小宮山剛司</b>
オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>	韮崎市 <b>内藤 幸子</b>	富士川町空き店舗 <b>仙洞田 新</b>	委員(峡東) <b>菊池 健児</b>	委員(巨摩) <b>山縣 誠</b>	委員(峡北) <b>小泉 茂</b>	委員(甲府) <b>廣瀬 良太</b>	委員(甲府) <b>廣瀬 良太</b>
オブザーバー(甲府) <b>川口 修時</b>	甲府市 <b>衣川 常弘</b>		委員(峡東) <b>若狭 幸夫</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>	委員(巨摩) <b>横内 孝文</b>	委員(富士・東部) <b>瀧本 兼一</b>	委員(富士・東部) <b>瀧本 兼一</b>
オブザーバー(峡東) <b>古屋 秀樹</b>	南部町 <b>仲亀 佳定</b>	地域相談所 責任者	オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>	オブザーバー(甲府) <b>川口 修時</b>	委員(峡東) <b>三枝 照二</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>
オブザーバー(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>	身延町 <b>仲亀 佳定</b>	甲府市 <b>青山 秀人</b>	オブザーバー(甲府) <b>川口 修時</b>	オブザーバー(峡東) <b>古屋 秀樹</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>長田 満</b>		
	大月市 <b>中島 辰也</b>	富士吉田市 <b>川井 博祐</b>	オブザーバー(峡東) <b>古屋 秀樹</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>	オブザーバー(甲府) <b>川口 修時</b>		
	都留市 <b>中野 清</b>	南アルプス市 <b>米山 正仁</b>	オブザーバー(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>		オブザーバー(峡東) <b>古屋 秀樹</b>		
	市川三郷町 <b>青沼 克久</b>	山梨市 <b>三枝 照二</b>			オブザーバー(富士・東部) <b>古屋 英幸</b>		
	甲斐市 <b>小久江良平</b>	笛吹市 <b>岡 美千也</b>			オブザーバー(甲府) <b>廣瀬 良太</b>		
	上野原市 <b>秦 孝延</b>	甲州市 <b>望月 康浩</b>					
	富士川町 <b>仙洞田 新</b>						
	笛吹市 <b>岡 美千也</b>						

## ハトマークをご活用ください！

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

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

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

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



【ダウンロード先】

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

# DX?

国のデジタル社会実現に向けた重点計画※では、2025年までに業界・企業規模を問わずデジタル化による業務変革「DX化」が求められています。

※デジタル庁「デジタル社会の実現に向けた重点計画」  
(<https://www.digital.go.jp/policies/priority-policy-program>)



ハトマークが会員様の業務の  
DX化・デジタル化をお手伝いします！



## ハトサポ BB



2022年9月「ハトマークサイト」が  
新たな不動産情報流通システム「ハトサポ BB」に  
全面リニューアル！

私たちが「ハトサポ BB」で目指したのは、「BtoB」機能の強化です！

### ●リニューアルのポイント●

物件登録・検索  
システムを  
全面刷新

より登録しやすく、探しやすく

BtoB 機能を  
飛躍的に  
向上

ハトマーク会員間の  
流通プラットフォームを構築

業務を  
効率化する  
機能を満載！

レインズ・主要ポータルへの  
連携や不動産 DX 機能を搭載

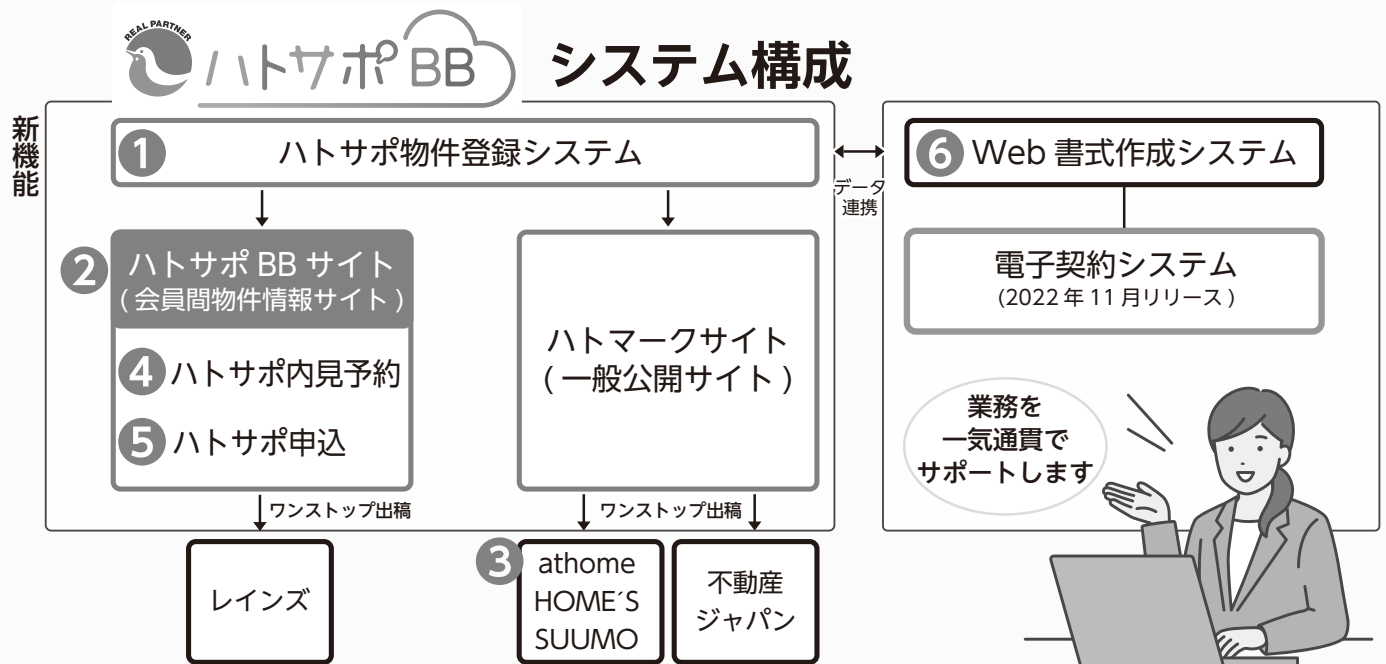


公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

詳しくは右面へ

# NEW ハトサポ BB の主な機能

- ハトサポ BB は、ハトサポ ID・パスワードで利用できます！ (\*1) (\*2)
- 一般公開サイト「ハトマークサイト」も一新！消費者の利便性を向上！



## ① ハトサポ物件登録システム

～より楽に、登録しやすく～

- ✓ 民間サイトと同レベルの操作性・機能性を実現！「ハトサポ物件登録システム」

## ② 会員間物件情報サイト

～より便利に、探しやすく～

- ✓ お客様の多様なニーズに対応した充実の物件情報検索・提案機能を搭載

## ③ マルチポータル機能

～レインズ、主要ポータルにワンストップで出稿可能～

- ✓ レインズや athome、HOME'S、SUUMO にワンストップで出稿可能！「マルチポータル機能」を搭載 (\*3) (\*4)

## ④ ハトサポ内見予約

～内見予約がスムーズに～

- ✓ Web 上で内見予約・内見受付ができる新機能「ハトサポ内見予約」

## ⑤ ハトサポ申込

～入居（買付）申込、保証会社の審査を Web 化～

- ✓ 入居（買付）申込や家賃保証会社の審査を Web 上で完結できる新機能「ハトサポ申込」

## ⑥ Web 書式作成システムとの連携機能

～物件データが重説・契約書に連携～

- ✓ ハトサポ BB に登録した物件情報は Web 書式作成システムとデータ連携！

(\*1) ハトマークサイト ID・パスワードは、ハトサポ BB では利用できなくなります。

(\*2) 一部協会では、ハトサポ BB がご利用いただけません。詳しくは、ご所属の宅建協会にお問い合わせください。

(\*3) マルチポータル機能のご利用には、athome、HOME'S、SUUMO へのご登録が必要です。

(\*4) マルチポータル機能のご利用には別途費用が必要です。

「ハトサポ BB」は 2022 年 7 月に BtoB 機能を、  
9 月に全ての機能をオープン！「ハトサポ BB」をぜひお試しください！

ハトサポ

検索

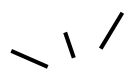




全宅連 会員支援サイト「ハトサポ」が業務を全力サポート

# ハトサポIDとパスワードの取得

をお願いします。



インターネットにつながれば、  
どこでも、いつでも利用可能！



ハトサポID・パスワードで全宅連 会員支援サイト「ハトサポ」にログインすると

**便利機能が無料**でご利用いただけます！

## ハトマークWeb書式作成システム

(かんたんWeb書式作成ツール)



重説や契約書をWeb上で簡単に作成、保存、  
編集できます。共通項目の自動連動やマスタ  
呼出機能など便利機能が満載です！

## ワード・エクセル契約書式



最新法令に準拠した重説や契約書をワードや  
エクセル形式でダウンロードして作成するこ  
とができます。

## 特約・容認事項文例集



重説や契約書に引用できる特約・容認事項の  
文例を700以上掲載し、書式作成にご活用い  
ただけます！

## Web研修



無料のWeb研修動画でスキルアップ支援！従  
業者の知識向上やトラブル予防等に役立つ動  
画を多数配信しています。

## 簡単！ハトサポID・パスワードの取得方法

1

インターネットの検索サイト（Yahoo、Google等）で「ハトサポログイン」と検索して、  
ハトサポログイン画面を表示します。

ハトサポログイン

検索

アドレス：<https://member.zentaku.or.jp/>

2

ハトサポログイン画面が表示されたら、「ハトサポ利用登録フォーム」より登録してください。

## 賃貸不動産経営管理士講習2022

### 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20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会のホームページをご確認ください。

#### 受講のメリット

5問免除

昨年の特修者、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4年9月7日（水） 午前9時～午後5時30分（受付：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4年8月24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

会員限定

## 相談員研修会の開催について（相談員 募集のお願い）

当協会では、消費者保護事業の一環として不動産に関する無料相談所を6市（甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、甲州市、笛吹市）において開設しており、協会施行規則第23条 相談員委嘱基準に規定された相談員が一般消費者からの相談に応じております。

今般、会員の皆様から新たな相談員を募集致しますので、相談業務にご協力頂ける方は、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。詳しい概要については、9月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

#### 相談員研修会

日 時：令和4年10月28日（金）午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

## 甲府市からのお願い 一自治会の加入について一

（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



# しっかりチェック！ レインズルール ☒



**質問** レインズシステムについて、最近改善された点を教えてください。

下記について、改善が実施されました。

No.	対象機能	改善内容
1	物件検索 マッチング検索	検索条件（登録年月日・変更年月日）の選択肢に、新たに【前日】・【当日】を追加しました。
2	検索結果一覧	「元付業者名の表示/非表示」を、検索結果一覧画面上で切り替えられるようになりました。
3	成約登録	成約登録時に入力する「成約年月日」について、物件登録日から14日前まで遡れるようになりました。
4	検索条件	「商号」や「建物名」等の検索方法の初期値を、「全部一致」から「部分一致」に変更しました。
5	検索条件 (会員検索)	会員検索条件（電話番号・FAX番号）について、「-（ハイフン）」の入力を不要にしました。
6	物件変更 物件更新	自社登録物件（在庫）の「図面」をご自身で削除できるようになります。
7	物件登録	物件登録画面で「図面」を削除できるようになります。
8	物件情報項目	物件種別「戸建」および「外全」の間取に「ワンルーム」を追加します。
9	物件情報項目	物件種別「外全」の「所在階」を削除します。

## お知らせ

### 同一物件の重複登録の禁止について

レインズでは同一物件の重複登録は禁止されています。

複数の種別・種目ごとや沿線・駅ごとなど、同一物件を重複して登録することはできません【一物件一登録】。

- ①戸建住宅を「土地」・「一戸建」など種別を変えての登録、事業用物件を「店舗」・「事務所」など種目を変えての重複登録は禁止されていますので、種目や種別を1つに絞って登録してください。
- ②複数の沿線・駅の利用が可能な物件を登録する際、沿線・駅ごとにそれぞれ登録することは禁止されていますので、一物件に沿線・駅をまとめて登録してください。

最寄りの沿線・駅を複数登録したい場合は、入力画面の「交通」で沿線は3沿線まで、駅は3駅まで登録が可能です。

複数の沿線が乗り入れる駅について、何れか1つの沿線を指定し登録すれば、他の沿線を指定し当該駅が検索されても検索対象となります。同一駅を、沿線を変更し重複して登録しないでください。

(例)

【沿線】山手線【駅】新宿駅を指定し登録した物件は、

【沿線】中央線【駅】新宿駅を指定した検索時も検索対象となる。

また、交通1～3の登録順に関係なく検索の対象となりますので、登録順を変更し重複して登録しないでください。

#### < 関連規定 >

レインズ利用規程第5条（物件の登録）第5項

会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。また、正当な事由なく変更、更新及び削除を行ってはならない。

レインズ利用ガイドライン3-1（3）同一物件の重複登録等の禁止

同一物件の重複登録及び正当な事由のない変更・更新・削除は行わないでください。

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





# 理事会だより

令和3年度

第6回二団体合同理事会・幹事会 令和4年3月15日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 特別委員会(中古住宅流通活性化特別委員会)の解散について
- (3) 都留市 活用空き家調査等業務の対応について
- (4) 全宅連「宅建士WEB法定講習システム」の導入について
- (5) 協会 令和4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
- (6) 定時総会・本部総会の開催について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 職務の執行状況 報告について
- (2) 旧山梨市役所跡地活用検討委員会 委員の推薦について
- (3) 山梨県地価調査委員会 委員候補者の推薦について
- (4) 活用空き家調査等業務委託変更契約書の締結について

## 【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 令和3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) 第3回 人材育成流通委員会 報告

## 【他団体報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告

## 【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他
  - ① 甲府ブロック所属理事からの配布文書
  - ② 巨摩ブロック所属理事からの配布文書

令和4年度

第1回二団体合同理事会・幹事会 令和4年4月22日

## 【業務執行報告事項】

- (1) 協会 令和3年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 令和3年度 業務・経理 監査会について
- (3) 韮崎市 空き家バンク事務取扱責任者の変更について
- (4) 令和4年度 地域の不動産無料相談所の開設等 並びに富士吉田市 連絡責任者の変更について
- (5) 協会 理事資格審査会について
- (6) UTM(統合脅威管理)機器の導入について
- (7) 定時総会・総会の開催について
- (8) 令和3年(オ)第1080号 上告申立事件  
令和3年(受)第1331号 上告受理申立事件について
- (9) 令和4年(ネ)第135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

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 令和3年度 事業報告書(案)・収支決算(案)について
- (3) 保証 令和3年度 事業報告書(案)・収支決算(案)について
- (4) 都留市 活用空き家調査等業務委託契約書の締結等について
- (5) 「浅川尚樹税理士事務所」との業務委任契約について
- (6) 協会 令和4年度 事業計画・収支予算の一部補正について
- (7) 協会 定時総会・保証 本部総会への提出事項について
- (8) 選挙管理委員の委嘱について

## 【他団体報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンターからの報告

## 【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和4年度

第2回二団体合同理事会・幹事会 令和4年5月19日

## 【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 定時総会・保証 本部総会への対応について
- (3) 契約職員 雇用契約の締結について

## 【業務執行報告事項】

- (1) 都留市 空家等対策協議会 委員の推薦について
- (2) 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
- (3) 協会 定時総会・保証 本部総会への出欠席状況について
- (4) 令和4年(ネ)第135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事項】

- (1) 令和4年度 第1回 宅地建物取引士法定講習会(更新講習会) 報告

## 【他団体報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告

## 【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和4年度

第3回二団体合同理事会・幹事会 令和4年5月26日

## 【審議事項】

- (1) (代表理事) 会長・本部長の選定について

- (2) (代表理事) 副会長・副本部長の選定及び代行順位について

令和4年度

第4回二団体合同理事会・幹事会 令和4年6月3日

## 【審議事項】

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

- (8) (一社) 全国賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について
- (9) (公社) 首都圏不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について

## 【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

# こんにちは 新顔です よろしく😊

宅地建物取引業を営むためには、各都道府県知事または国土交通大臣の免許を取得し、営業保証金の供託若しくは保証協会への加入（弁済業務保証金の供託）を行う必要があります。  
不動産の取引については、必ず上記の手続を経た正規の宅建業者と行ってください。  
以下は、この度新たに山梨県知事及び国土交通大臣による免許を取得し、（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会に入会した宅建業者です。



免許番号 山梨県知事 (1) 2568  
商号又は名称 (有)井上物産  
代表者 小宮 美子  
宅地建物取引士 小宮 裕  
事務所所在地 富士吉田市旭4-6-7  
電話番号 0555-24-2607  
FAX番号 0555-24-2607

これまでの経験を活かし、不動産の有効活用に努めて参りたいと思っています。



免許番号 山梨県知事 (1) 2570  
商号又は名称 むすび不動産(株)  
代表者 山田 充彦  
宅地建物取引士 柳澤 菜未  
事務所所在地 甲府市相生1-18-1  
電話番号 055-270-0530  
FAX番号 055-270-0507

宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1) 2571  
商号又は名称 国土開発(株)  
代表者 水谷 真一  
宅地建物取引士 水谷 真一  
事務所所在地 笛吹市石和町市部1038  
電話番号 055-267-9880  
FAX番号 055-263-7042

この度、新規に入会させて頂きました。どうぞよろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1) 2572  
商号又は名称 CoCoShare  
代表者 林 由理  
宅地建物取引士 林 由理  
事務所所在地 甲府市大手2-4-16  
電話番号 055-254-5422  
FAX番号 055-254-5422

お客様に寄り添い信頼して頂けるよう、日々精進致します。  
よろしくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (2) 2401  
商号又は名称 ABC アドバイザーズ (同)  
代表者 豊岡 桃太  
宅地建物取引士 豊岡 桃太 豊岡 翠  
事務所所在地 甲州市塩山藤木1890-1  
電話番号 0553-33-7101  
FAX番号 0553-33-5202

若輩者ですが地域の方々のお役に立てるよう精進して参る所存です。  
ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い致します



免許番号 山梨県知事 (1) 2575  
商号又は名称 (株)望月組土木  
代表者 望月 幸徳  
宅地建物取引士 宮川 鉄也  
事務所所在地 甲府市下飯田2-11-8  
電話番号 055-228-0082  
FAX番号 055-222-1586

昭和40年創業以来、土木工事専門業者として、事業を営んで参りました。この度、「山梨県宅建協会」に入会させて頂き山梨県が「空き家率」全国一位の解消となる様、家屋リホームと不動産を融合し、地域社会に貢献する企業としていきたいと考えております。



免許番号 山梨県知事 (1) 2576  
商号又は名称 (株)ラストート  
代表者 小佐野 晋輔  
宅地建物取引士 小佐野 晋輔  
事務所所在地 南都留郡山中湖村山中29-6  
電話番号 0555-72-9935  
FAX番号 0555-72-9936

この度、新規入会させて頂きました。  
地域発展に貢献できるよう頑張ります。



免許番号 国土交通大臣 (1) 9210  
商号又は名称 (株)ハウスメイトマネジメント 山梨支店  
代表者 柘植 伸一  
宅地建物取引士 柘植 伸一  
事務所所在地 甲府市下石田2-10-9  
電話番号 055-232-9506  
FAX番号 055-232-9510

この度、新たに入会させて頂きました。  
どうぞ宜しくお願い致します。

## （公社）山梨県宅地建物取引業協会について

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

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

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

## 組織替入会者

商号又は名称	代表者	所在地
(株)CASE建築研究所	渡邊 圭介	富士吉田市旭1-3-25-4 hoursA
(株)フラット グッド	平良 謙	笛吹市境川町小黒坂40

## 廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
小淵沢開発	小松 茂雄	北杜市小淵沢町松向1791
(株)小林興業	小林 興司	甲府市里吉2-13-23
CASE建築研究所	渡邊 圭介	富士吉田市旭1-3-25-4 hoursA
青渡匠産	渡邊 一雄	甲府市青沼3-5-1
フラット グッド	平良 謙	笛吹市境川町小黒坂40
一之瀬不動産	一ノ瀬 亘	甲府市国玉町1172
(有)サカモト・ホームズ	坂本 武彦	甲府市朝日1-5-16
(有)コーナン	三神 平治	甲府市大里町1905
丸京商事	志村 保	南アルプス市落合170-1
(株)ユニバーサルホーム 北杜店	渡邊 雄士	北杜市長坂町小荒間229-1
しのはら総合不動産事務所	篠原 秀夫	甲府市住吉3-8-7 ビエールプレシユーズ101
(有)山梨企画	榎本 和夫	甲府市大手1-3-7
(株)てづか	手塚 康次	甲府市貢川2-17-12
(株)ハギ・ボー	萩原 利男	甲府市上今井町740-4

# 倫理綱領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

公益社団法人 **全国宅地建物取引業協会連合会**

公益社団法人 **山梨県宅地建物取引業協会**

## 公益社団法人とは

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

－公益認定を受けると、守らなければならないことがあります－

遵守事項	監督措置
○公益目的事業比率は50/100以上 ○遊休財産額は一定額を超えないこと ○寄附金等の一定の財産を公益目的事業に使用・処分 ○理事等の報酬等の支給基準を公表 ○財産目録等を備置き・閲覧、行政庁へ提出 等	○報告徴収 ○立入検査 ○勧告・命令 ○認定の取消し



**不動産無料  
相談所へ**

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)山梨県宅建物取引業協会及び(公社)全国宅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。



甲府市

●甲府市役所本庁舎 4階市民相談室

富士吉田市

●富士吉田市役所本庁舎 2階東会議室

山梨市

A map of the area around Yamaguchi City Hall (山梨市役所). The map shows several landmarks and transportation routes. Key locations include:
 

- 山梨市役所 (Yamaguchi City Hall) - marked with a pink speech bubble icon.
- 山梨市民会館 (Yamaguchi City Convention Hall) - marked with a black dot.
- いちやまマート 山梨店 (Ichiyama Mart Yamaguchi Branch) - marked with a black dot.
- 万力公園 (Manryu Park) - marked with a green oval.
- 市役所南 (City Hall South) - marked with a black dot and a bus stop icon.
- 山梨消防署 (Yamaguchi Fire Station) - marked with a black dot.
- 加納岩総合病院 (Kanagawa General Hospital) - marked with a black dot.

 Transportation routes shown include:
 

- 214号線 (Route 214) - a yellow line running diagonally from the top right.
- 216号線 (Route 216) - a yellow line running diagonally from the bottom left.
- 中央本線 (Chūō Main Line) - a grey dotted line running diagonally from the bottom right.

●山梨市役所西館 2階会議室

南アルプス市

A map of the area around Shiranohi Station. The station is marked with a black dot and labeled '道の駅しらね'. A pink box highlights the '南アルプス市役所 白根支所' (Nan'Alps City Office, Shiranohi Branch). Other landmarks include '白根郵便局前' (Shiranohi Post Office), '巨摩保育所' (Gomoh Children's Center), '白根巨摩中' (Shiranohi Gomoh Junior High School), '在家塚' (Ikazuka), '桃源文化会館入口' (Tōgen Cultural Hall Entrance), and '白根IC' (Shiranohi IC). Roads shown include '富士川街道' (Fuji River Street), '中部横断自動車道' (Chubu Cross-Country Expressway), and 'しらねはーい' (Shiranohi Hai). A pink arrow points from the station area towards the city office branch.

●南アルプス市役所白根支所 2階A・B会議室  
(健康福祉センター)

笛吹市

●笛吹市役所本庁舎 2階201会議室

甲州市

●甲州市役所本庁舎 1階市民会議室



検索

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